



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: LOTEAMENTO N.º 334/82 - CALHAU - PROCESSO 105/06 - PERMUTA DE TERRENOS ENTRE O MUNICÍPIO E MANUEL PRAZERES CASTANHEIRA	INFORMAÇÃO N.º: 420//2021
	NIPG: 9187/21
	DATA: 2021/08/17

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
18-08-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na
OD da próxima RCM, conforme despacho do
Sr. Presidente da Câmara.
18-08-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Concordo com o exposto.
À consideração superior,
17-08-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

INFORMAÇÃO

Exmo. Senhora
Chefe de Divisão Administrativa e Financeira

Para conhecimento de V. Ex^ª. remeto o ponto de situação final do processo referente à permuta de terrenos entre o Município e o Sr. Manuel Prazeres Castanheira, carecido de competente deliberação da Câmara Municipal.

I**ENQUADRAMENTO DOS FATOS**

1. O Município da Nazaré, por acordo verbal estabelecido, à data, entre o Presidente da Câmara Municipal e o Senhor Manuel Prazeres Castanheira, utilizou uma faixa de terreno do Lote propriedade do interessado – LOTE 2 - do dito loteamento, com a área de 707 metros quadrados, para prolongamento da Avenida de Badajoz, sendo-lhe então proposta permuta de um lote contíguo – LOTE 9 – com a área de 439 metros quadrados, resultante do processo de loteamento n.º 8/99, em nome da Sociedade Conurma – Construções e Urbanizações Macieira, LDA.
2. Porque, ao tempo, o acordo verbal estabelecido não fora materializado por qualquer procedimento administrativo de forma a ser autorizada pela Câmara a dita permuta, a signatária e a DPU desenvolveram os trâmites necessários para o efeito, tendo sido elaboradas várias informações que foram sujeitas a reuniões de Câmara, que só não foram cumpridas, apesar de ser autorizada a permuta, pelas várias solicitações dos advogados do Senhor Manuel Prazeres Castanheira, nunca terem logrado obter a anuência junto do Município, devido à exigência no pagamento de compensações indemnizatórias e pagamento de impostos (IMI), no montante de 5.112,18€.
3. Esta situação originou que o dito processo se alastrasse no tempo, sem que existisse da parte do proponente vontade em negociar com o Município, tendente à resolução final do processo.

II

PARECER JURÍDICO

1. Após várias reuniões com o interessado e as Sociedades de Advogados que o representavam, estas vieram ao longo de tempo, a apresentar diversas exposições, a que foi prestado sempre esclarecimentos, foi solicitado ao Gabinete Jurídico a emissão de competente parecer que concretizasse os acordos que entretanto vinham sendo estabelecidos, concernente não só à permuta mas também à garantia de salvaguarda ao interessado, quanto à área de construção inicialmente prevista para o Lote 2;
2. Assim, em 19 de Julho de 2019, foi apresentado o Parecer Jurídico que se passa a transcrever na parte que interessa, para conhecimento da Dig^a. Câmara.

O pedido

Vem agora o requerente, através da exposição n.º 563/19, de 10.04.2019, pedir que a CMN pague 5.112,18€, respeitante ao IMI entre 2000 a 2018 que teve de suportar, a suas expensas, declarando ainda que a simples permuta (nos Termos acima referidos) não origina qualquer compensação a ser suportada por qualquer uma das partes.

Análise

Porém, na verdade, como se demonstra no quadro infra, o requerente obtém objetivamente uma mais-valia de 11.260,00€.

*Pagando a CMN os requeridos 5.112,18€, o montante totalizaria a quantia de **16.372,18€**. Senão, vejamos:*

LOTE 2 102.530,00€ LOTE 2 RED. 60.140,00€ LOTE 9 53.650,00€
--

Ou seja:

Tinha: 102.530,00€ **Ficou com:** 113.790,00€ **Mais-valia** 11.260,00€

Pretende o requerente, ainda que não o admitindo expressamente, que esta mais-valia fique adstrita ao seu património a título de “sacrifício patrimonial sofrido pela privação da área ocupada ao longo dos anos”.

