

**INTERESSADO:** Manuel Carlos Paiva Ferreira , Sociedade Unipessoal.lda

**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”

**PROCESSO Nº:** 663/17

**REQUERIMENTO Nº:** 13/22

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
18-03-2022



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do  
Sr. Presidente.

18-03-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido de renovação de licenciamento com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

17-03-2022



Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº2021,CMN,S,05,3391, de 23-11-2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou uma exposição sobre a proposta de indeferimento. Exposição sobre a qual foi efetuado informação técnica de 24-01-2022 e parecer Jurídico de 12-01-2022 e 10-03-2022, os quais serão anexos a esta informação.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de renovação do pedido de licenciamento com base o art.º72º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Pedido de licenciamento de Pavilhão de Armazéns para Industria tipo 3, constituído por 6 unidades independentes e pedido de constituição de propriedade horizontal.

### 3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

- Conforme indicado no ponto 2 do art.º72º do RJUE, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior.
- O interessado apresentou novos termos de responsabilidade.

### 4. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valados dos Frades; PIP (Pedido de Informação Prévia) n.º277/17.
- A proposta agora apresentada não coincide com o PIP.

### 5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

### 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

### 6.1 CONSULTAS INTERNAS

Parecer jurídico de 28-10-2021, em anexo.

## 7. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

O local corresponde ao lote nº7 do Zona Industrial de Valado dos Frades.

- A cêrcea máxima permitida é de 9,00m, sendo a proposta de 8,45m/9,70m, de acordo com a alínea c) do ponto 1, do art.º7º, do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial em Valado dos Frades, a cêrcea máxima admitida para as construções não deve exceder 9,0m, admitindo-se contudo pontualmente alturas superiores a este valor desde que tecnicamente justificada para instalação de equipamentos com alturas superiores, tendo sido justificado na memória descrita, que esta necessidade deriva da incorporação/ integração de componentes técnicas da área de elevação como as portas rolantes previstas para instalação nas frações identificadas com a letra E e F.
- A proposta apresenta a construção de um edifício industrial, que se pretende sujeitar ao regime de propriedade horizontal através da subdivisão em seis frações autónomas, com o objetivo futuro de acolher atividades desenvolvidas por empresas do ramo industrial, em regime de arrendamento, versus o teor da memória descritiva, tendo sido questionado ao Gabinete Jurídico o cumprimento da proposta de aquisição do lote por parte do interessado e o Regulamento para a alienação dos lotes, tendo o mesmo indicado que esta a ser violado o art.º7 do Regulamento e o art.º312º e 313º do Código dos Contratos Públicos.

## 8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

- A área de implantação dos armazéns, área técnica, logradouro comum e implantação dos muros dá o somatório de 5.945,20m<sup>2</sup>, contudo o lote só tem uma área de 5.885,00m<sup>2</sup>, devendo as áreas ser corrigidas, pois a intervenção tem os limites do lote.

## 9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, indicando que não é aplicável.

## 10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

### **11. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

### **12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

As infra-estruturas encontram-se executadas.

### **13. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

17-03-2022



**Maria João Cristão, Arq<sup>a</sup>**

**INTERESSADO:** Manuel Carlos Paiva Ferreira , Sociedade Unipessoal.Lda

**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”

**PROCESSO Nº:** 663/17

**REQUERIMENTO Nº:** 13/22

**DESPACHO:**

Concordo  
24-01-2022



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

O parecer jurídico foi efetuado pela Dra. Asheley Bem. No entanto, atenta a sua baixa médica, solicito a apreciação da Dra. Ana Petinga.

25-01-2022



A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal ad Nazaré,  
Proponho o encaminhamento para a Divisão Administrativa e Financeira, Gabinete Jurídico confirmando que o projeto de arquitetura é idêntico ao projeto inicial já que na altura os serviços só verificaram questões no âmbito do RJUE, urbanísticos, designadamente a sua conformidade com as disposições do plano de pormenor no qual se insere.

24-01-2022



Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido do projeto de decisão de indeferimento seja revogado. Proposta agora solicitada pelo art.º72º do RJEU – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

- O processo inicial, teve deferimento do projeto de arquitetura a 21/12/2017.

- A 25/02/2019, deliberação n.º102/2019, foi deferido o pedido de licenciamento, ficando o interessado de solicitar o respetivo alvará no prazo de um ano.
- O processo foi motivo de foi proposta a declaração de caducidade (requerimento n.º 2371/18 – PI 2371/18,108 de 25.08.2021).
- Por deliberação tomada em Reunião de Câmara de 06.09.2021, foi deferida a proposta de caducidade do licenciamento.
- Conforme informação tenica de 04/11/2021, requerimento n.º1646/21, despacho de 05/11/2021, foi declarada a caducidade.

