

## **10. PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA – IMÓVEL SITUADO NA RUA DO CAIRES (MAXIMINOS) BRAGA –JOSÉ BERNARDO DA PONTE:**

Do **Sr. Vereador da Área do Urbanismo**, submetendo à apreciação do Executivo Municipal o pedido de informação prévia, em que é requerente **José Bernardo da Ponte**, com vista à alteração das autorizações de utilização nºs 310, 311, 312, 312-A, 313 e 314, emitidas em 19.08.1986, destinadas a “escritório”, a que correspondem as frações “E”, “F”, “G”, “H”, “I” e “J”, situadas no 1º. Andar, do prédio situado na Rua do Caires (antiga freguesia de Maximinos) atualmente designada por União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), descrito na 2ª. Conservatória do Registo Predial sob o nº. 27/19860709 e inscrito na matriz urbana nº. 1475, para seis habitações.

A operação urbanística descrita enquadra-se no artigo 14º. Do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº. 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Tem pareceres internos da DACPGP e DSJC desta Câmara Municipal.

**OFICIO NOTIFICAÇÃO**

Nº.: 10128 / 2017

DATA: 05/06/2017

LOCAL DA OBRA: RUA DO CAIRES, 314 - , 1º  
BRAGA

**Exmo. Senhor**

José Bernardo da Ponte

Rua da Cotorela, 25

4700-263 BRAGA

**ASSUNTO | DECISÃO SOBRE PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA**

Para os devidos efeitos, cumpre-me informar V. Exa. que o pedido de informação prévia, apresentado pelo processo acima identificado, datada de 30/05/2017, por despacho do Sr. Vereador com o Pelouro da Regeneração Urbana, Património, Relação com as Universidades, Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade, com competência delegada do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga, vai ser remetido para reunião do executivo da Câmara.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,



(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

Utilizador: joaquim.oliveira Assistente Técnico

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício.

**ANEXOS**

A S de Excmo.



**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

1706.01

**Despacho**

Por subdelegação de competência de 28.10.2013 do Sr. Presidente

O Vereador

(Miguel Bandeira)

À Senhor Presidente para remeter e remeter de Câmara  
causa proposta  
Jm Bm

Data: 30/5/2017

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento  
(António Zamith)

À Vereador.  
Concordo. Esclarece-se que a intervenção do Executivo Municipal  
se justifica pelo motivo invocado no inquérito de DSDC, face  
Data: 16 MAIO 2017 de o de ter sido este Difer e aprovar as condições de  
vendo em haste pública do lote em causa. Jm

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público  
(Adosinda Pereira)

Propõe-se remeter o PIP a apreciação da Câmara  
Municipal dando conhecimento ao requerente do  
procedimento e do teor da informação.

Data: 16/5/2017

Processo n.º 1017/URB/PROC/16 - Pedido n.º 4054/URB/PED/17

**Requerente:** José Bernardo da Ponte

**Local da Obra:** Rua do Caires, n.º 314, 1.º andar

**Assunto:** Pedido de Informação Prévia - Resposta ao ofício n/ ref.º S/2928/DMUOPSA/2017 de 06.04.2017

**Técnico responsável:** Ilídio Sousa

Informação: I/3011/DGUEP/2017 - 1290/B/DGUEP/2017

Data: 15-05-2017

Página 1 de 4



### **Caracterização do Pedido**

Através de requerimento registado em 24.04.2017 sob o n.º4054/URB/PED/17, pretende o requerente dar resposta ao teor da informação I/1940/DGUEP/2017 de 28.03.2017 transmitida através do ofício n/ ref.ºS/2928/DMUOPSA/2017 de 06.04.2017, a que respeita o *Pedido de Informação Prévia* com vista à alteração das autorizações de utilização n.ºs 310, 311, 312, 312-A, 313 e 314, emitidas em 19.08.1986, destinadas a "escritório", a que correspondem as frações "E", "F", "G", "H", "I" e "J", sitas no 1.º andar de edifício instituído no regime de propriedade horizontal, descrito na 2.ª *Conservatória do Registo Predial* sob o n.º27/19860709 e inscrito na matriz urbana n.º1475, para seis habitações.

A *operação urbanística* descrita enquadra-se no artigo 14.º do *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

### **Instrução**

O pedido está instruído com a documentação em falta solicitada na informação I/1940/DGUEP/2017 de 28.03.2017, nomeadamente plano de acessibilidades que representação da rede de espaços e equipamentos acessíveis e termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado a subscrever projetos que atesta que a execução das obras se conformam com o disposto no *Regulamento Geral do Ruído*, aprovado pelo Decreto-Lei n.º9/2007, de 17 de janeiro.

### **Análise Regulamentar – Dotação de Estacionamento**

O requerente apresenta memória descritiva com alegações que visam justificar a ausência de estacionamento de apoio às habitações a concretizar, nomeadamente: " .... *solicita-se a isenção de lugares de estacionamento de acordo com o artigo 107, n.º1, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, com os seguintes fundamentos:*

- *Técnica e economicamente justifica-se essa isenção, face à idade do prédio, edificado há cerca de 30 anos – cuja estrutura impossibilita agora afetar e/ou construir espaços para estacionamento - e ao facto de na área existirem alternativas de estacionamento viáveis (avença de estacionamento na área de parámetros, a requerer conforme MOD-TTV.01.01\_17 da CMB, e/ou pelo menos dois parques públicos), sendo certo que os futuros residentes nas habitações poderão recorrer a essas alternativas.*

- *Também se solicita a isenção de dotação de lugares de estacionamento, ao abrigo da alínea c), do referido n.º1 do artigo 107º do regulamento do PDM, uma vez que se verifica o que se dispõe nesta alínea, ou seja «As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornam tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada»."*

No requerimento é ainda referido que: ".... *no que diz respeito ao estacionamento, o requerente confirma o que é mencionado na memória descritiva, solicitando agora a isenção da dotação face ao artigo 107, alínea c) do regulamento do PDM e acrescenta que, segundo informações dos serviços da CMB, a Rua do Caires, dispõe de parámetros que é possível avençar à CMB, para além de 2 parques de estacionamento públicos que também fazem avenças para estacionamento. Os futuros residentes nas habitações recorrerão a essas alternativas.*"





**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

#### **Parecer Interno – Dotação de Estacionamento**

Na sequência das alegações apresentadas foi remetido o pedido à *Divisão de Trânsito de Mobilidade* para parecer sobre a isenção requerida.