*Não refere o requerente que, com a efetivação da permuta, passaria a ser proprietário de mais **128,82m²** podendo construir agora, para além dos dois pisos que ainda pode construir no Lote 2, **mais uma cave e dois pisos acima do solo**.*

Confirmemos:

	Lote 2 Original	Lote 2 Reduzido	Lote 9	TOTAL
Área	707m ²	396,68m ²	439m ²	835,68m ²
Implant.	212,1m ²	155,36m ²	100m ²	255,36m ²
Área Bruta				
Construção	424,2m ²	276,1m ²	275,75m ²	551,85m ²
Utilização	Habitação / Moradia Unifamiliar	Habitação / Moradia Unifamiliar	Habitação/ Moradia Unifamiliar	Habitação/ Moradia Unifamiliar

Número de Pisos			
<i>2 Pisos acima do Solo</i>	<i>1 a 2 pisos acima do solo</i>	<i>Cave + 2 pisos acima do solo</i>	<i>1 a 2 pisos acima do solo/ Cave + 2 Pisos Acima do solo</i>
----	----	----	

Como se comprova, com a permuta, o requerente fica com mais área, mais implantação, mais área bruta de construção e com mais possibilidades de construção:

	Mais Valia Para o Requerente
<i>Área</i>	<i>128,68 m²</i>
<i>Implantação</i>	<i>43,26 m²</i>
<i>Área Bruta de Construção</i>	<i>127,65 m²</i>
<i>Utilização</i>	<i>Habitação / Moradia Unifamiliar</i>
<i>Número de Pisos</i>	<i>Cave mais 2 pisos acima do solo</i>

III

CONCLUSÕES

Nestes termos:

1. Considerando que o referido Parecer Jurídico mereceu despacho de concordância do Senhor Presidente da Câmara datado de 19 de Julho de 2019;
2. Considerando que em sede de audiência dos interessados, o Advogado atual do proponente, Sociedade de Advogados Fanha Vieira & Associados, nenhum comentário teceu sobre o conteúdo do parecer jurídico;
3. Tendo finalmente em conta que, ainda não foi obtida a competente deliberação de Câmara sobre a posição final espelhada no supra mencionado parecer,

solicita-se ao Exmo. Órgão Executivo se digne, aprovar as conclusões aduzidas no parecer emitido pelo Gabinete Jurídico, que se anexa, autorizando a celebração da Escritura de Permuta do LOTE 2, pertença do interessado, pelo LOTE 9, propriedade do Município, sem lugar ao pagamento dos 5.112,18€, despendidos a título de IMI por parte do exponente, porquanto como foi demonstrado, verifica-se uma mais – valia no valor de 11.260,00 euros para o interessado MANUEL PRAZERES CASTANHEIRA, acrescidos da possibilidade de construção de mais fogos habitacionais, com expetável retorno financeiro de montante considerável, face ao valor do m2 em vigor para o Concelho da Nazaré;

Mais se solicita que sejam dados poderes ao Senhor Presidente da Câmara para outorgar o dito ato notarial.

À consideração superior de V. Ex^ª.

A Técnica – Superior,
17-08-2021

Olinda Lourenço



Olinda Amélia Lourenço



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: Fanha Vieira & Associados - Sociedade de Advogados, RI

LOCAL: AV^ª DE BADAJOZ, LOTE 2-LOTEAMENTO 334/82 — Nazaré

ASSUNTO: "Exposição e Outras Solicitações"

PROCESSO N.º: 105/06

REQUERIMENTO N.º: 563/19

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:

Concordo.

19-07-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Coimbra - B-1)

Chefe de Divisão Administrativa e Financeira:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal.

Concordo com o exposto, propondo que o Advogado do Sr. Castanheira seja notificado do teor do presente parecer. à consideração superior.

19-07-2019

Helena Pola

Sandra Marques

Para efectuar a notificação conforme decisão do Sr. Presidente da CM.

25-07-2019

Paulo Contente

Exma. Sra. Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola.

Relativamente ao processo n.º105/06, cumpre-me informar o seguinte:

Breve resenha

Os antecedentes deste processo, que se arrasta desde 1999, já foram reportados pela Colega Dra. Olinda Lourenço (Informação n.º 41/DAF/149/2016, datada de 29.04.2016) e que aqui damos por reproduzida para os legais efeitos.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Recordando, resumidamente, o então Instituto das Estradas de Portugal propôs-se a fazer o alargamento da rede existente à custa de parte do Lote 2 do requerente. Para evitar que o IEP avançasse com o processo de expropriação, a CMN avançou, oficiosamente, e propôs a permuta da parte do Lote 2 que serviria para a expansão da rede viária pelo Lote 9 (melhor identificados no processo).

Que nunca veio a acontecer.

Não obstante, a obra de expansão avançou sem que o proprietário fosse compensado pela ocupação (e ablação) da sua propriedade privada.

O pedido

Vem agora o requerente, através da exposição n.º 563/19, de 10.04.2019, pedir que a CMN pague 5.112,18€, respeitante ao IMI entre 2000 a 2018 que teve de suportar, a suas expensas, declarando ainda que a simples permuta (nos termos acima referidos) não origina qualquer compensação a ser suportada por qualquer uma das partes.

Análise

Porém, na verdade, como se demonstra no quadro infra, o requerente obtém objetivamente uma mais-valia de 11.260,00€.