Foi efetuado um pedido de renovação de licenciamento com base do art.º72º do RJEU – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Indica o art.º72º:

*“1 - O titular de licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia.*

*2 - No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade ou, se este prazo estiver esgotado, não existirem alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação.”*

- O interessado evoca, passo a citar:

*“...o presente projecto de indeferimento padece, face ao supra exposto, de vício de forma por falta de fundamentação...”*

*“...a decisão sob reclamação parte de uma notificação de proposta de indeferimento ferida do vício de falta de fundamentação, de harmonia com o que dispõem os artigos 153º e 154º do CPA, determinando-se a anulação da mesma para os devidos e legais efeitos.”*

- Se trata de um pedido de renovação de licença, é porque o interessado não apresenta título valido, por isso solicita uma renovação.
- O interessado, mantém as peças desenhadas referentes ao projeto de arquitetura.
- O atual parecer jurídico foi solicitado no âmbito do parecer jurídico do processo de licenciamento n.º386/20, onde indica, passo a citar:

*“...o uso a dar ao edificio a construir seja exclusivo do adjudicatário do Lote 26 não podendo este dar de arrendamento a um terceiro por violação do artigo 7.º do Regulamento e 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos.” Considera-se que a presente operação urbanística viola normas legais aplicáveis à construção, nomeadamente as invocadas no parecer jurídico.”* Parecer jurídico de 14/01/2021.



## 2. CONCLUSÃO

Solicito que a exposição apresentada seja encaminhada para o gabinete jurídico, para análise.

24-01-2022

Maria João Cristão, Arq<sup>a</sup>

**INTERESSADO:** Manuel Carlos Paiva Ferreira , Sociedade Unipessoal.Lda

**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”

**PROCESSO Nº:** 663/17

**REQUERIMENTO Nº:** 13/22

**DESPACHO:**

Concordo  
12-01-2022



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À arquiteta Maria João Cristão.  
12-01-2022



Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal  
Proponho que se remeta à DPU, para que se proceda em conformidade  
12-01-2022



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Exm.ª Sr.ª Chefe da DAF

Dr.ª Helena Pola

Solicita a Chefe da DPU, a Arq.ª Maria Teresa Quinto, parecer jurídico sobre a reclamação ao projeto de decisão de indeferimento que teve como base o teor de um parecer jurídico.

Neste sentido, cumpre-me informar:

**O pedido inicial**

Foi solicitado pela Chefe da DPU, a 18-10-2021, parecer jurídico sobre o pedido do requerente, o qual pretendia construir um edifício industrial, no lote n.º 7 da Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, doravante ALE, e sujeita-lo ao regime de propriedade horizontal através da subdivisão em seis frações autónomas para, futuramente, dar de arrendamento.

**O pedido de renovação do pedido de licenciamento e o pedido de constituição da propriedade horizontal**

O pedido do requerente teve por base o facto do mesmo ter requerido o licenciamento de obras de construção de um Pavilhão de Armazém para Indústria, no Lote 7, tendo sido o mesmo deliberado a 26 de fevereiro de 2019. Sucede que o requerente não requereu a emissão do alvará um ano após a notificação de deferimento do pedido, tendo sido declarada a caducidade da licença de acordo com o n.º 2 e 5 do artigo 71.º do RJUE. Posteriormente, a 24 de setembro de 2021, veio o requerente formular o pedido de renovação do pedido de licenciamento, com base no artigo 72.º do RJUE, procedendo também ao pedido de constituição de propriedade horizontal.

**Informação do Gabinete Jurídico objeto de reclamação**

Na informação n.º 1699/21 de 28-10-2021 foi indicado por este Gabinete Jurídico que o uso a dar ao edifício a construir é exclusivo do adjudicatário do Lote 7, não podendo este dar de arrendamento a um terceiro por violação do artigo 7.º do Regulamento da ALE e dos artigos 312.º e 313 do Código dos Contratos Públicos.

**Reclamação do requerente**

Veio o requerente apresentar reclamação da informação jurídica n.º 1699/21.

Indica o requerente: **a)** o pedido de renovação do pedido de licenciamento ao abrigo do artigo 72.º do RJUE era idêntico ao primeiro pedido de licenciamento que fora deliberado a 26 de fevereiro de 2019 e declarada a sua caducidade de acordo com o n.º 2 e 5 do artigo 71.º do RJUE; **b)** que o pedido de constituição de propriedade horizontal (seis unidades independentes para dar de arrendamento) já constava no processo de licenciamento inicial que fora aprovado; **c)** que o mesmo não compreende o

porquê de não ser exequível ou justo autorizar a constituição de 6 frações assim como arrendamento das mesmas.

