

4. RECURSO HIERÁRQUICO INTERPOSTO POR SWEET TROPIC-IMOBILIÁRIA, LDA:

Submete-se à consideração do Executivo Municipal processo nº 1/2006/25417, relativo ao recurso hierárquico interposto por **Sweet Tropic-Imobiliária**.

Tem informação circunstanciada da **DSJC**.



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e Contencioso

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Processo nº 1/2006/25417- "Recurso hierárquico" da Sweet Tropic – Imobiliária, Lda.

"SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA., veio interpor recurso hierárquico, nos termos do artigo 193º do CPA, do despacho proferido pelo Sr. Vereador Professor Miguel Bandeira, no uso de poderes delegados pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal, por ato devidamente publicitado pelo Edital nº ED/393/2017, de 6/11, por " de acordo com as informações técnicas da especialidade produzidas e do douto parecer jurídico da especialidade declarar a caducidade do procedimento e o indeferimento do pedido de emissão do alvará de loteamento".

Questão prévia:

O artigo 34º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual prescreve o seguinte:

Artigo 34.º

Delegação de competências no presidente da câmara municipal

- 1 - A câmara municipal pode delegar as suas competências no respetivo presidente, com exceção das previstas nas alíneas a), b), c), e), i), j), k), m), n), o), p), s), u), z), aa), hh), oo), vv), aaa) e ccc) do n.º 1 do artigo anterior e na alínea a) do artigo 39.º, com possibilidade de subdelegação em qualquer dos vereadores.
- 2 - Das decisões tomadas pelo presidente da câmara municipal ou pelos vereadores no exercício de competências delegadas ou subdelegadas cabe recurso para a câmara municipal, sem prejuízo da sua impugnação contenciosa.
- 3 - O recurso para a câmara municipal pode ter por fundamento a ilegalidade ou inconveniência da decisão e é apreciado no prazo máximo de 30 dias.

A 5 de Maio
19.05.2018



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e Contencioso

Quanto ao mérito:

Conforme é referido pela própria interessada e resulta na notificação que lhe foi efetuada o despacho de declaração da caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização, e em consequência, o indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará teve na sua base o Parecer Jurídico emitido pela Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, reputada Autora no domínio do direito administrativo e do direito do urbanismo em especial.

Assim, afigura-se-nos, s.m.o, que o que está agora a ser exposto pela interessada já foi apreciado naquele Parecer, pelo que pouco mais temos a acrescentar.

Em conformidade, no referido Parecer é apreciada a posição da Câmara, não se percebendo, de facto, como é que deixaram durante tantos anos que a situação se prolongasse no tempo. Ademais, e nisso o parecer é muito claro: neste momento o PDM não permite aquela operação pelo que não declarar a caducidade é violar o PDM.

Que a atitude da Administração pode levar a indemnização do interessado, por ter confiado numa conduta da Administração é verdade, mas teria de demonstrar danos imputáveis à conduta da Administração e os danos são-lhe todos imputados: apesar de lhe ter sido dado até ao limite oportunidade de levantar o alvará nunca o fez por facto que lhe é imputável.

Mais, pese embora a posição da Administração, tal circunstância não lhe dá evidentemente o direito à emissão de um alvará em desconformidade com o PDM.

Também não procede o argumento no que releva à invocação do disposto nas alíneas b) a e) do nº 2 e no nº 4 do artigo 4º do RJUE, pois o pedido foi feito quando há muito se tinha esgotado o prazo para requerer o alvará (já com todas as prorrogações e extensões excecionais), como melhor é exemplificado no mesmo Parecer que acompanhamos.



BRAGA
Município

Direção Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Divisão dos Serviços Jurídicos e Contencioso

Quanto aos prejuízos alegados, o certo é que a interessada teria de provar que estes prejuízos são imputados à Administração o que não sucedeu, como é explanado no Parecer.

No que importa à audiência prévia sempre se dirá, além do mais, e em todo o caso, que se o que viesse a ser dito nessa sede fosse o que aqui se diz, tal não mudaria o facto de que a decisão sempre teria que ser a declaração de caducidade: quer porque estava verificada objetivamente uma causa para tal quer porque o novo PDM já não permite aquela operação de loteamento.

Por último, no que releva ao ponto III das conclusões sempre se dirá ainda que quando a sociedade requereu o alvará já não estava dentro do prazo: isso está expressamente referido e tratado no Parecer Jurídico que acompanhamos.

Atento o exposto e sem necessidade de uma maior fundamentação, entendemos que deve ser negado provimento ao recurso.

À Consideração Superior.

21 de maio de 2019

A Chefe de divisão

Concluído com
o indeferimento do
pedido de recurso
hierárquico, ou
terceiro propostos.

O Diretor Municipal de Gestão, Administração e Prospetiva
Miguel Antunes Guimarães

21/05/2019

Põe 25417/06 + 25452/2019

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO **SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA**

ENDEREÇO **RUA PENEDO DA CRUZ, N.º 100**

CONCELHO/FREGUESIA **SEQUEIRA - BRAGA**

CÓDIGO POSTAL **4705-629**

TELEFONE **968961457** E-MAIL

BI/CC **VÁLIDO ATÉ**

NIF **508608474**

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☒ PROPRIETÁRIO ☐ USUFRUATUÁRIO ☐ LOCATÁRIO ☐ OUTRO

REPRESENTANTE

NOME **JOANA PAULA FERREIRA**

BI/CC **12106609** VÁLIDO ATÉ **15/01/2021**

NIF **233319298**

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☒ MANDATÁRIO ☐ SÓCIO-GERENTE ☐ ADMINISTRADOR ☐ OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS ☒ SIM ☐ NÃO

ENDEREÇO **RUA PENEDO DA CRUZ**

CONCELHO/FREGUESIA **SEQUEIRA - BRAGA**

CÓDIGO POSTAL **4705-629**

TELEFONE **253270938** TELEMÓVEL

E-MAIL **joanaferreira-56092p@adu.ao.pt**

Nota 1 - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo. A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contactos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, vem requerer:

☒ PEDIDO ☐ EXPOSIÇÃO ☐ OUTRA

ASSUNTO:

DESCRIÇÃO:

Pedido de informação anexa

LOCAL DA PRETENSÃO:

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL): **1/2006/25417**

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☒
☐
☐
☐
☐

REQUERIMENTO DE EXPOSIÇÃO DE INTERVENÇÃO

DECLARAÇÃO:

☐ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO

☐ SIM ☒ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE

Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF 233 318 218 CP 48092P
Avenida Imaculada Conceição Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 936 Fax: 253 616 653

DATA

23/5/2019

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo.

Nota 2 - Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO



DATA 20/9/2019

MUNICÍPIO DE BRAGA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E
PLANEAMENTO

Processo n.º 1/2006/25417

“SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA.”, Pessoa coletiva com n.º 508408474 e com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, Sequeira, 4705- 629 Braga, tendo dado entrada no pretérito dia 07/05/2019 de um recurso hierárquico no âmbito do processo n.º 1/2006/25417, vem, para os efeitos de contagem do prazo previsto no artigo 198.º, n.º 1 do C.P.A., solicitar seja informada da data da remessa do processo ao órgão competente para dele conhecer, sendo tal informação necessária para o correto apuramento da data em que a contagem do prazo para propositura de ação no tribunal administrativo é retomada (artigo 190.º, n.º 3 do C.P.A.).

Pede deferimento,

A Advogada,

Joana Paula Ferreira
ADVOGADA

NIF: 233 319 298 C.P. 46092P
Avenida Imaculada Conceição Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700 034 Braga

T. +351 253 270 938
F. +351 253 616 653
www.lmcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lmc@lmcadvogados.pt
c.p. 8488p
n.i.f. 169 482 553

Joana Paula Ferreira
jpf@lmcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.i.f. 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@lmcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.i.f. 225 404 486





DSJC
URGENTE

DEVEP

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

MUNICÍPIO DE BRAGA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E
PLANEAMENTO

Processo n.º 1/2006/25417

"SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA.", Pessoa coletiva com n.º 508408474 e com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, Sequeira, 4705- 629 Braga, vem, em conformidade com os artigos 193.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 e 07 de Janeiro, na qualidade de interessada no âmbito do processo n.º 1/2006/25417 e no exercício de direitos e interesses legítimos, apresentar junto do Exmo. Senhor **VEREADOR MIGUEL DE MELO BANDEIRA**

RECURSO HIERÁRQUICO do seguinte ato administrativo:

Despacho proferido em 02/04/2019 pelo Vereador **MIGUEL DE MELO BANDEIRA**, com poderes delegados pelo **PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA**, conforme edital n.º ED/393/2017 de 06 de Novembro com o seguinte teor:

De acordo com as informações técnicas produzidas e o douto parecer jurídico da especialidade, declaro a caducidade do procedimento e o indeferimento do pedido de emissão de alvará de loteamento.

Avenida da Inocência
Conceição, 81
4700-034 Braga

Tel: +351 253 270 938
Fax: +351 253 616 653
www.imcbraga.pt

Luis Mariano de Castro
Imc@imcbraga.pt
c.p. 84980
n.º 169 482 552

Joana Paula Ferreira
joana@imcbraga.pt
c.p. 460920
n.º 233 310 205

Rita Sofia de Azevedo
rs@imcbraga.pt
c.p. 518740
n.º 225 401 486

Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF: 238 315 298 C.P. 460920
Avenida Inocência Conceição Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE BRAGA**

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

I – ALEGAÇÕES

No processo supra melhor identificado foi declarada a caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização e, por consequência, o indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará com fundamento no facto da operação de loteamento não ser acolhida, tal como licenciada, pelo novo PDM e porque, estando, como se está, perante uma causa objetiva de caducidade, a Câmara não poder tomar uma outra decisão que não fosse a aludida declaração de caducidade.

Mais se alegando que em 19/02/2019 foi enviada à Requerente "**SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA.**", notificação n.º 40003/2019, com a qual se deu conhecimento da intenção de ser declarada a caducidade, tendo sido dado, de acordo com o artigo 122.º do C.P.A. o prazo de 10 dias úteis para pronúncia por escrito a contar da data da notificação e que a Requerente veio apresentar, em 11/03/2019, requerimento sob o registo n.º E/13360/2019, o qual foi apresentado fora do prazo que havia sido concedido para pronúncia, o que é falso.

Razão pela qual, a Interessada não se pode conformar com tal despacho uma vez que o mesmo assenta em pressupostos de facto e de direito completamente errados.

- DA ERRADA FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO E DE DIREITO:

Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF: 233 319 798 - O.P. 46092P
Avenida Imaculada Conceição Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 275 939 Fax: 253 616 653

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

Tel. 253 275 939
Fax 253 616 653
www.imcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lmc@imcadvogados.pt
c.p. 8488p
n.º 169 482 553

Joana Paula Ferreira
jpf@imcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.º 233 319 798

Rita Sofia de Azevedo
rsa@imcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.º 223 404 486

Aquando da apresentação do requerimento, datado de 22/08/2014, a Câmara Municipal não encetou qualquer procedimento legal com vista a declarar a caducidade do processo de licenciamento,

LMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

Tendo, ao invés, feito o processo seguir os seus trâmites legais com a prática dos atos necessários à emissão do alvará requerido, mormente, com a notificação da Requerente para juntar elementos em falta e pagar as respetivas taxas,

Pelo que declarar, neste momento, a caducidade da licença de loteamento, em contradição com a conduta anterior na qual a aqui Interessada confiou, implica, por si só, um comportamento ilegítimo e que consubstancia um abuso de direito, na sua vertente de *venire contra factum proprium*, a qual pressupõe que aquele em quem se confiou, *in casu*, a Câmara, viole com a sua conduta os princípios da boa-fé e da confiança em que aquele que se sente lesado, a aqui Interessada, assentou a sua expectativa relativamente ao comportamento alheio.