Pagando a CMN os requeridos 5.112,18€, o montante totalizaria a quantia de **16.372,18€**.

Senão, vejamos:

LOTE 2	102.530,00€	LOTE 2 RED.	60.140,00€	LOTE 9	53.650,00€
--------	-------------	-------------	------------	--------	------------

Ou seja:

Tinha:	102.530,00€	Ficou com:	113.790,00€	Mais-valia	11.260,00€
--------	-------------	------------	-------------	------------	------------

Pretende o requerente, ainda que não o admitindo expressamente, que esta mais-valia fique adstrita ao seu património a título de "sacrifício patrimonial sofrido pela privação da área ocupada ao longo dos anos".



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Não refere o requerente que, com a efetivação da permuta, passaria a ser proprietário de mais 128,82m² podendo construir agora, para além dos dois pisos que ainda pode construir no Lote 2, mais uma cave e dois pisos acima do solo. Confirmemos:

	<u>Lote 2 Original</u>	<u>Lote 2 Reduzido</u>	<u>Lote 9</u>	<u>TOTAL</u>
Área	707m ²	396,68m ²	439m ²	835,68m ²
Implantação	212,1m ²	155,36m ²	100m ²	255,36m ²
Área Bruta Construção	424,2m ²	276,1m ²	275,75m ²	551,85m ²
Utilização	Habitação / Moradia Unifamiliar	Habitação / Moradia Unifamiliar	Habitação / Moradia Unifamiliar	Habitação / Moradia Unifamiliar
Número de Pisos	2 Pisos acima do solo	1 a 2 pisos acima do solo	Cave mais 2 pisos acima do solo	1 a 2 pisos acima do solo / Cave mais 2 pisos acima do solo

Como se comprova, com a permuta o requerente fica com mais área, mais implantação, mais área bruta de construções e com mais possibilidades de construção:

	Mais-valla PARA O REQUERENTE
Área	128,68m ²
Implantação	43,26m ²
Área Bruta Construção	127,65m ²
Utilização	Habitação / Moradia Unifamiliar
Número de Pisos	Cave mais 2 pisos acima do solo

Como referenciamos em cima tratando-se de um processo que se arrasta desde 1999 com sucessivos contatos por parte do requerente, presenças em reunião de câmara, cartas de advogados...

O munícipe / requerente poderia e deveria ter visto a sua situação resolvida, pelo menos, desde o ano de 2001, depois da reunião de câmara de 15.10.2001. Ao invés, os anteriores responsáveis



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

camarários protelaram e adiaram a permuta dos lotes em disputa violando o princípio da boa administração, plasmado no artigo 5.º do DL n.º 4/2015, de 07 de Janeiro, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, adiante CPA obriga a Administração Pública a pautar-se por critérios de eficiência, economicidade e celeridade.

Esta postura por parte da Administração Pública impediu o requerente do pleno gozo do direito de propriedade sobre o Lote 2 ao longo de todos estes anos.

Nesta conformidade, sobressai um dever das entidades públicas, a CMN, de indemnizar os lesados pelos prejuízos decorrentes da sua atividade (inatividade, neste caso) e que encontra consagração constitucional no artigo 22.º, onde se estabelece que:

“O Estado e demais entidades públicas são civilmente responsáveis, em forma solidária, com os titulares dos seus órgãos, funcionários ou agentes, por ações ou omissões praticadas, no exercício das suas funções e por causa desse exercício, de que resulte violação dos direitos, liberdades e garantias, ou prejuízo para outrem”.

Tal disciplina reflete-se, ainda, na Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, com a redação atualmente em vigor (cfr. artigo 7.º).

Os pressupostos para a responsabilidade por factos ilícitos culposos, consignados na legislação referida são, no geral, os mesmos estatuídos na lei civil.

O Supremo Tribunal Administrativo tem, repetidas vezes, afirmado a exigência da verificação do facto ilícito, do vínculo da imputação do facto ao lesante (imputabilidade e culpa ou negligência), do dano e do nexo de causalidade entre o facto e o dano.

- a) O facto: praticado pelo titular de um órgão ou por um trabalhador da entidade público que se traduza numa ação ou numa omissão;
- b) A ilicitude: a ilicitude do facto praticado decorrente da violação de princípios ou normas constitucionais, legais ou regulamentares, de regras de ordem técnica ou deveres objetivos de cuidado ou prudência, ou resulte do funcionamento anormal do serviço, o qual cause a ofensa de direitos ou interesses legalmente protegidos;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

c) A culpa – a título de dolo (culpa grave) ou negligência (culpa leve), consubstanciada na atuação menos diligente ou menos apta àquela que seria razoável exigir, na situação concreta, a um titular de órgão ou trabalhador medianamente zeloso. A lei gradua a culpa de grave ou leve consoante a censura ou reprovação que a atuação do agente merecer, pela ligação entre o facto ocorrido e a vontade da sua produção, pela diligência e zelo usadas e as que estava obrigado a usar, pela possibilidade de ter agido de outra forma e pela intensidade do dever de o ter feito;