#### **Justificação da informação jurídica objeto de reclamação**

Atendendo ao exposto pelo requerente indica-se que a referida decisão baseou-se na informação obtida da memória descritiva da proposta para aquisição do Lote 7, onde o requerente se propôs adquirir o Lote 7 da Zona Industrial de Valado dos Frades, com área total de 5.885,00m<sup>2</sup> e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m<sup>2</sup>, com o objetivo de construção de um pavilhão industrial que “embora destinado à indústria, possa de alguma forma prestar homenagem à tradição agrícola da freguesia que o acolhe”. Tendo indicado ainda o requerente que o edifício contaria com três áreas distintas: 1.000,00m<sup>2</sup> destinados a área de produção; 1.000,00m<sup>2</sup> destinados a armazém de matérias-primas e produto acabado; 400,00m<sup>2</sup> destinados aos serviços administrativos e comerciais.

Foi esta proposta que foi a concurso, apreciada, aceite e adjudicada por um júri.

Não se encontrou (nem encontra) demonstrado no processo que tivesse ocorrido uma alteração anormal e imprevisível ou que exista razões de interesse público decorrentes de necessidades novas ou de uma nova ponderação das circunstâncias existentes, como se exige nos artigos 311.º, 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos, adiante, CCP, que origina-se uma modificação objetiva do contrato. Mesmo que existisse modificação do contrato fora dos limites indicados, haveria sempre necessidade de proceder a novo procedimento concursal (n.º 6 do artigo 313.º do CCP). Não se tornaria assim exequível e justo autorizar a constituição de 6 frações para dar de arrendamento, originando novos empresários, sem que os mesmos tenham passado pelo crivo concursal que fora exigido aos empresários já existentes, com base no n.º 7 do Regulamento da ALE. Isso era fazer tábua rasa de todas as regras concorrenciais.

Relativamente ao indicado pelo requerente nomeadamente “a) o pedido de renovação do pedido de licenciamento ao abrigo do artigo 72.º do RJUE era idêntico ao primeiro pedido de licenciamento que fora deliberado a 26 de fevereiro de 2019 e declarada a sua caducidade de acordo com o n.º 2 e 5 do artigo 71.º do RJUE; b) que o pedido de constituição de propriedade horizontal (seis unidades independentes para dar de arrendamento) já constava no processo de licenciamento inicial que fora

aprovado”, consultado o processo de licenciamento de obras n.º 663/17, no sistema informático do Urbanismo, não se verifica qualquer pedido anteriormente feito e aprovado relativamente à constituição de propriedade horizontal.

**Proposta de decisão**

Pelo exposto, e salvo melhor opinião, não se verifica qualquer dado novo que origine a alteração do indicado na informação n.º 1699/21, datado de 28-10-2021, objeto de reclamação.

No entanto, e se for esse o entendimento de V. Exa., deverá a referida informação ser remetida à DPU para que a mesma proceda à análise do indicado pelo requerente, nomeadamente *“o pedido de renovação do pedido de licenciamento ao abrigo do artigo 72.º do RJUE era idêntico ao primeiro pedido de licenciamento que fora deliberado a 26 de fevereiro de 2019 e declarada a sua caducidade de acordo com o n.º 2 e 5 do artigo 71.º do RJUE; b) que o pedido de constituição de propriedade horizontal (seis unidades independentes para dar de arrendamento) já constava no processo de licenciamento inicial que fora aprovado”*.

À consideração superior.

A Técnica Superior

Jurista,

12-01-2022

**Asheley Bem**



**INTERESSADO:** Manuel Carlos Paiva Ferreira, Sociedade Unipessoal, Lda.

**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”

**PROCESSO Nº:** 663/17

**REQUERIMENTO Nº:** 13/22

**DESPACHO:**

Concordo  
11-03-2022



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À arquiteta Maria João Cristão.  
16-03-2022



Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente  
Concordo com as considerações constantes do presente parecer.  
À consideração superior

10-03-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**INFORMAÇÃO**

Exma. Senhora Chefe da DAF,  
Dra. Helena Pola.

Relativamente ao assunto supra enunciado, cumpre-me informar V. Exa. do seguinte:

### Do pedido

A requerente pretende dividir o imóvel que irá construir no lote 7 da Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, adiante ALE, em seis frações autónomas para, futuramente, dar de arrendamento.

### Do direito de audiência prévia

No ofício enviado à requerente, com a referência “2021,CMN,S,05,3391”, foi-lhe dado um prazo de trinta dias úteis para se pronunciar, querendo, por escrito, sobre o projeto de decisão, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo.