Razão pela qual não pode, agora, a entidade licenciadora valer-se de uma eventual causa de caducidade, quando, no momento em que o devia fazer, agiu de forma diametralmente oposta.

Mais, no artigo 71.º, n.º 1, alínea b) do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO pode ler-se que *A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento caduca se: b) Não for requerido o alvará a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização.*

Avenida da Imaculada
Concepção, 81
4700-034 Braga

T: +351 253 270 938
F: +351 253 216 653
www.lmcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lmc@lmcadvogados.pt
c.e. 8488p
n.º 169 462 553

Joana Paula Ferreira
jp@lmcadvogados.pt
c.e. 46092p
n.º 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@lmcadvogados.pt
c.e. 51874p
n.º 253 404 486

Joana Paula Ferreira
ADVOGADA

NIF: 233 319 298 T.C.P. 16092P
Avenida Imaculada Conceição, Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

E no n.º 2 que A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4 do artigo 4.º, **caducam, no caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo alvará ou**, no caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito, determinando, em qualquer dos casos, a imediata cessação da operação urbanística. (negrito e sublinhado nosso)

Pelo que, e atendendo ao supra exposto, outra não pode ser a solução que não seja a da inexistência de fundamento, ou seja a inexistência de causa objetiva para a declaração da caducidade da licença, ainda que as taxas não tenham sido pagas.

Além disso, se a intenção dessa Edilidade não fosse, efetivamente, proceder à emissão do alvará requerido, qual a razão que justificaria que, volvidos quase 5 (cinco) anos desde 22/08/2014, não tivesse, ainda, notificado a Requerente da intenção de declarar a caducidade da aludida licença procedendo à audiência prévia do interessado?!

Se não fosse intenção dessa Edilidade proceder à emissão do alvará, qual a razão pela qual, ainda, não havia manifestado, expressamente, tal rejeição nos termos do disposto no n.º 5.º do artigo 76.º do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO?!

Por fim, sempre se dirá que todas as decisões que sejam desfavoráveis para os particulares e que representem prejuízo para os mesmos, o que acontece com a decisão de que ora se recorre já que a "SWEET TROPIC

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

T. +351 253 270 938
F. +351 253 616 653
www.lmcdadvogados.pt

Luís Mariano de Castro
lmcd@lmcdadvogados.pt
c.p. 8488p
n.º 109 462 553

Joana Paula Ferreira
jp@lmcdadvogados.pt
c.p. 46097p
n.º 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@lmcdadvogados.pt
c.p. 51874p
n.º 233 404 480



Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF: 233 319 298 C.F. 46092P
Avenida Imaculada Conceição Nº 81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

IMOBILIÁRIA, LDA." tem interesse em proceder às obras de urbanização no âmbito do seu escopo social, construção e promoção Imobiliária, traduzindo-se a objeção à realização das mesmas em avultados prejuízos para si, os quais aquela não hesitará em peticionar em sede própria, obrigam a uma justa ponderação dos interesses em presença, o que, *in casu*, não ocorreu.

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

Exige-se da Câmara Municipal uma atitude responsável e proporcionalmente adequada à viabilidade da empresa requerente, o que e s.m.o., não se verificou.

Assim, e por tudo quanto supra exposto, apela a Interessada à necessidade urgente da Câmara anular o despacho ora recorrido que declarou a caducidade do ato de aprovação da operação urbanística e indeferiu o pedido de emissão de alvará de loteamento sob pena daquela vir a perder a oportunidade de realização do negócio aprazado para o local em questão.

- DA ALEGADA EXTEMPORANEIDADE DA RESPOSTA APRESENTADA EM SEDE DE AUDIÊNCIA PRÉVIA

A Interessada foi notificada por ofício, datado de 19 de Fevereiro de 2019 e recebida a 21 de fevereiro de 2019, para, de acordo com o artigo 122.º do C.P.A., se pronunciar por escrito no prazo de 10 dias úteis a contar da aludida notificação, sobre a intenção de ser declarada a caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização e, por consequência, o indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará no âmbito do processo identificado em assunto,

O que fez, mediante o envio, a 07 de Março de 2019, de carta registada com aviso de receção sob o assunto *Processo GU/2006/25417; Resposta ao VI*

Avenida da Imobiliária
Conceição, 81
4700-034 Braga

T. +351 253 270 938
F. +351 253 616 653
www.imcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lm@imcadvogados.pt
c.p. 8488e
n.º 107 482 553

Joana Paula Ferreira
jpf@imcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.º 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@imcadvogados.pt
c.p. 51874e
n.º 225 404 486



Joana Paula Ferreira
ADVOGADA

NIF: 233 319 298 C.P. 46092P
Avenida Imobiliária Conceição Nº 81
4700-034 Braga

Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

ofício n.º 4003/2019 datado de 19/02/2019,

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

A qual foi rececionada pelos serviços da Câmara Municipal em 08 de Março de 2019 - tudo conforme documentos que ora se juntam sob os n.ºs 1 a 5 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

Pelo que é falso que a Interessada viesse apresentar resposta escrita, apenas, em 11 de Março de 2019, tal como a Câmara alega.

Já que na contagem dos prazos é preciso ter em conta, tal como a Interessada teve, as regras constantes do artigo 87.º do C.P.A., pelo que a resposta foi dada, exatamente, no último dia do prazo para o efeito, ou seja, 07 de março de 2019,

E, por isso, tempestivamente, sendo irrelevante a data em que chega ao conhecimento da Câmara.

A aludida resposta em sede de audiência prévia não constitui uma declaração receptícia e considerá-la seria, no fundo, restringir parcialmente o prazo concedido à Interessada para apresentar a sua resposta com prejuízo evidente para o exercício do direito de audição.

Por fim, consigna-se que o presente recurso hierárquico é tempestivamente interposto nos termos constantes dos artigos 188.º, n.º 1 e 193.º, n.º 2, ambos do C.P.A., já que a interessada foi notificada do despacho de que ora se recorre em 04/abril/2019,

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

T: +351 253 270 939
F: +351 253 616 653
www.imcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lmc@imcadvogados.pt
n.º 8488p
n.º 169 482 553

Joana Paula Ferreira
jpf@imcadvogados.pt
n.º 46092p
n.º 233 319 296

Rita Sofia de Azevedo
rsa@imcadvogados.pt
n.º 51874p
n.º 225 404 486

Que se encontram preenchidos os requisitos relativos à capacidade e



Joana Paula Ferreira
ADVOGADA

NIF: 233 319 296 C.P. 46092P
Avenida Imaculada Conceição n.º 81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 939 Fax: 253 616 653

legitimidade ativa necessária para a sua interposição conforme disposto nos artigos 67.º e 186.º do C.P.A.

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

E que o mesmo é interposto perante o órgão competente para o seu conhecimento.

II – CONCLUSÕES

I - O despacho que declarou a caducidade do procedimento e o indeferimento do pedido de emissão de alvará de loteamento baseia-se em pressupostos de facto e de direito completamente errados;

II – Declarar, agora, a caducidade da licença de loteamento constitui por parte da Câmara Municipal uma contradição com a sua conduta anterior, e na qual a aqui Interessada confiou, consubstanciando, assim tal conduta, um abuso de direito, na sua vertente de *venire contra factum proprium* já que aquando da apresentação do requerimento, datado de 22/08/2014, a Câmara Municipal não encetou qualquer procedimento legal com vista a declarar a caducidade do processo de licenciamento, tendo, ao invés, feito o processo seguir os seus trâmites legais com a prática dos atos necessários à emissão do alvará requerido, mormente, com a notificação da Requerente para juntar elementos em falta e pagar as respetivas taxas.

III - A redação do artigo 71.º, n.º 2 do RJUE apenas se refere à não requisição da emissão do respetivo alvará dentro de um determinado prazo como determinante para a declaração de caducidade da licença, nada referindo quanto à exigência do pagamento das taxas.


Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

T: +351 253 270 938
F: +351 253 616 653
www.imcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lmar@imcadvogados.pt
c.p. 8488p
n.º 169 482 553

Joana Paula Ferreira
jp@imcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.º 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@imcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.º 225 403 486


Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF: 233 319 298 C.F. 48092P
Avenida Imaculada Conceição Nº81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

IV - Não existe causa objetiva para a declaração da caducidade da licença, ainda que as taxas não tenham sido pagas.

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

V - A intenção da Câmara Municipal sempre foi proceder à emissão do alvará requerido, razão pela qual volvidos quase 5 (cinco) anos desde 22/08/2014 manteve-se inerte, sem nada fazer quanto a tal situação.

VI - O indeferimento do pedido de emissão de alvará de loteamento representa um grave prejuízo económico para a Interessada, exigindo-se da Câmara Municipal uma atitude responsável e proporcionalmente adequada à viabilidade da empresa requerente.

VII - A resposta da Interessada em sede audiência prévia foi apresentada tempestivamente, no último dia do prazo para o efeito, ou seja, 07 de março de 2019, sendo irrelevante a data em que aquela chegou, efetivamente, ao conhecimento da Câmara já que a aludida resposta não constitui uma declaração receptícia e considerá-la seria, no fundo, restringir parcialmente o prazo concedido à Interessada para apresentar a sua resposta com prejuízo evidente para o exercício do direito de audição.

TERMOS EM QUE,

Deve o presente recurso hierárquico ser julgado procedente, por provado, e, conseqüentemente, ser anulado o despacho ora recorrido que declarou a caducidade do ato de aprovação da operação urbanística e indeferiu o pedido de emissão de alvará de loteamento por erro nos pressupostos de facto, devendo ser substituído por outro, que tendo em conta a resposta apresentada pela Interessada em audiência prévia,

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

T: +351 253 270 938
F: +351 253 616 653
www.lmcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lm@lmcadvogados.pt
c.p. 8488p
n.º I. 169 162 553

Joana Paula Ferreira
jpf@lmcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.º I. 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@lmcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.º I. 225 404 486



Joana Paula Ferreira
Advogada

NIF: 233 319 298 C.P. 46092p
Avenida Imaculada Conceição N.º 81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

proceda à emissão do alvará de loteamento no âmbito do processo identificado em assunto.