A **11.05.2017** a DTM informa:

*“ Analisada a problemática relativa às condições de estacionamento automóvel apresentadas pelo requerente, verificam-se que as premissas apresentadas são válidas à face da legislação em vigor nomeadamente através do Regulamento do PDM de 2015 (ultima versão). Reitera-se igualmente a informação da existência de parques de estacionamento público nas imediações do edifício em causa, bem como a possibilidade de avençar lugares concessionados, neste caso à ESSE, nas condições elencadas no Código Regulamentar do Município do Braga e que existem na Rua do Caires, Cardoso Avelino e Rua Cruz da Pedra, sendo estes os arruamentos mais próximos do local em vista. Assim, e salvo melhor opinião, está o processo em condições de prossecução.*

*À Consideração Superior”*

A **12.05.2017** a chefe de divisão da DTM informa:

*“ Concorda-se com a informação da técnica da DTM.  
Ao Sr. Eng. Diretor.”*

A **12.05.2017** o diretor do *Departamento Municipal de Planeamento e Ordenamento Territorial* (DMPOT) informa: *“Concordo com a informação da DTM”*.

#### **Outros pareceres internos**

Conforme já referido em 13.02.2017, compulsados os antecedentes processuais verifica-se que o edifício foi construído em parcela de terreno resultante de venda em hasta pública pela câmara municipal, pelo que previamente à emissão de parecer conclusivo o pedido foi, em 04.01.2017, remetido à *Divisão de Aprovisionamento, Contratação Pública e Gestão do Património* (DACPGP) para informar sobre eventuais impedimentos legais à alteração descrita.

A **13.01.2016** a *Divisão de Aprovisionamento, Contratação Pública e Gestão do Património* (DACPGP) informa:

*“ Consultado o Cadastro Imobiliário de Maximinos, existente nesta Divisão, verifica-se que o lote A sito na rua do Caires, freguesia de Maximinos, foi vendido em hasta pública em 03.02.82 ao Sr. José Bernardo da Ponte, que em cumprimento do que foi deliberado veio celebrar o contrato de compra e venda em 24.01.83 que anexo. ✓*

*Envio também em anexo o regulamento para venda em hasta pública de cinco lotes sitos na rua do Caires e planta topográfica.”*

Conforme “regulamento para venda em hasta pública” anexo ao processo pela DACPGP constata-se nas respetivas condicionantes (pontos 1.1. e 1.2) que o 1.º piso do edifício foi destinado a escritórios, não sendo permitida a construção para fins diversos.

Na sequência da referida condicionante, a 17.01.2017 foi remetido o processo à *Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso* (DJSC), para informar se as condicionantes descritas constituem atualmente ónus à alteração pretendida tendo presente a certidão do registo predial apresentada.

Página 3 de 4



**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

A 06.02.2017 a **Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso** (DJSC) concluiu haver legitimidade na alteração apresentada desde que verificados os *requisitos essenciais e cumulativos* e as *conclusões* vertidas no seu parecer com despacho de 08.02.2017.

#### **Análise Urbanística**

De acordo com o *Plano Diretor Municipal* publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º201, a 04.12.2014, através do *Aviso n.º13576/2014* o edifício está inserido em terreno classificado como "Solo Urbano – Urbanizado – Espaço Residencial – ER1".

Conforme artigo 66.º, n.º1, alínea a), subalíneas i) e ii), do regulamento do PDM a referida classe de solo é vocacionada à utilização pretendida.

#### **Análise Regulamentar - Alteração de Utilização**

A alteração de utilização e as obras de adaptação propostas foram aprovadas pelos condóminos do prédio em ata de assembleia anexa ao pedido registado em 19.12.2016.

A declaração de responsabilidade do autor do projeto, nos termos do n.º8 do artigo 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.

O plano de acessibilidades com representação da rede de espaços e equipamentos acessíveis está acompanhado de termo de responsabilidade do respetivo autor que atesta que a execução da *operação urbanística* se conforma com o Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de agosto, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que a câmara municipal fica igualmente dispensada da sua apreciação prévia conforme artigo 3.º, n.º2, desse diploma, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 9 de setembro.

#### **Conclusão**

Face ao exposto concluiu-se que o PIP apresentado reúne condições à aprovação do órgão executivo do município (Reunião de Câmara) pelos motivos melhor descritos na informação da DJSC de 06.02.2017.

O processo deve seguir a tramitação interna descrita devendo ser dado conhecimento ao requerente desse ato administrativo e do teor do presente parecer.

O requerente deve ainda ser informado que o deferimento do PIP fica condicionado à deliberação favorável do órgão executivo do município.



**BRAGA**  
Município

Remeter à DGVEP  
Concordo com a informação  
da PTM.

