

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA                                                                                                                          |                   |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| ID da proposta                                                                                                                                     | Processo          | Atividade / Procedimento           |
| <b>PR/2026/31504</b>                                                                                                                               | <b>47257/2026</b> | <b>Proposta à Câmara Municipal</b> |
| Assunto do Processo                                                                                                                                |                   |                                    |
| <b>Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Rua do Areal Montariol, lote B4 – fração A (r/c), freguesia de São Victor</b> |                   |                                    |
| Unidade Administrativa                                                                                                                             |                   |                                    |
| <b>DU - [INTERNO]</b>                                                                                                                              |                   |                                    |
| Propósito                                                                                                                                          |                   |                                    |
| <b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>                                                                                             |                   |                                    |
| Órgão/Cargo que resolve                                                                                                                            |                   |                                    |
| <b>Câmara Municipal de Braga</b>                                                                                                                   |                   |                                    |

### 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:** 6355/2026

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Alteração à licença de loteamento - #G0100#

**Assunto do Processo:** Alteração à licença de loteamento - (1/1997/13681/0-inicial) alteração lote B4 -

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-26445 de 08/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31294 de 15 de Setembro de 2026.

**RESOLUÇÃO**

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao ***lote B4 – Fração A (R/C)*** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº19/1989*, emitido em nome de *José Veloso de Azevedo*, localizado na "Quinta de São José", *Lugar de Passos de Baixo ou Passos, freguesia de São Vitor*.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Deverá comunicar-se aos interessados de que dispõem de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentadas as certidões da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, *devidamente assinada*.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

**Despachos**

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração referente ao lote B4 - Fração A (R/C) do loteamento titulado pelo alvará nº 19/1989."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**PROCESSO(S):** PROC. 1 / 1997 / 13681 / 0 ( C/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ PROC. 6355/2026 ( GESTIONA )  
**REQUERIMENTO:** 2026-E-RC-3906, DE 06/02/2026 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ  
**REQUERENTE:** \_\_\_\_\_  
**LOCAL:** LUGARES AREAL, PASSOS, AREAL DE CIMA, RUA DO AREAL MONTERIOL,  
BOUÇA, CASAL, FREGUESIA DE BRAGA (S. VITOR)  
**ASSUNTO:** PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº57/90 – PROVINCIA PORTUGUESA DA ORDEM FRANCISCANA

### **Análise**

O presente pedido visa a alteração ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº19/1989*, emitido em nome de *José Veloso de Azevedo*, localizado na "Quinta de São José", Lugar de Passos de Baixo ou Passos, freguesia de São Vitor, para o qual existem **CINCO alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 03/05/2024.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-10350 de 14/04/2026* a qual mereceu *despacho em 29/05/2026*, proferido pelo *Sr. Presidente da Câmara Municipal*.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo e no site do município, nos termos do código de procedimento administrativo, tendo em consideração o *ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga*, relativo a alterações a operações de loteamento.

O *serviço da DMUP / DU – ALVARÁS E EDITAIS* efetuou a forma de notificação por publicação de *Edital – Abertura de Discussão Pública*, nos locais de estilo, no site do Município, em *Jornal Nacional* e no *Diário da República*.

Passado o termo do prazo de **dez dias úteis** após a data de afixação do edital acima mencionado, considerando o *findo dos prazos de publicação do Edital afixado nos lugares de estilo*, foi comunicado por informação interna: *"Foi publicado o Edital N.º 953/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 23/07/2026 e 23/07/2026, não se verificou em Gestiona, nos ficheiros do presente registo, qualquer referência à entrada de reclamações/exposições sobre a Alteração à Licença da Operação de Loteamento, titulada pelo ao Alvará de Loteamento referida. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos."*

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há lugar ao pagamento de Compensação.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área I** da planta anexa à tabela de taxas.



A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado o **VISTO** em **14/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-3906, de 06/02/2026.

### **Proposta / Conclusão**

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote B4 – Fração A (R/C)** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº19/1989*, emitido em nome de *José Veloso de Azevedo*, localizado na “Quinta de São José”, *Lugar de Passos de Baixo ou Passos, freguesia de São Vitor*.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Deverá comunicar-se aos interessados de que dispõem de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentadas as certidões da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**





PROCESSO(S): \_\_\_\_\_ PROC. 1 / 1997 / 13681 / 0 ( C/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ PROC. 6355/2026 ( GESTIONA )  
REQUERIMENTO: 2026-E-RC-3906, DE 06/02/2026 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ  
REQUERENTE: \_\_\_\_\_  
LOCAL: \_\_\_\_\_ LUGARES AREAL, PASSOS, AREAL DE CIMA, RUA DO AREAL MONTERIOL,  
BOUÇA, CASAL, FREGUESIA DE BRAGA (S. VITOR)  
ASSUNTO: \_\_\_\_\_ ANÁLISE & PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DE INTERESSADOS  
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº57/90 – PROVINCIA PORTUGUESA DA ORDEM FRANCISCANA

### Apreciação

#### Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa a alteração ao loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº19/1989, emitido em nome de José Veloso de Azevedo, localizado na "Quinta de São José", Lugar de Passos de Baixo ou Passos, freguesia de São Vitor, para o qual existem CINCO alterações ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 03/05/2024.

