

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/30113	44904/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de operação urbanística (indeferimento definitivo) - Praça Conde de Agrolongo, 155, União das Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto		
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: 50850/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Legalização de operação urbanística - #G0148#

Assunto do Processo: Legalização de operação urbanística - 1/1997/13724/0 antecedentes

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto no ponto 2.1 da informação técnica anexa, propõe-se:

O indeferimento definitivo deste procedimento de legalização, por ilegitimidade do requerente.

O envio do processo à Divisão de Fiscalização para proceder no âmbito das suas competências.

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

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/29951 de 3 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Indefiro definitivamente o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e pelas razões indicadas na informação e despachos que antecedem.

Informe-se a Divisão de Fiscalização, conforme estipulado pelo n.º 1 do artigo 102.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.

Despachos

- A 02/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se o indeferimento definitivo do pedido e consequente arquivamento."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



MUP / DU / GLAE [Gabinete de Licenciamento de Atividades Económicas]

PROCESSO: 50850/2026**REGISTO DE ENTRADA:** 2026-E-RE-11629**REQUERENTE:****LOCAL DA OBRA:** Praça Conde de Agrolongo, 155, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto**ASSUNTO:** Legalização de obras de edificação**Informação Técnica – Análise Urbanística - DU – GLAE****1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL**

- 1.1.** O requerente, através do registo n.º 2025-E-RE-11629 de 15/05/2026, apresenta uma junção de elementos em resposta ao despacho n.º 2026-5090 de 18/03/2026, para dar continuidade ao **pedido de legalização de obras de edificação num imóvel de interesse público, destinado a comércio e serviços**, a levar a efeito no prédio sito na Praça Conde de Agrolongo, 155, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 422/, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 483.
- 1.2.** Nos termos do Artigo B-1/18º do Código Regulamentar do Município de Braga em articulação com Artigo 102.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a operação urbanística é enquadrada no procedimento de legalização, por se tratarem de obras já realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

2. LEGITIMIDADE:

- 2.1. Tal como foi verificado na anterior informação técnica comunicada através do despacho n.º 2026-5090 de 18/03/2026, resulta da certidão permanente que o edifício está penhorado (31/12/2014) pela Autoridade Tributária e Aduaneira na execução fiscal nº 0361201401402633 dos serviços de finanças de Braga-1.**

Ora, com a penhora, a posse da fração passou para os serviços de finanças, que a exerce através do depositário nomeado, como resulta do disposto nos artigos 756.º e 760.º do Cód. Processo Civil, dispondo o n.º 1 deste artigo 760.º que «(...)além dos deveres gerais do depositário, incumbe ao depositário judicial o dever de administrar os bens com a diligência e zelo de um bom pai de família e com a obrigação de prestar contas.».

Nesse contexto, apesar do requerente ser proprietário da fração predial penhorada, deve entender-se que só tem legitimidade para realizar a operação urbanística em análise no caso de comprovar ter obtido para o efeito prévia autorização dos serviços de finanças – nesse sentido, cfr. parecer jurídico emitido pela DAAJ – Divisão de Assessoria e Apoio Jurídico e comunicado através do despacho n.º 2025-12930, de 11/09/2025, no processo n.º 28254/2025.

O requerente não comprovou ter obtido essa autorização da AT, ou que a execução foi extinta, pelo que é manifesta a sua ilegitimidade, situação que impede a tomada de decisão sobre o objeto do processo, como decorre do disposto no nº6 do artigo 11º do RJUE e do nº1, alínea c), do Código de Procedimento Administrativo.



3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE

3.1. O terreno objeto da pretensão está abrangido pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º. 8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Serie, n.º. 76/2026, de 15 de abril de 2026).

3.1.1. Plantas de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | **EC1 – Espaço Central 1** | de acordo com o artigo 59.º do RPDM;

Programação e Execução: Infraestrutura de Água – conduta de distribuição existente e Coletor de Águas Residuais da Rede em Baixa Existente

Salvaguardas Gerais:

Estrutura Ecológica Municipal: Estrutura Ecológica Urbana Sociocultural;

Sistemas Estruturantes: não aplicável;

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: Imóvel de Interesse Público: Residências anexas à Casa dos Macieis Aranhas (IC 235); Zona Geral de Proteção à Igreja e Convento do Pópulo (ZGP IC 234); Zona Geral de Proteção - São João do Souto (ZGP IC 233);

Carta de Arqueologia: Zona de Proteção Arqueológica (PC_03020401);

Mobilidade: Via Distribuidora Secundária- Túnel da Avenida da Liberdade;

Zonamento Acústico: zonas mistas.

Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: não aplicável;

Recursos Ecológicos: não aplicável;

Infraestruturas: não aplicável;

Reserva Ecológica Nacional (REN): não aplicável;

Proteção ao Risco de Incêndio: não aplicável;

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): não aplicável.

4. ANTECEDENTES:

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

- Processo n.º 1/1997/13724/0;

- Processo 9062/2024;

- Licença de utilização n.º 126/94, emitido em 14/04/1994: r/c (305,98 m2) e andar (197,63 m2): para 'Estabelecimento de similar de hotelaria (Bar)';

- Licença de utilização n.º 212/96, emitido em 04/07/1996: r/c (305,98 m2) e andar (197,63 m2): para 'Estabelecimento de similar de hotelaria (Bar) e sala de dança com variedades';

- **Parecer Desfavorável do Património Cultural I.P. (CCDR Norte I.P.) emitido em 13/02/2026, sobre o anterior requerimento do presente pedido de legalização (Sirjue n.º BRG2026/03246).**

5. CONSULTA A UNIDADES ORGÂNICAS/ENTIDADES EXTERNAS:

5.1. Entidades Externas:

5.1.1. Em 04/08/2026, face aos novos elementos apresentados, solicitou-se nova consulta ao **Património Cultural, IP**, por se tratar de um imóvel de Interesse Público, tendo o mesmo emitido **parecer desfavorável** n.º S-2026/650167, em 24/08/2026, do qual se extrai parte relevante:

«Não aprovo, nos termos do Chefe da Divisão de Estudos, Projetos e Obras da Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P., fundamentado no parecer técnico de arquitetura.

(...)

PARECER DE ARQUITETURA

(...)

3. Proposta:

Da análise dos elementos instrutórios do processo, verifica-se que a operação urbanística em



causa visa a legalização de alterações efetuadas no interior da edificação.

4. *Análise da proposta:*

Analisados os elementos apresentados, verifica-se que não foi dado cumprimento ao solicitado anteriormente, mantendo-se em falta o registo fotográfico dos espaços interiores e exteriores da edificação, bem como o relatório prévio elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

Nestas circunstâncias, o processo encontra-se deficientemente instruído, não reunindo os elementos necessários para que a pretensão possa ser objeto de apreciação por este organismo.

Sem prejuízo do exposto, e ainda que a operação se encontre mal instruída, considera-se que o aditamento a apresentar deverá contemplar os seguintes esclarecimentos e/ou correções:

- **Registo fotográfico completo da edificação (interior e exterior);**
- **Relatório prévio elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho**
- **As peças desenhadas deverão identificar a materialidade e o cromatismo de todos os elementos cuja legalização se pretende, incluindo a indicação dos respetivos códigos RAL;**
- **Os pormenores construtivos deverão encontrar-se devidamente referenciados nas peças de corte;**
- **As caixilharias identificadas no mapa de vãos deverão ter correspondência inequívoca nas peças desenhadas, designadamente nas plantas.**

5. *Conclusões:*

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer não favorável.

A pretensão deverá igualmente ser submetida a parecer do Património Cultural, I.P.

(...)

3. Apreciação da proposta: Apesar do que é referido em 1, a pretensão não implica qualquer intervenção, recaindo exclusivamente sobre alterações já realizadas, pelo que em termos arqueológicos nada há a opor.»

6. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

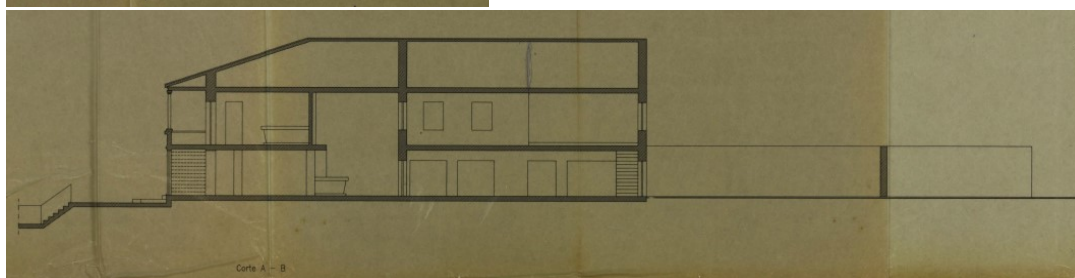
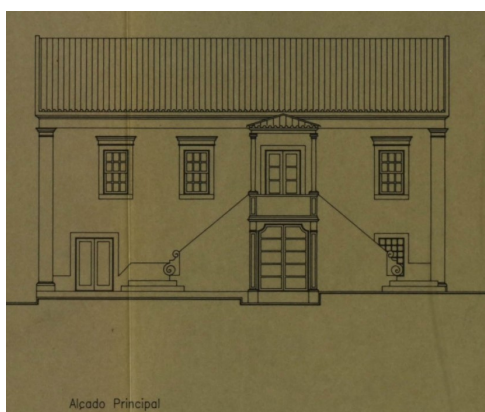
6.1. O prédio objeto da pretensão está classificado na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor como:

- EC1 – Urbanizado – Espaço Central: Centro Histórico;
- UOPG14;
- Imóvel de Interesse Público: Residências anexas à Casa dos Macieis Aranhas (IC 235);
- Zona Geral de Proteção à Igreja e Convento do Pópulo (ZGP IC 234);
- Zona de Proteção Arqueológica (PC_03020401).

6.2. Trata-se de um edifício do século XVII, residência anexa à Casa Maciéis de Aranhas, um dos últimos exemplares de casas seiscentistas bracarenses.

Em 08/11/1993, foi deferido o pedido de «*conservação do edifício, reparação do telhado e pintura da fachada*» para a instalação de um serviço de bar (ver imagens infra) e de acordo com a memória descritiva, tratava-se de um «*estabelecimento articulado entre dois níveis e, com uma área total aproximadamente de 880 m2, onde para funcionar foi necessário proceder a algumas limpezas e pinturas (...) nada se movimenta, ou altera o existente.*»





6.3. Consta-se que o pedido continua deficientemente instruído, faltando os seguintes elementos indicados no parecer desfavorável do Património Cultural I.P:

- **Registo fotográfico completo da edificação (interior e exterior);**
- **Relatório prévio elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho**
- **As peças desenhadas deverão identificar a materialidade e o cromatismo de todos os elementos cuja legalização se pretende, incluindo a indicação dos respetivos códigos RAL;**
- **Os pormenores construtivos deverão encontrar-se devidamente referenciados nas peças de corte;**
- **As caixilharias identificadas no mapa de vãos deverão ter correspondência inequívoca nas peças desenhadas, designadamente nas plantas.**

Para além de faltarem esses elementos, o pedido continua a carecer de corte construtivo legível da fachada principal e de um corte construtivo da fachada tardoz com a identificação dos materiais.

6.4. Da utilização:

O uso pretendido 'Bar com espaço de dança', encontra-se abrangido pelo Decreto-Lei 309/2002 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, que regula a instalação e o funcionamento de recintos de espetáculos e de divertimentos públicos, exigindo assim os seguintes elementos:

- projeto de segurança contra incêndios em edifícios com parecer favorável e visado pela ANEPC de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 9.º do DL 309/2002 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor;
- a emissão da autorização de utilização depende da apresentação dos seguintes documentos, de acordo com n.º 5 do artigo 10.º do DL 309/2002 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor:
 - Cópia simples do certificado de inspeção, a emitir por entidade qualificada;
 - Cópia simples da apólice de seguro de responsabilidade civil, válida;



- Cópia simples da apólice de seguro de acidentes pessoais válida.
- plano de acessibilidades, de acordo com o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 3.º do DL n.º 163/2006, de 08 de agosto, na redação em vigor;
- delimitação do espaço de dança em planta.

De acordo com o disposto no artigo 11.º do DL 309/2002 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, **a emissão da autorização de utilização depende também da realização de vistoria** efetuada por uma comissão composta por:

- Dois técnicos a designar pela Câmara Municipal, tendo pelo menos um dele formação e habilitação legal para assinar projetos previstos no RJUE;
- Um representante da ANEPC - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil a convocar pela Câmara Municipal com a antecedência mínima de 8 dias;
- Um representante da Autoridade de Saúde competente, a convocar nos termos da alínea anterior.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao exposto no ponto 2.1, propõe-se:

- 7.1.** O indeferimento definitivo deste procedimento de legalização, por ilegitimidade do requerente.
- 7.2.** O envio do processo à Divisão de Fiscalização para proceder no âmbito das suas competências.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