IMC
LUIS MARIANO
DE CASTRO
ADVOGADOS

PROVA:

A Interessada arrola, caso se torne necessária a sua inquirição, as seguintes testemunhas:

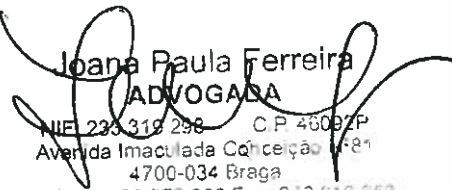
- Ana Abreu Dias da Silva; e

- Fátima Alexandra Fernandes Moreira, ambas com domicílio profissional

na sede da Interessada e que esta se compromete a apresentar:

JUNTA: 5 documentos e procuração forense

A Advogada,


Joana Paula Ferreira
ADVOGADA
NIF 233 319 298 C.P. 40092P
Avenida Imaculada Conceição 81
4700-034 Braga
Telefone: 253 270 938 Fax: 253 616 653

QUILIENTA ASSINATURA PELO B.I

N.º _____ de _____ / _____

Pelo guia n.º 0091/10216/2019

Vistoria _____

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700-034 Braga

T: +351 253 270 938
F: +351 253 616 653
www.imcadvogados.pt

Luis Mariano de Castro
lm@imcadvogados.pt
c.p. 8488a
n.º 169 402 553

Joana Paula Ferreira
jpf@imcadvogados.pt
c.p. 40092p
n.º 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@imcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.º 225 404 486



OFÍCIO N.º 4003 / 2019

DATA: 19/02/2019

LOCAL DA OBRA: QUINTA DAS LAMEIRAS OU PASSOS - SÃO
VÍTOR - BRAGA

Exmo. Senhor

Sweet Tropic - Imobiliária, Lda.

Rua do Labriosque, n.º70

4750-307 BARCELOS

Doc. 1

ASSUNTO | AUDIÊNCIA PRÉVIA DO INTERESSADO / CADUCIDADE DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

Para efeitos do disposto no artigo 121.º do CPA - Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, de 7 de janeiro, na sequência do despacho datado de 18/02/2019, do Sr. Vereador com o Pelouro da Regeneração Urbana, Património, Trânsito/Mobilidade, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, com competência delegada do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga, conforme Edital n.º ED/393/2017, de 6 de novembro, cumpre-me notificar V. Exa. da intenção de ser **declarada a caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização** e, por consequência, o **indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará**, pelos factos e fundamentos constantes do parecer remetido em anexo.

De acordo com o referido no artigo 122.º, do mesmo código, poderá V. Exa. **pronunciar-se por escrito**, no prazo de **10 dias úteis**, a contar da presente notificação, podendo ainda consultar o processo acima identificado, na Secretaria de Apoio, da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, através dos contactos indicados em rodapé.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,



(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

UTILIZADOR: JOAO OLIVEIRA ASSISTENTE TÉCNICO

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

ANEXOS

Cópia do parecer jurídico da Dra. Fernanda Paula Oliveira, de 11/12/2017

Assunto: Processo nº 12485/urb/ped/16
Operação de loteamento, emissão de alvará
Coimbra, 11 de dezembro de 2017

A. SITUAÇÃO DE FACTO

Dac - 1

1. Por despacho datado 5 de maio de 2010, foi aprovado o projeto urbanístico referente a uma operação de loteamento.
2. Em 12 novembro de 2010 foram aprovados os projetos de obras de urbanização, nas condições constantes das informações técnicas e pareceres da Agere, EDP e PT.
3. Por ofício datado de 16 de novembro 2010 a requerente foi notificada de que a pretensão mereceu despacho favorável sujeita às condições contantes das informações e pareceres que a acompanham notificação e para no prazo de um ano requerer a emissão do alvará de licença e apresentar os respetivos elementos instrutórios para o efeito.
4. Em 16 de fevereiro de 2011 a requerente solicitou a entrega de um lote de terreno como garantia da execução das infraestruturas *"a fim de proceder ao pagamento das taxas respetivas para emissão do alvará de loteamento."*
5. Foi ainda prestada informação técnica no processo, na sequência de avaliação do lote, que refere: *"não se verificar inconveniente em aceitar a hipoteca proposta"*.
6. Nessa mesma informação foi atualizado o valor da taxa municipal de urbanização (TMU) e da taxa de compensação (TC), tendo a mesma merecido despacho superior de concordância.
7. Por ofício datado de 28 de fevereiro de 2011 foi a requerente notificada do deferimento da sua pretensão e para, no prazo de um ano, vir requerer a emissão do alvará de licença.
8. Por despacho datado de 12.08.2011 foi deferido o averbamento do processo para o nome de outra sociedade na sequência da transmissão do direito de propriedade sobre o terreno no qual se insere a operação

requerida;

9. Procedeu-se ao envio de ofício com vista a notificação da requerente desse despacho, datado de 16.8.2011, ofício esse que veio devolvido, tendo sido efetuada nova notificação para a morada correta em 17.8.2012.
10. Em 11.9.2012 a requerente veio solicitar uma prorrogação do prazo para a emissão do alvará de loteamento por um período de 12 meses, prorrogação essa que foi concedida até ao dia 18.8.2013 por despacho de 15.10.2012, tendo a requerente sido notificada por ofício datado de 18.10.2012.
11. Em 16.7.2013, a requerente apresenta novo requerimento solicitando nova prorrogação do prazo para a emissão do alvará de loteamento por um período de 12 meses.
12. Foi prestada informação no sentido de ser indeferido tal pedido de prorrogação, que mereceu despacho de concordância datado de 25.7.2013, tendo sido a requeente notificada para se pronunciar sobre o sentido provável da decisão de indeferimento no prazo de 10 dias por ofício datado de 1.8.2013.
13. Em 22.8.2013 a requerente vem solicitar uma prorrogação do prazo para emissão do alvará por um período de 12 meses ao abrigo do regime excecional de extensão de prazos;
14. Esse pedido foi deferido por despacho datado de 13.9.2013, com base no disposto no artigo 1º do Decreto-Lei n.º 120/2013 de 21 de agosto, referindo que a emissão do alvará de loteamento teria que ser *"requerida até 16.8.2014, apresentando para o efeito a caução para garantir a execução as obras de urbanização e os elementos da portaria nº 216-E/2008, de 3 de março"*;
15. Em 22 de julho de 2014 a requeente veio solicitar nova prorrogação do prazo para emissão do alvará por um período de 12 meses e por ofício datado de 7.8.2014 foi notificada para se pronunciar no prazo de 10 dias

Doc 1

sobre o sentido provável de indeferimento da sua pretensão.

16. Em 22.8.2014 a requerente solicita a emissão do alvará de licença e entrega elementos para o efeito, solicitando também o pagamento da TMU e das TC em prestações.
17. Por ofício datado de 3.9.2014 notificou-se a requerente para suprir as deficiências verificadas nos elementos instrutórios. Doc. 1
18. Em 17.9.2014 a requerente veio apresentar os elementos em falta.
19. Por informação técnica datada de 8.10.2014 é feita a atualização da TMU e da TC e referido que aquela poderá ser paga em quatro prestações, sendo a primeira feita no ato de emissão do alvará, devendo a requerente apresentar caução para garantir o pagamento das restantes e que a TC não poderá ser fracionada pelo que deverá ser paga no momento da emissão do alvará.
20. Esta informação mereceu o despacho superior de concordância e foi notificada à requerente por ofício datado de 5.11.2014.
21. Entretanto o processo foi alvo de análise técnica pela Divisão de Planeamento, Reabilitação e Regeneração, Urbana em 8.6.2016, que terminou por sugerir o seguinte: *"mediante o histórico apresentado e tendo em vista evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes no terreno que possam comprometer ou tornar mais onerosa a execução do plano de pormenor de salvaguarda das sete fontes, deverá DMGAP emitir parecer jurídico sobre a possibilidade de a Câmara declarar a caducidade do processo de construção em causa"*.
22. Em 30.11.2016 a requerente apresenta novo pedido de emissão do alvará de loteamento na sequência do qual o processo é remetido à Divisão dos Serviços Jurídicos, por forma a emitir parecer sobre *"a possibilidade de ser declarada a caducidade da licença uma vez que aquando do pedido de emissão do alvará de loteamento, em 22.08.2014, já tinha expirado o prazo que fora concedido ao abrigo do regime excecional de extensão dos prazos"*.

23. Nesse contexto foi prestada informação jurídica em 25.9.2017, que mereceu os despachos de concordância da Chefe de Divisão e do Sr. Diretor da DMGAP, onde, em síntese, se refere que:

" Na situação concreta em análise, não obstante à data da apresentação do requerimento datado de 22.08.2014 poderem eventualmente estar reunidos os pressupostos para ser declarada a caducidade do processo (situação que não cumpre agora analisar) o certo é que não foi encetado procedimento legal com vista à prática de ato nesse sentido. Ao invés o processo seguiu os seus trâmites com a prática dos atos necessários à emissão do alvará requerido, designadamente a notificação da requerente para junção dos elementos em falta e liquidação das respetivas taxas, razão pela qual se entende não poder agora esta Entidade licenciadora prevalecer-se de uma eventual causa de caducidade quando atempadamente não invocou aquele instituto jurídico .

Importa contudo chamar a atenção para o disposto no artigo 76º do RJUE, que nos seus números 4 e 5 expressamente indica que o alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento para o efeito ou da receção dos elementos a que se refere o nº 3 do artigo 11º desde que se mostrem pagas as taxas devidas, estabelecendo que o mesmo só pode ser indeferido com fundamento na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença assim como na caducidade ou cassação do título da comunicação prévia nos termos do artigo 79º, ou na falta de pagamento das taxas devidas."

24. Terminava esta informação jurídica sugerindo, atendendo ao teor das informações prestadas no processo que apontavam o facto da concretização desta operação urbanística tornar mais onerosa a execução do plano de pormenor de salvaguarda das Sete Fontes, que se solicitasse parecer da Divisão de Planeamento sobre a conformidade da operação requerida com os instrumentos de gestão territorial em vigor para aquela zona, para posterior avaliação do ato que se impõe praticar relativamente ao pedido apresentado pela requerente .

25. Em 23 de outubro 2017 foi o processo informado pela Divisão de Gestão

Urbanística e Espaço Público, tendo a Chefe de Divisão referido, em síntese, que a pretensão em causa *"se localiza nas proximidades do Parque das sete fonte não podendo ser aferido se interfere com o plano de pormenor uma vez que segundo informação da DPRRU ainda não se encontra delimitada a área de intervenção do plano"*.

26. Por despacho do Sr. Diretor da DMUOP, baixou novamente o processo à Divisão dos Serviços Jurídicos para informar *"de forma concludente acerca da validade do ato permissivo praticado na vigência do anterior PDM face à inexistência de declaração de caducidade e ao carácter não vinculativo das propostas de delimitação em curso"*.

Doc 1

27. Da análise jurídica efetuada resultou a seguinte informação, que aqui se transcreve:

"Resulta dos elementos constantes no processo que a promotora da operação urbanística em questão tem vindo sucessivamente a apresentar requerimentos solicitando a emissão do alvará de loteamento sem que no entanto reúna as condições para que essa emissão possa ocorrer designadamente mediante o pagamento das taxas devidas.