12/5/2017

Rafael Araújo

Ao Eng. Ilídio  
12.05.2017

**Documento nº:** 4054/URB/PED/17

**Data Registo:** 24-04-2017

**Assunto:** URB - Urbanismo - Junção de Elementos - Urbanismo - Junção de Elementos

**Classificador:** 999.99.999 - Genérico

**Tipo Documento:** Requerimento URB

**Livro:** Requerimentos\_PED

**Entidade:**

**Nome/Designação:** JOSE BERNARDO DA PONTE

**Endereço:** RUA DO ESPADANIDO, 32

**Utilizador:** Marta Garcia (Eng)

**Destinatário:** Filipa Corais (Arqt)

**Conhecimentos:**

**Data:** 11-05-2017 15:01:33

**Documento:** 4054/URB/PED/17

Analisada a problemática relativa às condições de estacionamento automóvel apresentadas pelo requerente, verificam-se que as premissas apresentadas são válidas à face da legislação em vigor nomeadamente através do Regulamento do PDM de 2015 (última versão). Reitera-se igualmente a informação da existência de parques de estacionamento público nas imediações do edifício em causa, bem como a possibilidade de avançar lugares concessionados, neste caso à ESSE, nas condições elencadas no Código Regulamentar do Município do Braga e que existem na Rua do Caires, Cardoso Avelino e Rua Cruz da Pedra, sendo estes os arruamentos mais próximos do local em vista. Assim, e salvo melhor opinião, está o processo em condições de prossecução. À Consideração Superior

Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respectivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.

Concordo-se com a  
informação de  
técnica de DTM

Ao Sr. Eng. Duarte  
Ferreira  
12.05.2017





**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público

(Adosinda Pereira)

*Solicita-se o parecer da DTM nos termos da informação*

Data: 5/5/2017

Adosinda Pereira  
Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público  
(Competência subdelegada por despacho do Diretor Municipal de Urbanismo,  
Ordenamento e Planeamento de 2/01/2017)

Processo n.º 1017/URB/PROC/16  
Pedido n.º 4054/URB/PED/17

**Requerente:** José Bernardo da Ponte

**Local da Obra:** Rua do Caires, n.º 314, 1.º andar

**Assunto:** Pedido de Informação Prévia – Resposta ao ofício n/ ref.º S/2928/DMUOPSA/2017 de 06.04.2017

**Técnico responsável:** Ilídio Sousa

Informação: I/2789/DGUEP/2017 – 1165/B/DGUEP/2017

Data: 04-05-2017

#### Informação

Conforme informação da DTM lavrada a 28.04.2017, superiormente aceite na mesma data resulta que:

*"Analisado o estudo prévia, verifica-se que estão plasmadas as questões normativas relacionadas com a mobilidade e acessibilidade pedonal segundo o Dec. Lei. 163/2006 de 8 de Agosto."*

A resposta vertida pela DTM não compreende a questão colocada por estes serviços em 26.04.2017 onde é referido que.

*"O requerente apresenta memória descritiva com alegações que visam justificar a ausência de estacionamento de apoio às habitações a concretizar, nomeadamente: " .... solicita-se a isenção de lugares de estacionamento de acordo com o artigo 107, n.º1, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, com os seguintes fundamentos:*

*- Técnica e economicamente justifica-se essa isenção, face à idade do prédio, edificado há cerca de 30 anos – cuja estrutura impossibilita agora afetar e/ou construir espaços para estacionamento – e ao facto de na área existirem alternativas de estacionamento viáveis (avença de estacionamento na área de parcometros, a requerer conforme MOD-TTV.01.01\_17 da CMB, e/ou pelo menos dois parques públicos), sendo certo que os futuros residentes nas habitações poderão recorrer a essas alternativas.*

*- Também se solicita a isenção de dotação de lugares de estacionamento, ao abrigo da alínea c), do referido n.º 1 do artigo 107º do regulamento do PDM, uma vez que se verifica o que se dispõe nesta alínea, ou seja «As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornam tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada»."*

*No requerimento é ainda referido que: ".... no que diz respeito ao estacionamento, o requerente confirma o que é mencionado na memória descritiva, solicitando agora a isenção da dotação face ao artigo 107, alínea c) do regulamento do PDM e acrescenta que, segundo informações dos serviços da CMB, a Rua do Caires, dispõe de parcometros que é possível avençar à CMB, para além de 2 parques de estacionamento públicos que também fazem avenças para estacionamento. Os futuros residentes nas habitações recorrerão a essas alternativas."*

#### Proposta

Face ao exposto solicita-se que o processo regresse à DTM para emitir parecer sobre a isenção requerida, com vista à posterior análise conclusiva do pedido nestes serviços.





**BRAGA**  
Município

**Documento nº:** 4054/URB/PED/17

**Data Registo:** 24-04-2017

**Assunto:** URB - Urbanismo - Junção de Elementos - Urbanismo - Junção de Elementos

**Classificador:** 999.99.999 - Genérico

**Tipo Documento:** Requerimento URB

**Livro:** Requerimentos\_PED

**Entidade:**

**Nome/Designação:** JOSE BERNARDO DA PONTE

**Endereço:** RUA DO ESPADANIDO, 32

À Eng. Júlio  
Me. 2017.05.0

**Utilizador:** Filipa Corais (Arqt)

**Destinatário:** Miguel Mesquita (Eng)

**Conhecimentos:**

**Data:** 02-05-2017 11:59:55

**Documento:** 4054/URB/PED/17

Concorda-se com a informação da técnica da DTM.  
Ao Sr. Eng. Diretor.

**Utilizador:** Marta Garcia (Eng)

**Destinatário:** Filipa Corais (Arqt)

**Conhecimentos:**

**Data:** 28-04-2017 10:35:55

**Documento:** 4054/URB/PED/17

Analisado o estudo prévio, verifica-se que estão plasmadas as questões normativas relacionadas com a mobilidade e acessibilidade pedonal segundo o Dec. Lei. 163/2006 de 8 de Agosto. À Consideração Superior. Segue físico

Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respectivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.