#### Análise da Pretensão

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER5 – Urbanizado - Espaço Residencial**, cujo índice máximo de utilização é  $0,60m^2/m^2$ , sendo que acima da cota de soleira é  $0,40m^2/m^2$ . O índice de impermeabilização máximo é 70%.

Analisada a Certidão Permanente disponibilizada em 10/11/2025 e válida até 10/05/2026, emitida pela 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga, descrição nº1043/19921007-A, com área de  $240,00m^2$ , observa-se que o requerente é o sujeito ativo da fração, encontrando-se a certidão permanente com validade.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o Lote B4 - Fração A (Rês-do-Chão), consiste na alteração da utilização da fração A de Comércio com área de  $240,00m^2$  para uso de Habitação (H).

O fim a que uma fração autónoma se destina constitui uma limitação ao exercício do direito de propriedade de cada condómino sobre a sua fração, pelo que se um condómino pretender alterar o fim a que se destina a sua fração, para além da autorização de utilização conferida pela Câmara Municipal, precisaria do consentimento dos demais condóminos, quando do título constitutivo consta que a fração se destina a um determinado fim, no caso em análise a atual fração é destinada ao uso de Comércio e o requerente pretende alterar para o uso de Habitação.

Ora, com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº10/2024, publicado em 8 de janeiro, a alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos condóminos, conforme o previsto no ponto 1 do Artigo 1422º-B - Alteração de uso de fração para habitação, de Artigo 12º - Aditamento ao Código civil.

A alteração de uso solicitada, origina a que se equacione as necessidades de estacionamento público, contudo uma vez que se mantém o valor de  $240,00m^2$  da área de construção que se encontra destinada ao uso de Comércio ( a..c. por fração <  $1000m^2 \rightarrow$  Público => 1 lugar/100m<sup>2</sup> a.c.), constituída na propriedade horizontal que deu origem à fração "A" (R/C) do lote b4, para uso de Habitação Coletiva (1 lugar / 120 m<sup>2</sup>.a.c. (mínimo 1 lugar/fogo)), não agrava as necessidades de estacionamento, bem como atendendo às atuais dimensões do edifício e sua localização urbana, torna que tecnicamente seja desaconselhável ou mesmo inviável a construção de estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada, pelo que somos de opinião que se poder-se-á aceitar a isenção previsto na alínea c) ao artigo 107º do PDM em vigor.



A alteração de uso de frações autónomas em edifícios, *terá sempre que ter em atenção o cumprimento do disposto nos Artigos 67.º a 73.º constantes do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) em vigor.*

Na análise de operações urbanísticas que incidam sobre *prédios em regime de propriedade horizontal* — designadamente alterações de uso e divisão de frações, **a pretensão implica uma modificação objetiva do respetivo título constitutivo**, pelo que o requerente *terá de proceder à competente alteração junto da Conservatória do Registo Predial, mediante a obtenção prévia da referida certidão de alteração ao regime de propriedade horizontal conforme o Artigo B-1/7.º do Código Regulamentar do Município de Braga.*

Da alteração proposta para o lote B4 resulta o seguinte:

Área do Lote = 480,00m<sup>2</sup> → Mantém

Área de Implantação = 480,00m<sup>2</sup> → Mantém

Utilização / Nº Pisos → 1G + 1C + 6H passa para **1G + 7H**

Área destinada a Garagem (G) = 480,00m<sup>2</sup> → Mantém

Área destinada a Comércio (C) = 0,00m<sup>2</sup> → **Eliminou 240,00m<sup>2</sup>**

Área destinada a Habituação (H) = **1.824,00m<sup>2</sup>** → **Aumentou 240,00m<sup>2</sup>**

Área de Construção = 2.304,00m<sup>2</sup> → Mantém

Da alteração proposta para o loteamento, temos:

Área Total dos Lotes = 7.272,50m<sup>2</sup> → Mantém

Área total destinada a Garagem (G) = 6.082,50m<sup>2</sup> → Mantém

Área total destinada a Comércio (C) = **3.184,78m<sup>2</sup>** → **Diminui 240,00m<sup>2</sup>**

Área total destinada a Atividade Económicas (A.E.) = 74,52m<sup>2</sup> → Mantém

Área total destinada a Habitação (H) = **20.314,70m<sup>2</sup>** → **Aumentou 240,00m<sup>2</sup>**

*Mantem-se todas as restantes prescrições do alvará de loteamento.*

Verifica-se não resultar agravamento do tipo de utilização, logo não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há lugar ao pagamento de Compensação.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área I** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que ***foi visada*** em **14/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-3906, de 06/02/2026.

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27.º do RJUE em vigor, **a alteração à licença de loteamento** não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, verifica-se nesta situação estar-se perante um loteamento **com número de interessados superior a 25**, o que tendo em atenção o previsto na alínea e) do ponto 1 e no ponto 4, ambos do Artigo 112.º do D.L. n.º4/2015 de 07/01/2015, referente ao Código do Procedimento Administrativo, a notificação é feita por anúncio publicado em Diário da República, para jornal nacional, em edital e na página de internet do município, considerando o ponto 4 do Artigo B-1/12.º do Código Regulamentar do Município de Braga.



***Proposta / Conclusão***

Propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 25, deverá a notificação é feita por anúncio publicado em Diário da República, para jornal nacional, em edital e na página de internet do município, considerando o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**