Com efeito a requente em 22.8.2014 apresentou requerimento solicitando a emissão do alvará de loteamento e pagamento das taxas devidas em prestações. Por ofício datado de 5.11.2014 foi a requerente notificada do deferimento desse pedido de pagamento em prestações assim como do montante das taxas devidas, verificando-se contudo, que até à presente data, não procedeu ao respetivo pagamento das taxas devidas. Ao invés em 30.11.2016 (volvidos mais e dois anos) apresentou novo pedido de emissão do alvará de loteamento acompanhado de novo pedido de pagamento em prestações das taxa devidas. Ora, atento o regime das caducidade das licença o previsto no artigo 71º do RJUE, bem como o disposto no seu artigo 76º nº 5 relativamente às causas de indeferimento do requerimento para emissão do respetivo alvará de licença, afigura-se que a questão suscitada a esta Divisão está isenta de controvérsia, senão vejamos:

O artigo 71º no seu nº 1 do RJUE elenca as causa de caducidade das licenças ou comunicação prévias para a realização de operações de loteamento prevendo expressamente na sua alínea b) como causa de caducidade da licença: a não apresentação de requerimento solicitando a emissão do respetivo alvará no prazo de um ano a contar da data da comunicação prévia das obras de urbanização e, no caso de licença ou comunicação prévia para a realização de operações de loteamento que não exijam a realização de obras de urbanização, bem como para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b)

a e) do nº 2 e no nº 4 do artigo 4º, se no prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo alvará ou, no caso das comunicação prévias, não ocorrer o pagamento das taxas devidas no prazo previsto para o efeito; sendo certo, nos termos expressamente previstos no nº 5 desse preceito legal, que as caducidades previstas devem ser declaradas pela câmara municipal, após audiência prévia dos interessados.

Poderá assim entender-se que apresentado o requerimento para emissão do respetivo alvará de licença no prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de licenciamento, está cumprido o prazo previsto no artigo 71º e como tal inexistente fundamento para a declaração da caducidade da licença nos moldes nele previstos, ainda que as taxas devidas para o efeito não sejam liquidadas nos prazos previstos.

Este entendimento não tem contudo sido pacífico havendo jurisprudência que entende que um alvará de licenciamento de uma obra só pode ser emitido desde que se encontrem pagas as taxas devidas e como tal não se mostrando pagas ou depositadas, em devido tempo, tudo se passa como se a emissão do alvará não tivesse sido requerida – cfr. a este propósito Acórdãos do STA de 01/02/96 e de 19/03/98.

Em sentido diverso vem sendo entendido que atento o disposto no artigo 76º, nº 5 do RJUE que considera, entre outros, a falta de pagamento das taxas fundamento para o indeferimento do pedido de emissão do alvará, não estaremos – caso o pedido de emissão do alvará tenha sido atempadamente apresentado – perante uma situação de caducidade da licença, mas antes perante uma causa de indeferimento de emissão do alvará licença e concomitantemente de declaração de extinção do procedimento, nos termos do disposto no artigo 133º do CPA e artigo H-1/30º do código regulamentar deste Município.

Sendo certo que tanto o ato de declaração de extinção do procedimento como o ato de indeferimento de emissão do alvará de licença com este fundamento terá sempre que ser precedido de audiência prévia dos interessados.

Concluiu esta informação que, face aos entendimentos enunciados, “que na situação concreta conduziriam à prática de atos diversos a consoante perfilhado”, que nos pronunciássemos sobre esta situação, através da emissão de parecer jurídico.

B. PARECER

1. Considerações preliminares

No presente processo a questão essencial que se coloca, e para a qual é solicitado o nosso parecer, é a de saber se, no momento atual (dezembro de 2017),

uma licença de loteamento com obras de urbanização concedida em novembro de 2010 mantém a sua eficácia jurídica.

Concretamente a questão é saber se, estando, no presente momento, a ser requerida a emissão do alvará que titula aquele licenciamento, está a Câmara Municipal *obrigada* a passa-lo (tendo o interessado um direito juridicamente tutelado a essa emissão) ou se *pode* (ou, até, se *deve*) recusar-se a fazê-lo, sem que daí decorra qualquer responsabilidade para a Administração.

Releva na resposta a esta questão, o facto de:

- (a) a Câmara Municipal não ter, em momento anterior, declarado a caducidade da licença nem ter recusado a emissão do respetivo alvará (embora não o tenha emitido), ainda que tivesse fundamentos objetivos para proferir qualquer daqueles atos;
- (b) o atual Plano Diretor Municipal de Braga, entretanto entrado em vigor, nos termos que veremos mais adiante, não permitir a concretização desta operação, pelo menos nos termos em que a mesma foi deferida naquele licenciamento.

Afirma-se, desde logo, como ponto de partida para a análise que aqui será feita, que, como é sabido, uma licença de loteamento, como *ato constitutivo de direitos* que é, não se traduz num ato *com efeitos eternos* ou *perpétuos*.

De facto, sendo a licença urbanística um ato com efeitos favoráveis, estes efeitos estão, contudo, dependentes do cumprimento de um conjunto de deveres ou de ónus (encargos) por parte do seu titular, cumprimento esse que tem de ocorrer dentro de determinados prazos sob pena de os direitos por ela concedidos deixarem de existir, por a mesma não estar (ou deixar de estar) em condições de produzir os seus efeitos permissivos. Efeitos permissivos estes que, como também é consensual, estão dependentes de um *alvará* que tem de ser *requerido* e *levantado* pelo titular da licença em determinados prazos e cuja emissão só pode ocorrer depois do cumprimento por esse titular dos encargos urbanísticos exigíveis, designadamente, do pagamento das taxas.

No caso em apreço assumem importância, para a resposta à questão que nos é colocada, dois normativos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Doc. 1

(R)JUE): o artigo 71.º, n.º 1, alínea b) — que determina que o alvará deve ser requerido no prazo de um ano a contar da notificação do ato que aprova as obras de urbanização sob pena de caducidade — e o n.º 5 do artigo 76.º — segundo o qual deve ser *indeferido o requerimento de emissão do alvará* quando a licença que ele titula tiver *caducado* ou quando *não tiverem sido pagas as taxas devidas dentro do prazo de 30 dias* (que é o prazo que o presidente da câmara tem para emitir o alvará após o seu requerimento).

Ora, não tendo, no presente caso, e em momento anterior, ocorrido nem a declaração de caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização aqui em apreço, nem a recusa de emissão do alvará quando, em 22 de agosto de 2014, o interessado requereu essa emissão mas não pagou as taxas, a questão que se coloca é, assim, a de saber se a Câmara Municipal está *agora* impedida de o fazer, isto é, impedida de declarar essa caducidade ou de recusar a emissão desse alvará, estando, por isso, obrigada a emití-lo, sob pena de responsabilidade civil se não o fizer.

Fica, assim, devidamente identificada a questão a resolver por via deste parecer jurídico.

2. Das questões atinentes à caducidade

2.1. Roteiro das questões

Feito este enquadramento preliminar, e de forma a buscarmos aquela que é a solução juridicamente adequada ao presente caso, debruçar-nos-emos nas próximas linhas sobre as questões atinentes à caducidade.

Não podemos deixar de averiguar, a este propósito, que datas é que, em concreto, o interessado devia ter cumprido neste processo para evitar a caducidade da licença de que era titular, nem deixaremos de formular um juízo sobre as várias decisões que ao longo dos anos¹ os serviços e os órgãos administrativos foram emitindo a este propósito, tendo em conta aquele que é, atualmente, o regime da caducidade dos atos de licenciamento urbanístico.

¹ Tendo a licença sido notificada ao interessado em novembro de 2010 estamo-nos a referir a uma situação (concretamente, uma licença) que está pendente há mais de 7 anos.

É aliás, por esta última questão — o regime das caducidades urbanísticas —, que iniciaremos a nossa análise.

2.2. Regime das caducidades urbanísticas

i. Como referimos, os direitos conferidos pelas licenças urbanísticas não são direitos "eternos", estando previstos prazos dentro dos quais o titular da licença tem de cumprir um conjunto de *ónus* (o caso do requerimento do alvará e o caso do pagamento das taxas) ou de *deveres* (o caso da realização das obras)². O não cumprimento desses ónus ou deveres dentro dos prazos legalmente estipulados, faz *caducar* a licença, o que significa que esta *perde os seus efeitos*.

Daqui resulta que, se a licença tem como efeito *conceder direitos urbanísticos ao interessado* (trata-se de um ato constitutivo de direitos³), já a sua caducidade determina a *cessação desses efeitos* o que, na prática, significa a perda, para o respetivo titular, dos direitos que dela decorriam.

No enquadramento jurídico das caducidades urbanísticas tem-se entendido que a caducidade que aí está em causa não é, em regra, a *caducidade-preclusiva* (que aparece associada a um comportamento de inatividade do titular do direito, extinguindo-se o direito pelo seu não exercício no prazo); pelo contrário o que se vem afirmando é que, na maior parte das vezes, não está ligado a estas caducidades nenhum interesse público de que o direito tenha de ser exercido num determinado prazo sob pena de não o poder mais ser, acentuando-se, até, pelo contrário, que o ocorre é a necessidade de as operações urbanísticas serem efetivamente realizadas e não ficarem inacabadas.

Este último tipo de caducidade (frequentemente designada de *caducidade sanção*) tem com o traço característico a necessidade de ela ter de ser declarada pela Administração para poder operar, admitindo-se que tal declaração envolva

² A diferença entre deveres e ónus está nas consequências jurídicas decorrentes do respetivo incumprimento. Enquanto nos primeiros esse incumprimento implica uma sanção jurídica (designadamente contraordenacional), nos segundos o seu incumprimento tem apenas como consequência não poder o interessado retirar um benefício que retiraria, caso os tivesse cumprido.

³ Sobre a licença de loteamento como ato constitutivo de direitos cfr., por todos, Parecer da Procuradoria Geral de República n.º 33/2016, publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 116, de 19 de junho de 2017.

De 1

algum um espaço de apreciação e valoração quanto à verificação ou não das causas de caducidade, designadamente, a aferição da existência ou inexistência de causas imputáveis ao particular pelo não cumprimento dos deveres e ónus que lhe competia cumprir.

É por isso que a declaração de caducidade é antecedida de audiência prévia dos interessados, permitindo à Administração avaliar (e valorar) as *causas do não cumprimento* que sejam, nesse âmbito, invocadas pelo interessado, no contexto da situação concreta (facto não imputável ao titular da licença, ocorrência de motivo justificativo), com vista a formular um juízo prévio quanto à sua repercussão na manutenção da relação jurídica em causa e dos efeitos que ela possa ter do ponto de vista do interesse público.

Significa isso que, estando verificada objetivamente uma causa de caducidade, pode, ainda assim, a câmara municipal não a declarar, o que resultará necessariamente de um juízo de ponderação que aquele órgão faça entre a *situação do interessado* (que pode não ter cumprido o ónus ou encargo dentro do prazo definido por motivos que não lhe são imputáveis, motivos esses que têm de ser invocados e apreciados pela Administração) e o *interesse público envolvido* (analisando se existem interesses públicos que se oponham à realização da operação urbanística ou se, pelo contrário, o interesse público exige que essa declaração não seja proferida).