Recebi do DGVEP  
concordo com a informação de  
DTM.  
3/5/2017  
Rui António



**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

*A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público*

(Adosinda Pereira)

*Solicita-se o parecer da DTM.*

Adosinda Pereira

Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público  
(Competência subdelegada por despacho do Diretor Municipal de Urbanismo,  
Ordenamento e Povoamento de 2/01/2017)

Data: *26/4/2017*

Processo n.º 1017/URB/PROC/16  
Pedido n.º 4054/URB/PED/17

**Requerente:** José Bernardo da Ponte

**Local da Obra:** Rua do Caires, n.º 314, 1.º andar

**Assunto:** Pedido de Informação Prévia – Resposta ao ofício n/ ref.º S/2928/DMUOPSA/2017 de 06.04.2017

**Técnico responsável:** Ilídio Sousa

Informação: I/2580/DGUEP/2017 – 1085/B/DGUEP/2017

Data: 26-04-2017

#### **Caracterização do Pedido**

Através de requerimento registado em 24.04.2017 sob o n.º 4054/URB/PED/17, pretende o requerente dar resposta ao teor da informação I/1940/DGUEP/2017 de 28.03.2017 transmitida através do ofício n/ ref.º S/2928/DMUOPSA/2017 de 06.04.2017, a que respeita o *Pedido de Informação Prévia* que incide sobre a alteração das autorizações de utilização n.ºs 310, 311, 312, 312-A, 313 e 314, emitidas em 19.08.1986, destinadas a “escritório”, a que correspondem as frações “E”, “F”, “G”, “H”, “I” e “J”, sitas no 1.º andar de edifício instituído no regime de propriedade horizontal, descrito na 2.ª *Conservatória do Registo Predial* sob o n.º 27/19860709 e inscrito na matriz urbana n.º 1475, para seis habitações.

A *operação urbanística* descrita enquadra-se no artigo 14.º do *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

#### **Instrução**

O pedido está instruído com a documentação em falta solicitada na referida informação, nomeadamente plano de acessibilidades que representação da rede de espaços e equipamentos acessíveis e termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado a subscrever projetos que atesta que a execução das obras se conformam com o disposto no *Regulamento Geral do Ruído*, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.



**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

#### **Análise Regulamentar – Estacionamento**

O requerente apresenta memória descritiva com alegações que visam justificar a ausência de estacionamento de apoio às habitações a concretizar, nomeadamente: " .... solicita-se a isenção de lugares de estacionamento de acordo com o artigo 107, n.º1, do regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, com os seguintes fundamentos:

- *Técnica e economicamente justifica-se essa isenção, face à idade do prédio, edificado há cerca de 30 anos – cuja estrutura impossibilita agora afetar e/ou construir espaços para estacionamento - e ao facto de na área existirem alternativas de estacionamento viáveis (avença de estacionamento na área de parácometros, a requerer conforme MOD-TTV.01.01\_17 da CMB, e/ou pelo menos dois parques públicos), sendo certo que os futuros residentes nas habitações poderão recorrer a essas alternativas.*

- *Também se solicita a isenção de dotação de lugares de estacionamento, ao abrigo da alínea c), do referido n.º 1 do artigo 107º do regulamento do PDM, uma vez que se verifica o que se dispõe nesta alínea, ou seja «As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornam tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada»."*

No requerimento é ainda referido que: " .... no que diz respeito ao estacionamento, o requerente confirma o que é mencionado na memória descritiva, solicitando agora a isenção da dotação face ao artigo 107, alínea c) do regulamento do PDM e acrescenta que, segundo informações dos serviços da CMB, a Rua do Calres, dispõe de parácometros que é possível avençar à CMB, para além de 2 parques de estacionamento públicos que também fazem avenças para estacionamento. Os futuros residentes nas habitações recorrerão a essas alternativas."

#### **Proposta**

Face às alegações apresentadas solicita-se que o processo seja remetido à **Divisão de Trânsito de Mobilidade** para emitir parecer sobre a isenção requerida, com vista à posterior análise conclusiva do pedido nestes serviços.

**DIREÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO, ADMINISTRAÇÃO E PROSPETIVA**

Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso

**Processo n.º: 1017/URB/PROC/16, e13140/URB/PED/16****Requerente: DMUOP-DGU\_ Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público****Autor(a): Paula Vilaça****Data: 06.02.2017****ASSUNTO: Pedido de informação prévia- alteração de utilização**

At Eng. João para  
se pronunciar sobre o  
solicitado. M.  
2017.02.10

No seguimento do despacho da Sr.ª Chefe de Divisão, Eng.ª Adosinda Pereira, de 17.01.2017, foi remetido a estes serviços o pedido acima indicado para que estes serviços se pronunciassem quanto ao pedido de alteração de utilização apresentado pelo requerente e informar se "(...) as condicionantes descritas constituem ónus à alteração pretendida, tendo presente a certidão do registo predial apresentada."

