

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36850	48979/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

João Vasconcelos Barros Rodrigues (1/1)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 17/07/2025
HASH: 727afaeef1a2803776c4ee6e9c031f9



DECISÃO

Processo: 40382/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia com prazo para alteração de utilização - #G0155#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica em anexo, a comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da «Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio», conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/36532 de 12 de Novembro de 2025.

RESOLUÇÃO

Admita-se a presente comunicação prévia com prazo de alteração de utilização, nos termos propostos pela informação técnica e despacho que antecede.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 12/11/2025, Nuno Pedro da Silva Jesus Monteiro, na qualidade de Diretor de Departamento: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 40382/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-21699 de 28/09/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DR. FRANCISCO DUARTE, N.º 307
FREGUESIA DE SÃO VÍTOR

ASSUNTO: COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO PARA ALTERAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIO OU FRAÇÃO,
SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA

Rui Guimarães, Arqt.º | 15/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A requerente vem, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-21699 de 28/09/2025, apresentar uma **Comunicação Prévia com Prazo**, relativa à **Alteração da Utilização**, de uma fração autónoma, fração I, de **Estabelecimento Comercial para Uso Misto - Comércio e Serviços**, a levar a efeito na Rua Dr. Francisco Duarte, n.º 307, Freguesia de São Vítor, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2142/20011127, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 4907.
- 1.2. O presente procedimento enquadra-se no disposto no n.º 1 do artigo 62.º-B, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor, **Comunicação Prévia com Prazo**.
- 1.3. Não obstante se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período da segunda discussão pública da 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 23709/2025/2, de 25 de Setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.º A do RJUE, considera-se que o presente procedimento, comunicação prévia com prazo referente a alteração de utilização nos termos do Artigo 62.º-B do RJUE, não se encontra abrangido pela referida suspensão, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela _____, comunicado ao serviço pelo _____ em 06/01/2025.

2. ANTECEDENTES

Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:

- 2.1. Alvará de autorização de utilização de Estabelecimento Comercial, n.º 171/2004, emitido em 18/05/2004.

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

- 3.1. A pretensão não carece de pareceres externos nem informações internas.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- 4.1. Conforme informação técnica da DPU n.º 2025-25539 de 01/10/2025, o processo encontra-se suficientemente instruído para análise.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO

5.1. Enquadramento

- 5.1.1. O prédio objeto da pretensão encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como:

- **ER1 - Urbanizado - Espaço Residencial**



5.2. **Análise Urbanística**

- 5.2.1. A requerente vem propor a alteração do uso da Fração I de **Estabelecimento Comercial** para **Uso Misto - Comércio e Serviços**, usos complementares na subcategoria **ER1**.
- 5.2.2. Conforme termo de responsabilidade, memória descritiva e desenhos apresentados, a proposta não prevê qualquer alteração no interior, exterior ou nas partes comuns do edifício, o que configura uma operação urbanística isenta de controlo prévio.
- 5.2.3. O termo de responsabilidade da autora do projeto está conforme a alínea d) do n.º 29 do ponto V do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro, atestando a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares e ainda a idoneidade da fração autónoma para o fim pretendido.

6. **PROPOSTA DE DECISÃO**

Face ao atrás exposto, propõe-se que:

- 6.1. A comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da «Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio», para **Uso Misto - Comércio e Serviços**, conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de Fevereiro.
- 6.2. Deverá ser remetida à DPU-Taxas, para cálculo das mesmas.

NOTA:

A apresentação da ata da assembleia de condóminos com a permissão para a alteração de uso pretendida, não é um elemento instrutório obrigatório, conforme n.º 29, do ponto V, do anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro.

Não cabe ao Município dirimir questões de natureza privada decorrentes do condomínio e, com fundamento nelas, indeferir a pretensão da requerente, conforme acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 037/13, de 26/09/2013.

Caso o proprietário da fração não obtenha a autorização necessária da assembleia de condóminos, nos termos da lei, “corre o risco de ver judicialmente ordenada, a requerimento dos outros condóminos, a demolição das alterações introduzidas, e desta forma perder o investimento feito...”.

Refira-se ainda que ao município cabe verificar a conformidade dos projetos com as normas e exigência do direito público.

Posteriormente, a alteração de uso tem de ser levada a registo predial.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