d) A existência de um dano – entendido como uma lesão, patrimonial ou moral, produzida ou que se poderá produzir na esfera jurídica de terceiro;

e) A existência de nexo de imputação objetiva entre a conduta e o dano apurado – o nexo de causalidade entre o facto ilícito e o dano, ou seja, é necessário que em termos abstratos o facto ilícito causador do dano seja apto a produzi-lo, e que este não tenha ocorrido por força de circunstâncias excepcionais, anormais ou anómalas que tenham influenciado no caso concreto.

Poder-se-ia até equacionar que o direito ao ressarcimento prescreveu (3 anos, por força da conjugação dos artigos n.º5 da Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro e o artigo 498.º do Código Civil). Contudo, o regime da suspensão e interrupção da prescrição previsto no Código Civil é igualmente aplicável em sede de responsabilidade civil extracontratual do Estado.

Está profusamente documentado que o requerente, *“através de missivas, quer por presença física em reuniões de câmara”*, fez comunicações escritas dirigidas à CMN datadas de 2004, 2006, 2007, 2009 (data de construção da Avenida Abílio dos Santos e Sousa), 2011, 2012, 2013, 2016, 2018 e 2019, impedindo, s.m.o., a consumação da prescrição.

Sem qualquer esforço, é possível preencher todos os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual do Estado, constituindo a CMN na obrigação de indemnizar:

- a. A CMN não executou a deliberação reunião de câmara de 15.10.2001 – facto.
- b. A CMN não tinha motivos, legais ou regulamentares, de regras de ordem técnica ou deveres objetivos de cuidado ou prudência, ou que resultassem do funcionamento anormal do serviço que impedissem a permuta – ilicitude.
- c. A CMN teve uma atuação nada diligente, protelando sem motivo atendível, sem dar resposta às pretensões do requerente, conhecedores do resultado da sua inação – culpa.
- d. O requerente ficou privado do pleno exercício do seu direito de propriedade – dano.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- e. A omissão da CMN impediu assim que o requerente retrasse benefícios económicos do seu bem imóvel que é apto a gerar vantagens pecuniárias - nexos de imputação objetiva entre a conduta e o dano apurado.

Se por um lado a CMN tem por obrigação tratar de forma justa todos aqueles que com ela entrem em relação, e rejeitar as soluções manifestamente desrazoáveis ou incompatíveis com a ideia de Direito, nomeadamente em matéria de interpretação das normas jurídicas e das valorações próprias do exercício da função administrativa (Cfr. artigo 8.º do CPA), por outro lado, na prossecução do interesse público, a Administração Pública deve adotar os comportamentos adequados aos fins prosseguidos (Cfr. artigo 7.º do CPA)

Uma consulta ao preço por m² na Nazaré, através do Instituto Nacional de Estatística (https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xppid=ine_destaque&DESTAQUESdest_houj=282086493&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt), cifrava o valor de 1.125,00€ por metro quadrado

Uma busca em sites de agências imobiliárias estabelece preços de aquisição de moradias entre 160.000,00€ a 1.750.000,00€ na Nazaré.

O requerente, com a permuta, passa a ser proprietário de dois imóveis ficando, objetivamente, com mais área e capacidade construtiva com um potencial de lucro superior ao que detinha inicialmente com o Lote 2.

Em síntese:

1. O requerente pede que a CMN:
 - a. Pague 5.112,18€, respeitante ao IMI entre 2000 a 2018;
 - b. Que efetive a permuta da área ocupada do Lote 2 e o Lote 9;
 - c. Sem mais pagamentos ou compensações por parte das partes
2. Como demonstrado, o requerente obtém objetivamente uma mais-valia de 11.260,00€
3. A possibilidade e potencialidade de construção de mais uma habitação ou moradia unifamiliar com uma configuração de uma cave e mais dois pisos acima do solo naquela zona da Nazaré (já agora munida de rede viária e de superfícies comerciais) e potencial comercialização excede, largamente, os 5.112,18€ peticionados.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

4. Tem assim, neste momento, uma mais valia de 6.147,82€.

Parecer

Face ao exposto, s.m.o., dever-se-á realizar escritura da permuta (como deliberado nos atos de 2001) sem pagamento dos 5.112,18€ peticionados pelo requerente.

Caso V. Exa. concorde com os fundamentos e pressupostos desta informação, deverá ser realizada audiência dos interessados, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo.

À consideração superior.

O Técnico Superior

19-07-2019

Ricardo Caneco