Com vista ao adequado enquadramento da pretensão aqui em análise importa, para melhor compreensão, aqui revisitar os factos que estiveram na sua origem:

**Enquadramento fático:**

1. Através do documento 13140/URB/PED/16, de 19.12.2016, o requerente José Bernardo da Ponte, através do seu procurador, Lino Henrique Soares Mesquita Machado, veio apresentar pedido de informação prévia, relativamente à pretensão da alteração de utilização, das frações E, F, G, H, I, J, do prédio sito na Rua do Caires, n.º 314, 1.º andar, desta urbe;
2. O requerente é legítimo proprietário do prédio em análise, conforme certidão do registo predial (junta ao processo);
3. Da certidão do registo predial e na constituição da propriedade horizontal resulta que as frações E a Q destinam-se a escritórios. Acresce ainda que "(...) aos



*proprietários das frações autónomas que constituem o rés-do-chão, primeiro e segundo andares- frações Ca Q inclusive- é conferido o direito de alterarem a configuração interior das frações de que sejam exclusivos donos, se obtiverem as respetivas licenças camarárias, se necessárias e de dividirem as suas frações em novas em novas frações autónomas, em número e com a disposição que entenderem convenientes, e bem assim o direito de procederem às correspondentes modificações do título constitutivo da propriedade horizontal, individualizando as novas frações (...)"*

4. O requerente adquiriu um lote de terreno, sito na Rua do Caires, deste Concelho, a este Município; titulado por através da competente escritura pública de compra e venda datada de 24.01.1983, refletindo as condicionantes estipuladas no regulamento de venda de hasta pública;
5. Tal aquisição, foi precedida de hasta pública, e tinha em vista a construção de um edifício constituído por cave, r/chão, e 6 pisos. Destinando-se a cave a garagem, o r/ chão a comércio ou armazém, o primeiro piso a escritórios, e os restantes pisos a habitação. Do ponto 1.2 do regulamento da venda em hasta pública resulta que não *"é permitida a construção para fins diversos do referido no ponto anterior."*
6. Vem, agora volvidos mais de 30 anos, o requerente com os fundamentos vertidos na memória descritiva junta ao pedido, propor ao Município a alteração de utilização das frações E, F, G, H, I, J, alegando para tanto *"(...) Nestes escritórios funcionou a EDP desde 1987, (...) estas frações estão desocupadas há vários anos por não haver interessados na sua compra ou arrendamento, facto também atribuído à sua localização, numa zona sobrelotada de escritórios, com a agravante dos que surgiram no edifício pertencente à CP. Esta alteração de utilização de escritórios para habitação permitirá ao requerente obter alguma rentabilidade e preservar a integridade do espaço, evitando a sua desocupação e degradação."*
7. Acrescenta, ainda, *"A solução arquitetónica é consequência no seu essencial de duas premissas que informam diretamente a sua conceção- manter toda a estrutura do edifício e respetivas fachadas, onde cada nova habitação*

*corresponderá ao espaço anteriormente ocupado pelo escritório, mantendo a mesma configuração matricial: a fração F corresponderá a uma habitação de tipologia "T1", as frações E, G, H, I, J corresponderão a habitações de tipologia "T0".*

### **Quid júris?**

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 9.º do RJUE, na sua redação atual, "(...) os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através do requerimento (...) dirigidos ao presidente da câmara municipal, dos quais deve constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística."

A este propósito, e seguindo de perto o entendimento perfilhado por Fernanda Paula Oliveira no que concerne esta temática<sup>1</sup>, sempre se dirá, o estatuído no artigo 9.º, n.º 1 anteriormente mencionado vem exigir que o requerente não invoque apenas a qualidade de titularidade de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística a que se refere a pretensão mas que faça prova dessa titularidade, o que no caso em apreço se verifica preenchido através da apresentação da certidão do registo predial e da escritura de compra e venda do lote em análise.

Conforme se sabe, os direitos que conferem legitimidade são para além do direito de propriedade, os direitos que conferem qualquer faculdade de realizar a operação urbanística em causa.

Assim, e no que concerne a questão da legitimidade, desde que o requerente apresente o documento exigido para prova da legitimidade, deverá a Administração avançar com o procedimento, só não o fazendo quando se verifique uma das seguintes situações:

- a)- quando o requerente não faça prova da legitimidade;
- b)- quando resulte, dos documentos entregues que ele não é, o titular do direito invocado;

---

<sup>1</sup> - In Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comentado, 3.ª Edição, páginas 160 e segs.

c)- o direito invocado não permite realizar a operação em causa, o que acontece quando:

i)- **o requerente é proprietário, mas a certidão do registo predial que apresenta está registado um ónus que impede a concretização da operação que pretende realizar.**

Da análise da certidão do registo predial não se vislumbra a existência de qualquer ónus que impeça o requerente de proceder à alteração da utilização requerida. Na verdade, deixa-se a porta aberta para que possa mesmo alterar a configuração das frações que compõem o rés-do-chão, primeiro e segundo andar, e a correspondente modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Não obstante não se verifique esse ónus na certidão de registo predial, no caso em análise, a verdade é que o direito invocado não é um direito pleno e imediato, pois encontra-se **condicionado pelas prescrições constantes da escritura de compra e venda, que refletem o regulamento da venda em hasta pública elaborado pela Câmara Municipal de Braga.**

Diríamos, ainda aqui que: para que se possa acolher a pretensão do requerente, deverão encontrar-se verificados **dois requisitos essenciais e cumulativos**, não bastando a apreciação favorável dos serviços técnicos, a saber:

- 1- **A nível substantivo-** este requisito assenta em primeiro lugar no **interesse público**, o qual é postulado ou farol de toda a atividade administrativa, e que, aqui deverá ser aferido pela qualidade do projeto apresentado, pelo benefício, ou mais-valias, que tal alteração acarretará para o interesse público que lhe está subjacente. Assim, torna-se necessário que os competentes serviços técnicos se pronunciem quanto ao requerido, quer no que toca o cumprimento dos requisitos legais e normativos aplicáveis, assim como quanto ao impacto que tal alteração irá acarretar para o interesse público (conforme anteriormente se afirmou).
- 2- **O segundo a nível procedimental**, o qual assenta no **princípio da competência**<sup>2</sup>- aludindo-se aqui para a necessária intervenção do órgão executivo do Município, a Câmara Municipal, no processo de aprovação da alteração de utilização aqui em análise.

