

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/14074	21088/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE, LUGAR DE MONTÉLIOS, LOTE H6		
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



DESPACHO

Processo: 7434/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2021/2465/0 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE, LUGAR DE MONTÉLIOS, LOTE H6

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Avaliação Técnica, verifica-se que as alterações previstas não envolvem a realização de obras de ampliação ou de alteração à implantação da edificação, e não se verificam desconformidades com as normas legais e regulamentares aplicáveis, **pelo que não há lugar a alteração à licença.**

Pelo que se propõe o deferimento do pedido de licenciamento da alteração ao projeto aprovado ao abrigo do art.º 26.º do RJUE.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/13796 de 22 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o licenciamento de obra de edificação.

No prazo de um ano, deverá proceder ao pagamento das taxas devidas, solicitando a emissão da licença, sob pena de declaração de caducidade, conforme previsto no n.º 2.º, do artigo 71.º, do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, devendo para esse efeito apresentar os elementos constantes no ponto 21, do Capítulo III, do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, bem como conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551 /2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de especialidades, proceder à atualização dos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa.

- Termos de responsabilidade, garantindo que os mesmos sejam subscritos em data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.

Despachos

- A 22/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo com o teor da informação técnica. Propõe-se o deferimento da



arquitetura. Notifique-se a requerente a apresentar os projetos de especialidades e apresentação dos elementos solicitados que resultam da publicação do PDM, Aviso n.º8551 /2026 de 15 de abril. Sendo um processo de legalização a requerente deverá apresentar as especialidades em falta (estabilidade) num prazo de 30 dias."

- A 22/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subcrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 7434/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-5843 DE 11/03/2026; 2026-E-RE-3470 DE 10/02/2026

REQUERENTE: UNIKO – REAL ESTATE INVESTMENT, LDA

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE MONTÉLIOS, RUA DE S. JERÓNIMO N.º 11 – LOTE H6 – UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ALTERAÇÃO AO PROJETO APROVADO

Rosana Ferreira, Arqt.ª

21/04/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. UNIKO – REAL ESTATE INVESTMENT, LDA. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-5843, realiza a junção de elementos relativa à alteração ao projeto aprovado de edifício composto por dois pisos abaixo da cota de soleira com o uso de garagem e seis pisos acima da cota de soleira com o uso de habitação, sito no Lugar de Montélios, Rua São Jerónimo n.º 11, **Lote H6**, Alvará de loteamento n.º 44/1979, União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 502/19920727, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1586 NIP.
- 1.2. O requerente apresentou alterações ao projeto inicial aprovado no âmbito do previsto no artigo 83º do RJUE.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
 - 2.1.1. Proc. n.º 1/2021/2465/0
 - 2.1.2. Despacho de aprovação do licenciamento em 13/12/2021.
 - 2.1.3. Emissão de Alvará de Licença de obras n.º 4/2023 em 06/01/2023

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido encontra-se corretamente instruído de acordo a informação técnica n.º 2026-11180 emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 21/04/2026.
- 3.2. Não há lugar a submissão das especialidades – em virtude de as alterações propostas não incidirem sobre questões estruturais ou demais redes.



4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de qualquer consulta interna ou externa.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

5.1. **Análise Urbanística:**

- 5.1.1. O requerente procedeu a alterações ao projeto aprovado, nomeadamente:

- Alteração interior do piso -2

- 5.2. Da análise efetuada, verifica-se que as alterações previstas não envolvem a realização de obras de ampliação ou de alteração à implantação da edificação, e não se verificam desconformidades com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

- 5.2.1. As alterações introduzidas não alteram os parâmetros urbanísticos que motivaram a aprovação do projeto inicial, não havendo lugar a alteração à licença.

6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 6.1.1. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 6.1.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, n.º. 2, da redação em vigor do referido diploma
- 6.1.3. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.
- 6.1.4. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, com a especial relevância na compatibilização dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta no projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos.
- 6.1.5. Deverá ainda ser cumprido o Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual, diploma que disciplina o serviço de recetáculos postais e estabelece as normas a observar na sua instalação, utilização e conservação.



7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação técnica, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 7.2. Nos termos do n.º1 do artigo 74º do RJUE na sua redação em vigor, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento de taxas legalmente devidas constitui condição de eficácia da licença, devendo para o efeito conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).
- Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de especialidades, proceder à atualização dos seguintes documentos:
- Memória descritiva e justificativa.
 - Termos de responsabilidade, garantindo que os mesmos sejam subscritos em data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.
- 7.3. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação técnica.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