Assim, justifica-se que não seja declarada a caducidade se o interessado invoca motivos justificativos para o não cumprimento do prazo — motivos esses que, depois de devidamente ponderados, são aceites como legítimos pela Administração — e se, simultaneamente, o interesse público não se opuser (porque, por exemplo, os instrumentos de planeamento à luz do qual a licença foi emitida permanecem em vigor donde se conclui que a operação sempre poderia obter uma licença em tudo igual àquela que ira ser declarada caducada) ou, até, impuser uma solução que garanta a plena eficácia da licença (porque, por exemplo, as obras de urbanização não concluídas já estão realizadas numa grande percentagem ou porque há lotes que já foram vendidos e neles até já existem construções, concluindo-se ser preferível permitir a conclusão do que já se iniciou em vez de se

Doc 1

declarar a caducidade e potenciar uma situação inacabada e desqualificada no território).

Decorre do que acabamos de referir que, estando verificadas objetivamente as condições para ser declarada a caducidade, apenas se admite que ela não o seja caso a Administração, num juízo de avaliação e de ponderação que necessariamente terá de fazer em face das circunstâncias concretas (e que terá de ser devidamente explicitado) decida não o fazer.

É, aliás, neste sentido que interpretamos o disposto no n.º 5 do artigo 71.º do RJUE, versão atual, segundo o qual *"as caducidades previstas no presente artigo devem ser declaradas pela câmara municipal, verificadas as situações previstas no presente artigo, após audiência prévia do interessado"*.

Este artigo, ao contrário do que se poderia pensar, não vem eliminar o espaço de avaliação e de ponderação dos interesses envolvidos a que nos referimos antes — e que são típicos das caducidades urbanísticas —; apenas acentua que, verificadas as causas objetivas de caducidade, *a regra é declara-la*, e que uma *exceção a essa regra* tem de resultar de uma ponderação dos interesses envolvidos devidamente explicitada da qual resulte poder manter-se relação jurídica em causa sem prejuízo para o interesse público.

Portanto, e como ponto de partida, deve ter-se presente, que colocando-se o particular numa posição de poder objetivamente ser declarada a caducidade (pense-se na hipótese em que, depois de já ter passado o prazo de um ano para requerer o alvará sem que a caducidade tenha sido declarada, o interessado vem, ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do RJUE, requer a prorrogação desse prazo por mais um ano) não terá um direito de exigir, sem mais, que essa prorrogação seja deferida; esta apenas o poderá ser se a câmara municipal concluir que existiram motivos justificativos para a apresentação intempestiva do requerimento (que lhe terão de ser apresentados pelo interessado) e, bem assim, que não existem motivos de interesse público que se opunham a essa prorrogação, que permitirá que a licença permaneça eficaz na ordem jurídica por mais um ano.

ii. Ainda quanto a necessidade de a Administração ponderar devidamente as circunstâncias de cada caso concreto para decidir se declara ou não a caducidade,

Doc 1

há um aspeto importante que aqui queremos deixar registado e que se prende com a evolução do regime das caducidades urbanísticas e das suas especificidades.

Realce-se que na versão inicial do RJUE a necessidade de declaração da caducidade (com alguma margem de apreciação por parte da câmara municipal) apenas se aplicava quando a causa de caducidade se prendesse com a situação em que as obras objeto de licenciamento (fossem obras de edificação, fossem obras de urbanização) se tivessem iniciado mas não tivessem sido concluídas dentro do prazo. Nas restantes situações, *a contrario*, a caducidade operava automaticamente.

A distinção daquela causa de caducidade (não conclusão das obras iniciadas dentro do prazo) relativamente às demais compreendia-se na medida em que, para o legislador, havia toda a diferença entre uma licença que tivesse permitido já transformações físicas da realidade, daquelas em que a realidade permanecia imutada: apenas naqueles casos se poderia justificar que, não obstante tivesse ocorrido uma causa objetiva de caducidade, ela pudesse não operar porque a consequência da caducidade poderia ser pior da perspectiva do interesse público, uma vez que passaríamos a ter no território operações urbanísticas *inacabadas* com todas as consequências negativas que daí decorreriam para o ambiente urbano e para a imagem das populações.

É certo que o legislador acabou por estender o regime da *caducidade-sanção* a todas as situações de caducidade independentemente da causa objetiva que a fundamenta. Porém, esta diferença (de ter havido transformação física do território que pode ser preferível deixar concluir ou de essa transformação não ter ocorrido) não pode deixar de relevar no momento em que a Administração tenha de ponderar se declara ou não a caducidade.

Com efeito, é diferente uma caducidade quando o processo nem sequer chegou ao fim (por exemplo foi aprovado o projeto de arquitetura mas não foram entregues as especialidades no prazo⁴, ou foi aprovado o projeto de loteamento mas não foram entregues os projetos das obras de urbanização) de uma caducidade em que houve licença e não se chegou a levantar o alvará (porque sem

⁴ Cfr. n.º 6 do artigo 20 do RJUE.

Doc. 1

este alvará a obra não se pode sequer iniciar), sendo esta, por sua vez, diferente da que ocorre quando se levantou o alvará mas não se chegou a iniciar a obra, ou quando se iniciou a obra mas esta ficou suspensa ou não foi concluída (sendo diferente, nestas situações o grau de concretização das obras iniciadas).

Trata-se, de facto, de causas de caducidade distintas, que têm de ser ponderadas pela Administração quando se está perante uma situação objetiva que permite declara-la.

iii. Realçamos ainda que, se situações existem em que a câmara municipal, em função da ponderação dos interesses em presença, *pode não declarar a caducidade*, outras existirão em que aquele órgão *está vinculado a declara-la* sendo esta declaração obrigatória. O que é relevante na medida em que, se já não existe, em geral, um direito do interessado a que a caducidade não seja declarada (uma vez que esta decisão assenta em valorações próprias da Administração que se traduzem em poderes discricionários), nos casos a que agora nos referimos esse direito está, mesmo, totalmente arredado. É o que sucederá nas situações em que os instrumentos de planeamento territorial mobilizáveis se tenham entretanto alterado, e a pretensão objeto de licenciamento deixe de poder ser realizada (ou deixe de o poder ser nos termos que havia sido licenciada).

A este propósito é necessário ter presente que quer a *declaração da caducidade* quer a *sua não declaração*, são atos administrativos⁵ que, como tal, não podem contrariar, sob pena de nulidade, os planos de âmbito (inter)municipal (cfr. artigo 130.º, n.º 1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Isto significa que se estivermos perante uma licença em relação à qual se verifica uma causa objetiva de caducidade (por exemplo, porque o alvará não foi requerido dentro do prazo), mas que viabiliza uma operação que está em desconformidade com (ou que torna mais difícil ou onerosa a execução de um) plano municipal *entretanto entrado em vigor*, não declarar a caducidade é praticar

⁵ A não declaração de caducidade não é, na maior parte das vezes, um ato expresso, mas um ato implícito: se o pedido de emissão do alvará vem formulado fora do prazo, a sua emissão, não obstante este facto, tem implícita uma decisão da Administração de não declarar a caducidade (decisão essa que, para ser válida, tem de resultar da ponderação concreta que tenha feito dos interesses em presença).

Doc-1

um ato em desconformidade com esse plano. Nestes caso, como referimos, a câmara municipal tem o *dever de declarar a caducidade*, porque este órgão tem de pautar a sua decisão da perspetiva da salvaguarda do interesse público que lhe cabe prosseguir⁶.

2.3. Breve análise das decisões tomadas ao longo dos anos

i. Feito o enquadramento anterior, incidamos agora a nossa atenção no caso concreto que aqui nos trás.

Na medida em que a questão principal a responder neste Parecer se prende diretamente com o cumprimento de prazos por parte do interessado, aferiremos, a este propósito, que prazos deviam ter sido por ele cumpridos e que decisões foram tomadas pelos órgãos municipais nos casos de incumprimento.

Note-se que não se pretende fazer aqui um juízo sobre a validade destas decisões (até porque não tivemos oportunidade de consultar o processo para saber o que as fundamentou), mas apenas aferir se tais decisões condicionam aquela que agora tenha de ser tomada no sentido da emissão ou da recusa de emissão do alvará.

ii. Percorrendo a situação de facto que nos foi remetida, temos como primeiro momento relevante a notificação da aprovação das obras de urbanização que foi efetuada por ofício datado de 16 de fevereiro de 2010. A partir desse momento tinha o interessado o prazo de 1 ano para requerer o alvará (***grosso modo até 17 de fevereiro de 2011***).

Entretanto, em 16 de fevereiro de 2011 (portanto, mesmo a esgotar-se o prazo para requerer o alvará), o interessado veio requerer que a caução fosse prestada em espécie, tendo esse requerimento sido deferido e sido notificado a 28 de fevereiro de 2011 (notificando-se simultaneamente, o interessado para, no prazo de um ano requerer o alvará, ***portanto até, grosso modo, 29 de fevereiro***

⁶ Note-se que as licenças cuja caducidade tenha ou venha a ser declarada não são abrangidas pela garantia das preexistências prevista no artigo 23.º do Plano Diretor Municipal de Braga. Nelas apenas se incluem as licenças desde que "se mantenham eficazes" [cfr. alínea a) do n.º 1 do artigo 23.º]

Doc. 1

de 2012).⁷

Depois de várias vicissitudes, o interessado veio requerer a prorrogação do prazo para emitir o alvará, tendo-o feito em 11 de setembro de 2012, portanto *já depois de esgotado que tinha para o requerer*. Estava verificada, nesse momento, uma causa objetiva para a declaração de caducidade: não ter sido requerida a emissão do alvará no prazo.

Não obstante este facto, a verdade é que a prorrogação foi deferida por despacho notificado em 18 de outubro de 2012, **prorrogação essa concedida até 18 de agosto de 2013**.⁸

Como referimos, existia, aquando do pedido de prorrogação, uma causa objetiva para a declaração de caducidade. Não sabemos que juízos ou ponderações foram feitos pela Administração sobre este pedido, mas o certo é que o seu deferimento (concedendo mais um ano para o interessado requerer o alvará) teve implícita a decisão de *não declarar a caducidade*.

Em 16 de julho de 2013 (portanto, ainda dentro do prazo de um ano que lhe havia sido concedido) o interessado apresentou novo requerimento solicitando uma segunda prorrogação por um ano. Perante uma proposta de indeferimento deste pedido, que lhe foi notificada para efeitos de audiência prévia, o interessado veio, julgamos que nesta sede, solicitar uma extensão excecional do prazo ao abrigo do Decreto-Lei n.º 120/2013 de 21 de agosto. Este pedido foi deferido e foi sido notificado ao interessado que o alvará teria de ser requerido **até 16 de agosto de 2014** devendo, para o efeito, ser apresentada *"...a caução para garantir a execução as obras de urbanização e os elementos da portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março"*.

Depois de ter tentado uma nova prorrogação do prazo para requerer o

⁷ Não vislumbramos qual o fundamento legal de fixação, neste caso, de um novo prazo para requerer o alvará que, no fundo, permitiu ao interessado "ganhar" praticamente mais um ano para o efeito (sem ser por via de uma prorrogação do prazo).