<sup>2</sup> - Pese embora nos termos do RJUE (art.º 5.º, n.º 2) esta seja uma competência do presidente da câmara com faculdade de delegação nos vereadores, (...).

Uma vez que foi o aludido órgão (no âmbito das suas competências) que veio a conceder a autorização para a celebração do referido contrato de compra e venda e estatuiu as condicionantes da hasta pública que precedeu a celebração daquela escritura, pelo que qualquer alteração só poderá ser efetuada por aquele órgão.

### **Conclusões:**

Considerando tudo quanto acima foi exposto, e, tendo sempre presentes os princípios norteadores da atividade pública, designadamente o princípio da **prossecução do interesse público**<sup>3</sup>(art.º 4.º do CPA), da **igualdade**<sup>4</sup> (art.º 6.º do CPA) e **proporcionalidade**<sup>5</sup> (art.º 7.º do CPA), propõe-se:

- 1- Que os competentes serviços técnicos se pronunciem quanto à viabilidade da pretensão do requerente;
- 2- Caso se afigure que a pretensão do requerente é viável, deverá a proposta de alteração de utilização ser remetida à Câmara Municipal a fim de se pronunciar sobre a mesma pelos motivos acima expostos. Sendo certo que casos de natureza análoga, deverão ser alvo de tratamento igualitário.

Salvo melhor opinião, este é o meu parecer.

À consideração superior,

A jurista,

*Paula Braga*

<sup>3</sup> - "Compete aos órgãos da Administração Pública prosseguir o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos"

<sup>4</sup> - "Nas suas relações com os particulares, a Administração Pública deve reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever (...)"

<sup>5</sup> - "Na prossecução do interesse público, a Administração Pública deve adotar os comportamentos adequados aos fins públicos a prosseguir."





Despacho Chefe da Divisão dos Serviços Jurídicos e de Contencioso

Concordo. Após despacho do Sr. Diretor da DJ/GSP, remeta-se  
6/2/2017 'a DGE? (cf. ponto 1 de resolução)

*[Handwritten signature]*

Despacho Diretor Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva

*[Handwritten signature]*

O Diretor Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva  
*[Handwritten signature]*  
Miguel Antunes Guimarães

Despacho Vereador da Câmara Municipal, no uso de competência delegada, por despacho do Presidente de 28/10/13

Despacho Vice-Presidente da Câmara Municipal de Braga

Despacho Presidente da Câmara Municipal de Braga



**BRAGA**  
Município

DMUOP - DGU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DGUEP

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público  
(Adosinda Pereira)

Solicite-se parecer à DJSC nos termos da referência.

Data: 17/1/2017

Processo n.º 1017/URB/PROC/16  
Pedido n.º 13140/URB/PED/16

**Requerente:** José Bernardo da Ponte

**Local da Obra:** Rua do Caires, n.º 314, 1.º andar

**Assunto:** Pedido de Informação Prévia

**Técnico responsável:** Ilídio Sousa

Informação: I/212/DGUEP/2017 – 146/B/DGUEP/2017

Data: 17-01-2017

#### Informação

Conforme “regulamento para venda em hasta pública” anexo ao processo pela DACPGP constata-se nas respetivas condicionantes (pontos 1.1. e 1.2) que o 1.º piso do edifício foi destinado a escritórios, não sendo permitida a construção para fins diversos.

A referida condicionante inviabiliza o pedido de informação prévia apresentado a 19.12.2016, melhor caracterizado na informação destes serviços I/49/DGUEP/2017 de 04.01.2017, por ser intenção do requerente alterar o uso do referido piso para habitações.

#### Proposta

Afim destes serviços poderem proferir parecer conclusivo sobre o PIP apresentado afigura-se necessário que o processo seja remetido à Divisão de Serviços Jurídicos e de Contencioso (DJSC) para informar se as condicionantes descritas constituem atualmente ónus à alteração pretendida, tendo presente a certidão do registo predial apresentada.

Eng. Ilídio



DIVISÃO DE APROVISIONAMENTO CONTRATAÇÃO PÚBLICA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

13140/URB/PED/4643/16

Informação :

Consultado o Cadastro Imobiliário de Maximinos, existente nesta Divisão, verifica-se que o lote A sito na rua do Caires, freguesia de Maximinos, foi vendido em hasta pública em 03.02.82 ao Sr. José Bernardo da Ponte, que em cumprimento do que foi deliberado veio celebrar o contrato de compra e venda em 24.01.83 que anexo.

Envio também em anexo o regulamento para venda em hasta pública de cinco lotes sitos na rua do Caires e planta topográfica. Segue físico

À consideração Superior.

13/01/2016

Eduardo Fonseca

A Eng. Adorinda  
para conhecimento  
e devidos efeitos.

13.01.17

À Eng. Ilídio.

16.01.17

Conty =

Cent. 4.º 1

400.00

Cent. 4.º 2

450.00

Cent. 5.º 1

5000.00

Cent. 5.º 2

14000.00

19.850.00

45.00

18.600.00

3000

38.525.00

(São: trinta e oito mil quinhentos e vinte e cinco escudos.).

Conta registada sob o n.º 236.

Thing

(+)

efeitos do Hongo setimo do Decreto de quinhentos e quarenta, barra, setenta e seis, de nove de julho com a nova redacção que lhe foi dada pelo Decreto de trezentos e dezanove, barra, setenta e nove de vinte e um de Agosto, legislação que o isenta do pagamento de sisa, documento que arquivo.

Este contrato foi lido aos interessados com voz alta e na presença simultânea de todos os interessados e aos mesmos explicado o seu conteúdo. Entendihei: contribuinte numero 151993033. Respondei: "me foi entregue e arquivo"; "vinte".

Francisco Soares de Aguiar de Oliveira

Lim. Henrique Soares de Aguiar de Oliveira

O Notário: Fortunato Ferreira de Aguiar

Conta registada sob o n.º 236

Verbetes estatísticos, Livro E.F., n.º 248, verbete n.º 26

Compra e venda

Nos vinte e quatro dias do mês de janeiro de mil novecentos e oitenta e três, nesta cidade de Braga, Paços do Concelho e Notariado Privativo da Câmara Municipal, perante mim, Fortunato Ferreira de Aguiar, Técnico Superior de Função Classe, exerceendo as funções de Notário e de Notário Privativo do referido corpo administrativo compareceram

Bo. 821  
fls. 30v.

Bo. 821  
fls. 50.  
(certificação)



(H) FV

como testemunhas: —

Primeiro: Francisco Soares Inequita Machado, casado, natural da freguesia de Pousada de Saramago, concelho de Vila Nova de Famalicão, e residente na Rua Heitor Gomes, número trinta, desta cidade, que atua na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Braga e autorizado a representar da neste acto por deliberação do dia de Fevereiro de mil novecentos e oitenta e dois, como é do meu conhecimento. —

Segundo: ~~Luís Henrique Soares Inequita~~ <sup>contribuinte número 154943033</sup> ~~Machado~~, casado, natural da freguesia de Pousada de Saramago, concelho de Vila Nova de Famalicão e residente na Rua do Esfornhado, número trinta e dois, desta cidade, que atua na qualidade de perante procurador de José Bernardo da Ponte, natural da freguesia de Padegem, concelho de Albufeira e mulher Maria Hermínia Soares Inequita Machado, natural da freguesia de Pousada de Saramago, concelho de Vila Nova de Famalicão e residentes em Quinta Velaz, Quinta Felhuicaz, freguesia de Albufeira, cidade de Cascais, República da Moçambique, casados sob o regime de comunhão geral de bens, com poderes para este acto conforme conforme com a freguesia passada em vinte e dois de Setembro

(1)

dois de mil novecentos e setenta e um, documento cu-  
ja fotocópia autenticada no Primeiro Cartório Notá-  
rial de Braga com data de janeiro do ano corren-  
te, me foi entregue e arquivado como fazendo parte  
integrante deste Inquérito Primitivo.

Verifiquei a identidade dos outorgantes por co-  
nhecimento pessoal.

Pelo primeiro outorgante foi dito que tendo  
a Câmara Municipal deliberado vender com hasta  
pública um lote de terreno destinado a construção  
na Rua do Cavie, deste concelho, a qual tem lugar  
no dia dois de fevereiro de mil novecentos e  
setenta e dois, onde o segundo outorgante, ofereceu o  
maior lance na arrematação, a mesma Câmara Mu-  
nicipal na já mencionada reunião, deliberou fa-  
zer-lhe a competente adjudicação.

Que em cumprimento do que foi deliberado  
vão os outorgantes ao presente acto celebrar o contrato  
de compra e venda, nos seguintes termos:

Primeiro: A Câmara Municipal de Braga,  
sendo lida, abastada e sem encargos, e o segundo  
outorgante compra por este acto uma parcela de ter-  
reno com a área de quatrocentos e sessenta e  
sete, quatro e cinquenta metros quadrados, a  
descrever-se do folio inscrito no matriculo

467,50<sub>m</sub><sup>2</sup>



507

tica, da freguesia de Inximinos, sob o artigo  
oitava e nove e descrito na Conservatória sob o nú-  
mero trinta mil seiscentos e quarenta e cinco e  
que constitui o lote A, representado a ~~cor~~ ~~escala~~  
da na planta topográfica à escala de um por mil  
que o primeiro outorgante me entrega e que fica  
a fazer parte integrante desta escritura, tendo o ter-  
reno como confrontações do Norte com Filinto Inda  
Suárezes, do Sul e Nascente com terrenos municipi-  
ais e do Poente com a Rua do Caizer.

30645

Segunda: Pela compra deste terreno efetua-se a  
segunda outorgante o pagamento de importância  
de dez mil e quinhentos contos, pelo que lhe é  
dada neste acto a respectiva quitação.

Tercio: # Sendo e' feita nas seguintes  
condições:

#Linha a) O lote fará parte, ree do cha-  
maie sei fises, destinando-se a casa e garagem,  
o ree do chão a comércio ou armazém, o  
primeiro fise a escritório e os restantes fises a  
habitação;

#Linha b)- Não é permitida a construção  
fora fime dilixos do referido na linha anterior.

#Linha c)- As condições do lote A, serão  
as dadas do mesmo material de fidejante;

(1)

Alínea d) - As características e cores dos acabamentos, escolhidas pelo proprietário, conjuntamente com o autor do projecto, deverão ter a aprovação do Serviço Municipal de Habitação;

Alínea e) - A tipologia dos vãos deverá ser idêntica para todos os blocos assim como o tipo de cobertura;

Alínea f) - Os projectos de arquitectura deverão ser elaborados e assinados por um arquiteto;

Alínea g) - Depois de aprovado o projecto não serão admitidas quaisquer alterações.

Quarto: A construção deverá ser iniciada doze meses após a adjudicação.

Quinto: A construção deverá ser concluída quatro anos após a adjudicação.

Sexto: O contratante fixará, sujeito a multa de trezentos reais por cada dia que exceder os prazos fixados para o início e conclusão das obras.

Pelo segundo subitem foi dito que assim esta sendo nos termos acordados.

Assim o disseram e asseguraram.