⁸ Não entendemos o porquê de uma prorrogação até esta data: tratando-se de uma prorrogação por um ano, não conseguimos vislumbrar que momento foi considerado relevante para se começar a contar esse prazo. A verdade é que, terminando inicialmente o prazo para requerer o alvará em 17 de fevereiro de 2011 o interessado tinha já conseguido estender esse prazo até 19 de agosto de 2013

Doc. 1

alvará, o interessado veio, em 22 de agosto de 2014 (portanto, já fora do prazo que tinha para requerer o alvará) requerer, finalmente, a sua emissão, solicitando também o pagamento da TMU e das TC em prestações.

Uma vez que este pedido foi apresentado fora do prazo, também aqui, como aquando do primeiro pedido de prorrogação, estava verificada uma causa objetiva para a declaração de caducidade. Também aqui não sabemos que juízos ou ponderações foram feitos (ou se o foram) pela Administração, mas o certo é que em vez de declarar a caducidade, os serviços competentes desencadearam um conjunto de trâmites com vista a emitir o alvará.

Esses trâmites traduziram-se:

- na notificação para suprir deficiências verificadas nos elementos instrutórios, tendo este suprimento ocorrido em 3 de setembro;
- na atualização da TMU e da TC;
- no deferimento do pedido para pagamento em prestações da TMU e
- no indeferimento do pedido de pagamento em prestações da TC.⁹

É certo que estes trâmites indiciam, implicitamente, uma intenção de *não declarar a caducidade*. Não obstante este facto, a verdade é que o interessado acabou por nunca pagar as taxas e demais encargos, não tendo, por esse motivo, sido emitido o alvará (ainda que a câmara municipal não tenha expressamente rejeitado essa emissão, nos termos do n.º 5 do artigo 76.º do RJUE).

ii. Feito este percurso analisemos a posição que o interessado adotou ao longo destes anos. Limitamo-nos aqui a analisar essa posição a partir dos dados objetivos que constam do processo sem fazer qualquer juízo de valor sobre a mesma.

Assim, o que se verifica é que o interessado (titular de uma licença), que tinha inicialmente até **17 de fevereiro de 2011** para requerer o alvará sob pena de caducidade daquele ato, conseguiu que esse prazo se estendesse sucessivamente até **16 de agosto de 2014**.

É certo que o conseguiu com recurso a procedimentos legalmente

⁹ O interessado foi notificado destes trâmites em 5 de novembro de 2014

DSC-1

estabelecidos, mas também é certo que se colocou, pelo menos por duas vezes¹⁰, numa situação de incumprimento, portanto, numa situação objetiva de caducidade, tendo beneficiado de um juízo favorável da Câmara Municipal no sentido de não a declarar.

Mais, tendo conseguido que o prazo para requerer o alvará passasse de 17 de fevereiro de 2011 para 16 de agosto de 2014, ainda assim, quando finalmente entregou o pedido de emissão do alvará já o fez fora do prazo. E é certo que também aqui beneficiou de uma posição favorável dos serviços, que tomaram diligências indiciadoras de que iriam proceder à emissão requerida. Porém, e uma vez mais, o interessado colocou-se numa situação de incumprimento por não ter pago as taxas que eram condição *sine qua non* para que o alvará fosse emitido.

Esta análise objetiva dos factos permite concluir que a não obtenção, pelo interessado, do alvará de loteamento é total e exclusivamente imputável a ele, não tendo aproveitado a "boa vontade" que a Administração sempre demonstrou no sentido de ser efetivamente emitido o alvará.

É certo que perante esta "inatividade continua" do interessado, os órgãos municipais deviam, quando finalmente foi requerido o alvará em 22 de agosto de 2014, ter colocado fim ao processo (veremos mais adiante qual seria solução mais adequada para o efeito). Porém não o fizeram, tendo possibilitado que em 30 de novembro de 2016 (mais de dois anos depois da última notificação recebida no procedimento) o interessado viesse novamente apresentar requerimento para a emissão do alvará em falta.

Nada nos foi dito sobre o que é que justificou este novo requerimento já totalmente extemporâneo (nem tivemos oportunidade de consultar o processo de forma a perceber que os motivos terão sido invocados pelo interessado para o efeito). Não deixamos, porém, de estranhar que este pedido tenha surgido na sequência de uma informação técnica datada de 8 de agosto de 2016, da Divisão de Planeamento, Reabilitação e Regeneração, Urbana, que vinha questionar a possibilidade de a câmara municipal declarar a caducidade desta licença por a

¹⁰ Aquando do pedido da primeira prorrogação do prazo para requerer o alvará e aquando do seu requerimento

mesma poder eventualmente *"comprometer ou tornar mais onerosa a execução do plano de pormenor de salvaguarda das sete fontes"*

Ora, foi este novo requerimento para emissão do alvará da licença de loteamento com obras de urbanização que fundamentou as dúvidas que agora se nos são colocadas na Consulta e para as quais se procura resposta neste Parecer.

Na medida em que se trata de questões jurídicas tratá-las-emos autonomamente nas páginas seguintes.

3. Das questões jurídicas envolvidas na situação em apreço e sua solução

3.1. Enquadramento jurídico feito pelos serviços municipais

Tendo sido consultada a Divisão dos Serviços Jurídicos sobre: *"a possibilidade de ser declarada a caducidade da licença uma vez que aquando do pedido de emissão do alvará de loteamento, em 22.08.2014, já tinha expirado o prazo que fora concedido ao abrigo do regime excecional de extensão dos prazos"* foi prestada, em 25.9.2017, informação jurídica onde se afirmava, em suma:

"... não obstante à data da apresentação do requerimento datado de 22.08.2014 poderem eventualmente estar reunidos os pressupostos para ser declarada a caducidade do processo (situação que não cumpre agora analisar) o certo é que não foi encetado procedimento legal com vista à prática de ato nesse sentido. Ao invés o processo seguiu os seus trâmites com a prática dos atos necessários à emissão do alvará requerido, designadamente a notificação da requerente para junção dos elementos em falta e liquidação das respetivas taxas" "razão pela qual se entende não poder agora esta Entidade licenciadora prevalecer-se de uma eventual causa de caducidade quando atempadamente não invocou aquele instituto jurídico."

Importa contudo chamar a atenção para o disposto no artigo 76º do RJUE, que nos seus números 4 e 5 expressamente indica que o alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento para o efeito ou da receção dos elementos a que se refere o nº 3 do artigo 11º desde que se mostrem pagas as taxas devidas, estabelecendo que o mesmo só pode ser indeferido com fundamento na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença assim como na caducidade ou cassação do título da comunicação prévia nos termos do artigo 79º, ou na falta de pagamento das taxas devidas."

Não resulta claro desta informação qual o sentido da decisão que deve ser

tomada: embora dele decorra, se bem o entendemos, que a câmara municipal não pode *agora* declarar a caducidade (por não a ter declarado na altura e ter, antes, tramitado o procedimento com vista à emissão do alvará), também aí se afirma que o não pagamento das taxas no prazo de 30 dias implica o indeferimento do pedido, mas sem concluir se tal indeferimento pode *agora* ser proferido. Em vez de formular uma proposta de decisão, o que esta informação jurídica faz é sugerir que se solicite parecer à Divisão de Planeamento sobre conformidade da operação requerida com os instrumentos de gestão territorial presentemente em vigor para aquela zona, para posterior avaliação do ato que se impõe praticar relativamente ao pedido apresentado pela requerente.

No parecer, emitido em 23 de outubro 2017 pela Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público, a Chefe de Divisão (pelo menos a parte que nos foi remetida) não se pronuncia sobre a conformidade deste plano com os instrumentos de gestão territorial em vigor. Apenas afirma que a pretensão em causa *"se localiza nas proximidades do Parque das sete fonte não podendo ser aferido se interfere com o plano de pormenor uma vez que segundo informação da DPRRU ainda não se encontra delimitada a área de intervenção do plano"*.

Curiosamente, estes serviços municipais nas informações emanadas (pelo menos não foi dada nota disso), não se pronunciaram sobre a conformidade deste projeto com o Plano Diretor Municipal entretanto entrado em vigor (publicado 14 de outubro de 2015). Essa pronuncia apenas é feita na informação prestada pelo técnico da DGUEP, Eng. António Ferreira (informação de 23 de outubro de 2017) onde se afirma que *"o prédio objeto da operação urbanística localiza-se, no PDM atualmente em vigor, em espaço residencial ER5, inserido em espaço urbanizável e numa UOPG. De acordo com o disposto no artigo 98º do RPDM, a execução no solo urbanizável é processada através da execução de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, mesmo nos casos para os quais essa situação não está prevista na planta de ordenamento, salvo as situações definidas no artigo 99º."*

Afirma-se ainda nesta informação que *"o prédio em causa se insere numa área de proteção ao Sistema de Abastecimento de Águas à cidade de Braga no século XVIII, designado por «Sete Fontes» - está Classificado como MN - Monumento*

Dex. 1

Nacional pelo Decreto n.º 16/2011, DR, 1.ª série, n.º 101, de 25-05-2011 estando definida uma ZEP, através da Portaria n.º 576/2011, DR, 2.ª série, n.º 110, de 7-06-2011".

Uma vez que todas estas informações técnicas não eram absolutamente claras quanto à decisão a tomar, o Sr. Diretor da DMUOP, baixou novamente o processo à Divisão do Serviços Jurídicos para informar *"de forma concludente acerca da validade do ato permissivo praticado na vigência do anterior PDM face à inexistência de declaração de caducidade ao carácter não vinculativo das propostas de delimitação em curso"*

E os serviços jurídicos, na sequência desta determinação, apontaram as seguintes vias possíveis de resolução das dívidas colocadas:

1. Declaração de caducidade da licença por não requerimento do respetivo alvará dentro do prazo. Como se afirma nesta informação, esta solução não é pacífica nas situações em que o requerimento para emissão do alvará é feito atempadamente, mas não tenham sido pagas as taxas. Para uns porque se o requerimento é feito dentro do prazo, inexistente causa objetiva de caducidade, não podendo, por isso, esta ser declarada; para outros porque não se mostrando pagas ou depositadas as taxas em devido tempo, tudo se passa como se a emissão do alvará não tivesse sido requerida, o que significa a verificação de uma causa objetiva para a declaração da caducidade.
2. Extinção do procedimento por falta de pagamento de taxas: isto porque a falta de pagamento das taxas se o pedido for atempadamente feito, é motivo de indeferimento do pedido de emissão do alvará levando concomitantemente à declaração de extinção do procedimento, nos termos do disposto no artigo 133º do CPA e artigo H-1/30º do código regulamentar do Município de Braga¹¹.

¹¹ Como se afirma, e bem, nesta informação, qualquer destas soluções apenas pode ser adotada depois de ouvido o interessado em sede de audiência prévia.

DOC.1

entidade licenciadora possa *agora* "prevalecer-se de uma eventual causa de caducidade quando atempadamente não invocou aquele instituto jurídico".

Não concordamos, porém com esta posição.

E para o explicar vejamos o que poderia a entidade licenciadora, *à data*, ter decidido. Assim, e antes de mais, é certo que, embora estivessem presentes os pressupostos para a declaração da caducidade, a entidade licenciadora não diligenciou no sentido de a declarar, tendo antes prosseguido o processo com vista à emissão do alvará. Porém, perante a inércia do interessado em pagar as taxas nada a impedia, do ponto de vista jurídico, de desencadear aquele procedimento e declarar a caducidade.