O segundo subitem entregou a declaração passada pelo Banco Espírito Santo de vinte e um de Janeiro de ano corrente, para os efeitos do artigo sétimo do Decreto-Luí quincentos e



for  
④

Timing

County:

art. 4.º

40.4

PS-411

22/56

25.55c

12

beli di divo

lelo de auto

81-18.0

11

Var. riter

Matrocin

do same, Dr.

County recd

11-020

4. 237

1

127

151

1

7

5

quarenta, barra, setenta e seis, de nome de filha com a nova redacção que lhe foi dada pelo Decreto. Lei de cento e dezanove, barra, setenta e nome de vinte e um de Agosto, legislação que o isenta do pagamento de taxa, documento que anexo. —

Este contrato foi lido aos interessados em voz alta e em presença simultânea de todos os interessados e aos mesmos explicado o seu conteúdo. Em seguida: "contribuinte autônomo 151993033" e xanuxi: "vinte e quatro".

Francisco Javier Argente d. el. d.

Lina Hennipf Hansen Margit Mørland

O Natário,

*Fortune & Linné*

Conta registrada sob o n.º 234

Verbeke statistico Linc & cadernets u. 248, verbeke u. 27

Comfeia e Verda

Aos vinte e quatro dias do mês de Janeiro  
 de mil novecentos e oitenta e três, nesta cidade de  
 Beagá, Paes do Aneelho é notariado Ruiro da Câmara  
 Municipal, perante mim, Testamento Ferreira de  
 Oliveira, Técnico Superior de Primeira Classe, ex-  
 lido de 223 da Secretaria e do notário Ruiro  
 do referido corpo administrativo, compareceram

(X) fm

CAMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Regulamento para venda em hasta pública de 5 lotes um por um  
na Rua do Caires.

	<u>Area de implantação</u>	<u>Area de construção</u>			
		Comércio e, ou Armazém	Escritórios	Habitação	Garagens
Lote A - 467,5m2	.....	467,5m2.....	296,25m2.....	1481,25m2..	467,5m2
Lote B - 374m2	.....	374m2 .....	255m2 .....	1275m2 ...	374m2
Lote C - 374m2	.....	374m2 .....	255m2 .....	1275m2 ...	374m2
Lote D - 374m2	.....	374m2 .....	255m2 .....	1275m2 ...	374m2
Lote E - 462m2	.....	462m2 .....	296,25 .....	1481,25m2..	462m2

Preço Base

Lote A .....	7 225 625\$00
Lote B .....	6 077 500\$00
Lote C .....	6 077 500\$00
Lote D .....	6 077 500\$00
Lote E .....	7 198 125\$00

I - CONDICIONANTES

1.1 - Os lotes prevêm cave, R/chão + 6 pisos, destinando-se a cave a garagens, o R/chão a comércio ou armazém, o 1º piso a escritórios e os restantes pisos a habitação.

1.2 - Não é permitida a construção para fins diversos do referido no ponto anterior.

1.3 - As empenas dos lotes A e E serão revestidas do mesmo material das fachadas.

1.4 - As características e cores dos acabamentos, escolhidos pelo proprietário, conjuntamente com o autor do projecto, deverão ter a aprovação dos S. M. H.

1.5 - A tipologia dos vãos deverá ser idêntica para todos os blocos, assim como o tipo de cobertura.

(X) 57

1.6 - Os projetos de arquitectura deverão ser elaborados e assinados por um arquitecto.

1.7 - Depois de aprovado o projecto não serão admitidas quaisquer alterações.

## II - FUNCIONAMENTO DA PRAÇA

Abrir-se-á a licitação para arrematação de lote por lote, adjudicando-se o lote, aquele que fizer maior oferta, salvo se a praça não atingir preço que convenha à Câmara.

Não são admitidos lances inferiores a 1 000\$00.

## III - DEPÓSITOS DE GARANTIA

No acto da adjudicação provisória da praça, o licitante depositará 5% do valor por que foi feita a arrematação depósito este que será abatido quando do pagamento integral, mas que revertará totalmente para a Câmara, na falta dos prazos a seguir indicados.

O arrematante depositará também imediatamente, 3% do valor da arrematação para pagamento do selo referido na verba 15ª. da respectiva tabela, no 1º dia a seguir à adjudicação.

## IV - PAGAMENTO

Notificado o arrematante da adjudicação definitiva feita pela Câmara Municipal em reunião, deverá solicitar guias para o pagamento de sisa, e efectuar o pagamento de 14% de entrada e o restante em frações de 9% ao mês, nos 9 meses seguintes, data a partir da qual se fará o contrato de compra e venda, fixado o dia e a hora pelo Notário Privativo.

Ao arrematante comprador competirá o pagamento dos selos de todas as despesas com a escritura, bem como quaisquer despesas com a avaliação do terreno quando se torna necessária para o pagamento de sisa.

## V - PRAZOS

Cumprir-se-ão os seguintes prazos:

5.1 - O pagamento integral do preço da adjudicação será efectuado até 9 meses após a notificação.

5.2 - A celebração da escritura terá lugar nos trinta dias seguintes ao pagamento integral do preço da arrematação.

- (X)
- 5.3 - Início da Construção - 12 meses após a adjudicação.  
5.4 - Conclusão da Construção - 4 anos após a adjudicação.

VI - PENALIDADES

Se o arrematante não efetuar o pagamento do preço da adjudicação ou não comparecer para a celebração do contrato, nos prazos atrás mencionados, perderá a favor da Câmara o depósito de 5% que haja efetuado, ficando sem efeito a adjudicação.

O arrematante comprador ficará sujeito à multa de 300\$00 por cada dia que exceder os prazos fixados para o início e conclusão da obra.

Braga, 14 de Janeiro de 1982

*F. S. M. Machado*

---

(Eng<sup>o</sup> Francisco S. M. Machado)