E não pode o interessado invocar aqui uma eventual confiança de que a caducidade não seria declarada decorrente da conduta da Administração: é que embora esse procedimento não tenha sido desencadeado logo, tendo-se dado a oportunidade ao interessado de levantar o alvará — para o que teria de pagar as taxas —, ele não o fez; e não tendo aproveitado este "benefício" — e uma vez que estava objetivamente verificada uma causa de caducidade —, nada impedia a administração de, em face deste facto, voltar á alternativa que tinha desde o início (e pela qual não tinha optado) que era a de declarar a caducidade, ouvindo previamente o interessado.

Declarada a caducidade, teria de ser indeferido o pedido de emissão do alvará, como expressamente decorre do n.º 5 do artigo 76.º do RJUE, segundo o qual, de entre os fundamentos taxativos para este indeferimento, consta o da *caducidade da licença*.

E se à data, a Câmara Municipal não estava impedida de declarar a caducidade, também não o estará agora: se é certo que andaram mal os órgãos municipais em não ter dado um desfecho a este procedimento, não pode esta inércia dos órgãos autárquicos beneficiar o titular do licenciamento, que demonstrou, ele próprio, uma inércia constante ao longo do processo e que, ademais, apenas em 30 de novembro de 2016, mais de 2 anos depois de ter sido notificado para pagar as taxas, vem novamente (re)agir, não para as pagar, mas requerendo novamente a emissão do alvará.

Doc-1

3.2. A solução adequada ao caso vertente

i. Refira-se, antes de mais, que, na nossa opinião, os serviços jurídicos fizeram um bom enquadramento das questões que relevam nesta situação, sendo certo que essa informação acaba por apontar, independentemente dos fundamentos que se adotem, pela extinção do procedimento de licenciamento *sem emissão do alvará*.

Concordamos com esta solução. Com efeito, também somos da opinião que, no presente caso, o alvará não deve ser emitido, o que significa que o titular da licença não pode concretizar a operação de loteamento em causa.

A dúvida que aqui se coloca é a de saber qual o fundamento para esta extinção.

ii. No que concerne à hipótese de ser declarada a caducidade, afirma aquela informação que se suscitam dúvidas sobre se estamos perante uma causa de caducidade nas situações em que *o requerimento para emissão do alvará é feito atempadamente*, mas não tenham sido pagas as taxas.

Sucedem, porém, que no caso que aqui nos trás, o requerimento para a emissão do alvará *não foi feito tempestivamente*: pelo contrário, o pedido devia ter sido feito até 16 de agosto de 2014 e apenas foi apresentado em 22 de agosto de 2014.¹²

Não está, assim, verificado o pressuposto de que parte aquela informação jurídica: não tendo o requerimento do alvará sido apresentado no prazo (prazo esse que já era, a essa data, um prazo prorrogado), estava verificada uma causa objetiva para que a caducidade pudesse ser declarada.

O que aqui se pode questionar é se, apesar de à data da apresentação do requerimento estarem reunidos os pressupostos para ser declarada a caducidade, esta declaração pode ser proferida, por a entidade licenciadora, em vez de encetar o procedimento legal com vista à prática desse ato, ter praticado atos necessários à emissão do alvará, designadamente a notificação da requerente para junção dos elementos em falta e liquidação das respetivas taxas.

Segundo informação jurídica emitida em 25.9.2017, esta atuação impede que

¹² Em todo o caso adiantamos que concordamos com a posição de que um alvará de licenciamento só pode ser emitido desde que se encontrem pagas as taxas devidas pelo que, não se mostrando estas pagas ou depositadas em devido tempo, tudo se passa como se a emissão do alvará não tivesse sido requerida.

Doc 1

Acresce o seguinte, quanto a este novo pedido. Não tivemos oportunidade de o analisar (na medida em que ele não nos foi remetido), mas das duas uma: ou se trata de uma mera insistência no pedido feito em 2014 (sendo a resposta a dar-lhe a que acabamos de apontar nas linhas precedentes) ou se trata de um novo pedido que, por ter o mesmo objeto do anterior, implica uma desistência do primeiro. E uma vez que este novo pedido vem claramente apresentado fora do prazo, não vemos como não possa ser declarada a caducidade da licença e, consequentemente, indeferido o pedido de emissão do alvará.

iii. Ainda quanto à caducidade acresce o seguinte: no momento atual, em que tem de se decidir se se declara ou não a caducidade da licença de loteamento (caso não seja declarada, terá de ser emitido o alvará) encontra-se já em vigor o Plano Diretor Municipal de Braga (publicado no Diário da República em 14 de outubro de 2015).

Ora esta nova circunstância — de o plano que se encontra em vigor atualmente não ser aquele que vigorava à data do licenciamento de que o alvará é título — é relevante já que, como dissemos *supra*, estando verificada, como está, uma causa objetiva de caducidade, não haverá discricionariedade para a não declarar caso a nova pretensão não esteja em conformidade (ou inviabilize ou torne mais onerosa a execução) do novo plano.

Nestes casos, como afirmámos *supra*, a câmara municipal *está vinculado a declarar a caducidade*: uma decisão de não declarar a caducidade corresponderia, neste caso, a prática de um ato administrativo em violação do plano, gerando a sua nulidade.

Ora, do que podemos concluir dos elementos que nos foram remetidos e da análise do Plano Diretor Municipal, a operação em causa não pode, à luz deste plano, ser executada nos termos em que foi licenciada. Com efeito, o prédio objeto da operação urbanística localiza-se, no Plano Diretor Municipal atualmente em vigor, em espaço residencial ER5, inserido em espaço urbanizável e numa UOPG. Trata-se, se bem percebemos, da UOPG9 (*Parque se Sete Fontes e envolvente*)

De acordo com o disposto no artigo 98.º do PDM, a execução no solo urbanizável é processada através da execução de Planos de Pormenor ou Unidades

de Execução (que, no caso da UOPG 9, deve adotar o sistema de cooperação ou de imposição), o que impede, como é sabido, que dentro dessas áreas sejam levadas a cabo operações urbanísticas isoladas (como a objeto do licenciamento aqui em causa), sem serem integradas num projeto conjunto que permita um desenvolvimento urbano harmonioso e a perequação de benefícios e encargos pelos respetivos proprietários.

É certo que o artigo 99.º do PDM admite excecionalmente que os prédios qualificados como solo urbanizável possam ser alvo de operações urbanísticas isoladas (prevista no RJUE) nos termos nele definidos.

Porém, nos casos em que se trate de solo urbanizável cuja execução está prevista no PDM de Braga processar-se através de procedimentos previstos no RJIGT (como é o caso da UOPG9) apenas se admite as operações previstas no n.º 2 deste artigo e somente se a sua execução cumprir os requisitos a que se refere o n.º 1 do artigo 99.º [de entre os quais releva o de a operação *ser comprovadamente a solução mais adequada*; o de que esta não *prejudicar a integração com a sua envolvente*, (envolvente esta que é definida pelo projeto conjunto a aprovar para a área) e o de ela *não comprometer a perequação a estabelecer*].

Ora, não nos parece, de todo, que estes requisitos estejam cumpridos.

Com efeito, o que terá de se ter aqui presente é o de que a operação urbanística isolada é a exceção (já que a execução deve, como regra, processar-se por via de plano de pormenor ou unidade de execução) e que para se realizar tem de resultar claro que ela é a melhor solução; tem de ser inequívoco que ela não vai ficar desintegrada da envolvente e tem de ser seguro que a sua realização não vai comprometer a perequação para aquela área.

No caso, e perante os estudos em curso para a área em causa, não é possível afirmar que estes requisitos estão presentes: e na dúvida (na falta de certeza) a regra é a de impedir operações urbanísticas isoladas.

D. CONCLUSÃO

Tendo em conta o que acabamos de afirmar temos de concluir que a operação em apreço não é acolhida, tal como foi licenciada, pelo PDM atualmente em vigor.

E na medida em que está verificada uma causa objetiva de caducidade, não

DCI

FERNANDA PAULA OLIVEIRA

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

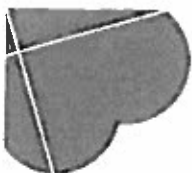
pode a Câmara Municipal tomar outra decisão que não seja a declaração de caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização e, em consequência, o indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará

Este é, salvo melhor, o nosso parecer

Fernanda Paula Oliveira

(Fernanda Paula Oliveira)

De S



Doc. 1

BRAGA

MUNICÍPIO

MUNICÍPIO DE BRAGA
Praça Municipal, 4700 435 Braga

T +351 253 203 150
T +351 253 612 100 (município informativo)
F +351 253 613 387
munice@cm-braga.pt
www.cm-braga.pt

R



RF 4222 2805 6 PT



CM BRAGA

TAXA PAGA
PORTUGAL
MUNICÍPIO DE BRAGA

EXMO(A) SR(A).

Sweet Trade - Mobilizadora, Lda

Rua do Labirinto que N.º 70

4750-307 Barcelos

Este site utiliza *cookies*. Ao navegar no site estará a consentir a sua utilização. Para mais informações consulte a nossa [Política de Privacidade e de Cookies](#).
(/home/politica-de-cookies.html) Fechar

(/home/index.html)

Home (/) , Correio e Encomendas (/correio-e-encomendas) , Ferramentas

Seguir Envio

Acompanhe o percurso dos seus envios CTT: Encomendas, Expresso, Cargo, Correio Azul Internacional e Correio Registado Nacional.

rf42229096pt

Procurar

- Pode pesquisar até 25 códigos de envio, separados por vírgula. Ex.: LX123456789PT, RR123456789PT, DA123456789PT, EA123456789PT
- No caso de pesquisar códigos sequenciais, separe o primeiro e último código com um hífen. Ex.: RR123456782PT-RR123456789PT, ED123456786PT-ED123456789PT
- Nos códigos de envio apenas numéricos, não é possível a pesquisa por conjuntos ou intervalos de envios. Ex.: 123456789

Resultados

Nº de Objeto	Produto	Data	Hora	Estado	Info
RF422229096PT		2019/02/21	14:59	Objeto entregue	[-]Info
Hora	Estado	Motivo	Local	Recetor	
quinta-feira, 21 Fevereiro 2019					
14:59	Entregue	-	4750 - BARCELOS	LUISA COSTA	
08:49	Em distribuição	-	4750 - BARCELOS	-	
quarta-feira, 20 Fevereiro 2019					
16:09	Aceitação	-	MAXIMINOS (BRAGA)	-	

Nota: As horas indicadas não correspondem à hora exata, mas sim à hora de receção da informação na base de dados CTT



(<https://www.linkedin.com/company/ctt---correios-de-portugal-s-a>)



<https://www.youtube.com/channel/UC3NSecyrfNUUZ0XEI4OwU0A>



Fale Connosco

[Estamos disponíveis para o ajudar \(/home/form-contacto.html?com=dotmarketing.htmlpage=3\)](http://home/form-contacto.html?com=dotmarketing.htmlpage=3)

**Encontrar Pontos CTT**

Encontre o Ponto CTT mais perto de si (/feapl_2/app/open/stationSearch/stationSearch.aspx?lang=def)

**Ajuda**

Respostas a questões frequentes (/faq/index.html)

Doc 2

Marcas e sites:



(http://www.cttexpresso.pt/home/index.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)



(http://www.payshop.pt/)



(http://www.bancocctt.pt)

Mais...



(https://livroreclamacoes.pt/)



(https://selo.confio.pt/sites/profile/4444fcb0-a509-11e7-8f61-b73d348c3ecc)

confio

App CTT (/app-ctt/index.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3) Mapa do Site (/home/sitemap.html)

Condições Gerais (/home/condicoes.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

Política de Privacidade (/home/politica-de-privacidade.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

Política de Cookies (/home/politica-de-cookies.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

Resolução Alternativa de Litígios de Consumo (/home/resolucao-de-litigios.html) © 2019 CTT

Exmos. Senhores,

**MUNICÍPIO DE BRAGA - DIREÇÃO MUNICIPAL DE
URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO**

Praça Conde de Agrolongo

4704-514 Braga

Braga, 07/março/2019

(Registada com aviso de receção)

Assunto: Processo GU/2006/25417; Resposta ao VI/ ofício n.º 4003/2019 datado de 19/02/2019

“SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA.”, pessoa coletiva com n.º 507433815, , notificada, por carta recebida a 21 de fevereiro de 2019, para se pronunciar sobre a intenção de ser declarada a caducidade da licença de loteamento com obras de urbanização e, por consequência, o indeferimento do pedido de emissão do respetivo alvará no âmbito do processo identificado em assunto, vem dizer e requerer o seguinte:

1.º - Aquando da apresentação do requerimento, datado de 22/08/2014, essa Edilidade não encetou qualquer procedimento legal com vista a declarar a caducidade do processo de licenciamento,

2.º - Tendo, ao invés, feito o processo seguir os seus trâmites legais com a

prática dos atos necessários à emissão do alvará requerido, mormente, com a notificação da Requerente para juntar elementos em falta e pagar as respectivas taxas,

3.º - Pelo que declarar, neste momento, a caducidade da licença de loteamento, em contradição com a conduta anterior na qual a aqui Requeute confiou, implica, por si só, um comportamento ilegítimo e que consubstancia um abuso de direito,

4.º - Na sua vertente de *venire contra factum proprium*, a qual pressupõe que aquele em quem se confiou, *in casu*, o Município, viole com a sua conduta os princípios da boa-fé e da confiança em que aquele que se sente lesado, a aqui Requerente, assentou a sua expectativa relativamente ao comportamento alheio.

5.º - Razão pela qual não pode, agora, a entidade licenciadora valer-se de uma eventual causa de caducidade, quando, no momento em que o devia fazer, agiu de forma diametralmente oposta.

6.º - Mais, no artigo 71.º, n.º 1, alínea b) do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO pode ler-se que *A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento caduca se: b) Não for requerido o alvará a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização.*

7.º - E no n.º 2 que *A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4 do artigo 4.º, caducam, no caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a*

emissão do respetivo alvará ou, no caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito, determinando, em qualquer dos casos, a imediata cessação da operação urbanística. (negrito e sublinhado nosso)

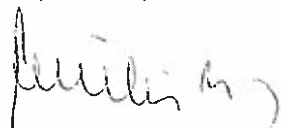
8.º - Pelo que, e atendendo ao supra exposto, outra não pode ser a solução que não seja a da inexistência de fundamento, ou seja a inexistência de causa objetiva para a declaração da caducidade da licença, ainda que as taxas não tenham sido pagas.

9.º - Além disso, se a intenção dessa Edilidade não fosse, efetivamente, proceder à emissão do alvará requerido, qual a razão que justificaria que, volvidos quase 5 (cinco) anos desde 22/08/2014, não tivesse, ainda, notificado a Requerente da intenção de declarar a caducidade da aludida licença procedendo à audiência prévia do interessado?!

10.º - Se não fosse intenção dessa Edilidade proceder à emissão do alvará, qual a razão pela qual, ainda, não havia manifestado, expressamente, tal rejeição nos termos do disposto no n.º 5.º do artigo 76.º do REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO?!


11.º - Assim, e por tudo quanto *supra* expendido, inexistindo causa objetiva de caducidade, deverá essa Edilidade proceder à emissão do alvará de loteamento no âmbito do processo identificado em assunto, o que, expressamente, se requer.

A Requerente,



2001

Loja de depósito - Bureau de dépôt		Data - Date	
Destinatário (Nome e Morada) - Destinataire de l'envoi		07/03/2015	
Recepção de Arrem - Dhuop Para Couz e Agoumbo 4704-S14 BATEA			
Tipo de Objeto Nature de l'envoi		Valor Declarado Valeur Déclarée	
<input checked="" type="checkbox"/> Registrado - Recommandé		<input type="checkbox"/> Importância - Montant	
<input type="checkbox"/> Encomenda - Colis		<input type="checkbox"/> Contra Reembolso Remboursement	
<input type="checkbox"/> Entrega ao Próprio à Main Proprie		<input type="checkbox"/> Importância - Montant	
<input type="checkbox"/> Prova de Entrega Livraison attestée		<input type="checkbox"/> Vale de Correo Mandat de Poste	
<input type="checkbox"/> Importância - Montant		<input type="checkbox"/> Importância - Montant	
Este AVISO foi assinado Cet AVIS o eite signe		<input type="checkbox"/> Pelo Destinatário Par le Destinataire	
<input type="checkbox"/> Entrega - Remis		<input type="checkbox"/> Por pessoa a quem foi entregue Par la personne o qu'il a été livré	
Identificação de quem recebeu Identification de qui a reçu		PAGO - Poyé	
BI ou outro documento oficial Carte d'identité ou autre document officiel		DAC - CORREIO	
Nome legível - Nom lisible		ATA 8 1 3 120 19	
Data e assinatura - Date et signature		J. Sousa Cardoso	
e não inscrever ci-dessous		Não (B) (B) (B) espaço	
		Ne rien inscrire ci-dessous	

		CTT - Correios de Portugal S.A. Sociedade Aberta	
Reservado à colagem da Etiqueta Código de Barras - Numéro		Aviso de Receção - de entrega Avis de Reception - de livraison	
		A.R.	
RF 3884 6214 0 PT		Marca do dia do serviço que devolve o aviso	
Devolver a - Renvoyer à		Prioritário - Par avion	
Remetente (Nome, Morada, País e Código Postal)		Imbre do bureau renvoyant l'avis	
SUEET MODIC - IRO ALUANA, LDA.		80 00 11 02	
Rua Rêndo da Cruz, 21106		5403	
SEQUAIA		4704-S14 BATEA	

Este site utiliza *cookies*. Ao navegar no site estará a consentir a sua utilização. Para mais informações consulte a nossa [Política de Privacidade e de Cookies](#).
([/home/politica-de-cookies.html](#)) [Fechar](#)

([/home/index.html](#))

Doc. 5

Home (/) > Correio e Encomendas (/correio-e-encomendas) > Ferramentas

Seguir Envio

Acompanhe o percurso dos seus envios CTT: Encomendas, Expresso, Cargo, Correio Azul Internacional e Correio Registado Nacional.

rf388462140pt

Procurar

- Pode pesquisar até 25 códigos de envio, separados por vírgula. Ex.: LX123456789PT, RR123456789PT, DA123456789PT, EA123456789PT
- No caso de pesquisar códigos sequenciais, separe o primeiro e último código com um hífen. Ex.: RR123456782PT-RR123456789PT, ED123456786PT-ED123456789PT
- Nos códigos de envio apenas numéricos, não é possível a pesquisa por conjuntos ou intervalos de envios. Ex.: 123456789

Resultados

Nº de Objeto	Produto	Data	Hora	Estado	Info
RF388462140PT		2019/03/08	15:00	Objeto entregue	[-]Info
Hora	Estado	Motivo	Local	Recetor	
sexta-feira, 8 Março 2019					
15:00	Entregue	-	4700 - BRAGA	CAMARA MUNICIPAL	
07:30	Em distribuição	-	4700 - BRAGA	-	
quinta-feira, 7 Março 2019					
17:11	Aceitação	-	MAXIMINOS (BRAGA)	-	

Nota: As horas indicadas não correspondem à hora exata, mas sim à hora de receção da informação na base de dados CTT.



(<https://www.linkedin.com/company/ctt---correios-de-portugal-s-a>)



(<https://www.youtube.com/channel/UC3NSecyrfNUUZ0XEI40wU0A>)



Fale Connosco

Estamos disponíveis para o ajudar ([/home/form-contacto.html?com_dotmarketing.htmlpage language=3](#))

Doc 5

**Encontrar Pontos CTT**

Encontre o Ponto CTT mais perto de si (/feapl_2/app/open/stationSearch/stationSearch.aspx?lang=def)

**Ajuda**

Respostas a questões frequentes (</faq/index.html>)

Marcas e sites:



(<http://www.cttexpresso.pt/home/index.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3>)



(<http://www.payshop.pt/>)



(<http://www.bancocctt.pt>)

Mais...



LIVRO DE RECLAMAÇÕES

(<https://livroreclamacoes.pt/>)



confio

(<https://selo.confio.pt/sites/profile/4444fcb0-a509-11e7-8f61-b73d348c3ecc>)

[App CTT \(/app-ctt/index.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3\)](/app-ctt/index.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3) [Mapa do Site \(/home/sitemap.html\)](/home/sitemap.html)

[Condições Gerais \(/home/condicoes.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3\)](/home/condicoes.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

[Política de Privacidade \(/home/politica-de-privacidade.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3\)](/home/politica-de-privacidade.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

[Política de Cookies \(/home/politica-de-cookies.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3\)](/home/politica-de-cookies.html?com.dotmarketing.htmlpage.language=3)

[Resolução Alternativa de Litígios de Consumo \(/home/resolucao-de-litigios.html\)](/home/resolucao-de-litigios.html)

© 2019 CTT

PROCURAÇÃO

-----"SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA.", Pessoa coletiva com n.º 508408474 e com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, Sequeira, 4705- 629 Braga, declara que constitui seus bastantes procuradores **Luís Mariano de Castro, Joana Paula Ferreira e Rita Sofia de Azevedo**, Advogados, com escritório na Avenida Imaculada Conceição, n.º 81, na Comarca de Braga, a quem, com os de substabelecer, confere os mais amplos poderes forenses em direito permitidos. -----

----- Em Braga, aos vinte e nove de Janeiro de dois mil e dezanove. -----

A declarante,

Gaspar Bruno Borges

SWEET TROPIC
IMOBILIÁRIA, LDA
A Gerência

Avenida da Imaculada
Conceição, 81
4700 034 Braga

T. +351 253 270 938
F. +351 253 616 653
www.lmcadvogados.pt

Luís Mariano de Castro
lmc@lmcadvogados.pt
c.p. 8488p
n.i.f. 169 482 553

Joana Paula Ferreira
jpf@lmcadvogados.pt
c.p. 46092p
n.i.f. 233 319 298

Rita Sofia de Azevedo
rsa@lmcadvogados.pt
c.p. 51874p
n.i.f. 225 404 486