No exercício do seu direito de audiência dos interessados, referiu que:

- O pedido de licenciamento para o lote suprarreferido foi objeto de aprovação a 12/03/2019;
- Pugna pela renovação do pedido de licenciamento ao abrigo do artigo 72.º do RJUE;
- Em momento algum, modificou, acrescentou ou retirou qualquer elemento técnico que já existia previamente nos autos, não alterando nenhum aspeto ao projeto urbanístico em curso.
- *“Para fundamentar tal projeto de decisão de indeferimento, alega a entidade camarária que: «A proposta agora apresentada não coincide com o PIP» e que «tendo sido questionado ao Gabinete Jurídico o cumprimento da proposta de aquisição do lote (...) tendo o mesmo indicado que está a ser violado o art. 7.º do Regulamento e artigo 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos».”*
- *“Mais, invoca também a entidade camarária que «perante esta declaração de caducidade, veio o requerente formular um pedido de renovação (...) assim como um pedido de constituição de propriedade horizontal. (...). É este pedido de constituição de propriedade horizontal (seis unidades independentes para dar de arrendamento)» que serve de fundamento ACTUAL para o presente projeto de decisão de indeferimento de licenciamento.”*
- Porém, *“tal pedido sempre constou do processo de licenciamento (ou pelo menos desde outubro de 2018), tendo o mesmo, desde então, passado pelo crivo camarário e, atente-se, colhido a APROVAÇÃO em 12.03.2019”.*
- A intenção da requerente sempre foi a instalação de unidades industriais.
- *“Indaga a ora requerente como se revela possível para a mesma entidade camarária proferir duas decisões em completa contradição quando a operação urbanística requerida não sofreu qualquer modificação desde a data da aquisição do Lote 7 até ao presente pedido de renovação de licenciamento?”*
- *“Alega-se, ainda, para fundamentar o presente projeto de decisão de indeferimento que «não se tornaria exequível e justo autorizar a constituição de 6 frações para dar de arrendamento,*

*originando assim novos empresários, sem que os mesmos tenham passado pelo crivo concursal que fora exigido aos empresários já existentes, com base no n.º 7 do Regulamento da ALE».*

- *“E porque não autorizar o arrendamento? Porque, conforme referido no dito parecer: originaria «novos empresários» - então não é esse o escopo da ALE?”*
- A escritura de compra e venda celebrada a 30.12.2015 entre Nazaré Qualifica, E.M., Unipessoal Lda e a ora requerente permite a alienabilidade, assim como a oneração do imóvel com direitos reais.

### **Do Regulamento para a Alienação de Lotes na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades (doravante Regulamento)**

O Regulamento mencionado em epígrafe define o regime e as condições de alienação, em propriedade plena, de lotes localizados na ALE e abrangidos pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades.

Com este Regulamento pretendia-se prosseguir os seguintes objetivos: fomentar a criação de emprego, promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada, dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas e potenciar o desenvolvimento económico do Município (artigo 3.º do Regulamento).

Neste sentido, podia candidatar-se à aquisição de um lote na ALE qualquer pessoa singular ou coletiva que reunisse os requisitos exigidos no Regulamento e que não se encontrasse em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos (artigo 9.º e n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento).

A norma referida no parágrafo anterior tem na sua génese a preocupação de respeitar os princípios da igualdade, da concorrência, da imparcialidade, da proporcionalidade, da transparência, da publicidade e da boa-fé, na atribuição dos lotes.

Nos termos do artigo 33.º do Regulamento, o adquirente compromete-se a não proceder à alienação ou oneração do lote *“em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contados da emissão da autorização de utilização do edifício”*.

### **Do Dossier de Candidatura**

No ponto 3 do Dossier de Candidatura, estão os objetivos do projeto, que se prendem com a centralização de toda a atividade da empresa num só espaço físico (setores produtivo, administrativo e

aprovisionamento) e o reforço da capacidade produtiva para fazer face ao aumento do volume de negócios da empresa.

Do ponto 5, consta que o promotor se propôs a adquirir o lote 7 da Zona industrial de Valado dos Frades, com uma área total de 5.885,00m<sup>2</sup>, e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m<sup>2</sup>.

*“Nesse lote pretende construir um pavilhão industrial, que embora destinado à indústria, possa de alguma forma prestar homenagem à tradição agrícola da freguesia que o acolhe”,* servindo as necessidades de produção da empresa, contará com três áreas distintas, divididas por área de produção, armazém e serviços administrativos e comerciais.

### **Da Escritura do Contrato de Compra e Venda e Pacto de Preferência com Eficácia Real**

Na escritura da qual foi objeto o lote 7, os outorgantes declararam, na 1.ª cláusula, que:

*“A transmissão fica sujeita a ónus de inalienabilidade e à proibição de oneração do imóvel com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros, pelo prazo de cinco anos, a contar da emissão da autorização de utilização dos edifícios.”*

### **Análise**

De facto, de acordo com a DPU, *“o projeto de arquitetura é idêntico ao projeto inicial já que na altura os serviços só verificaram questões no âmbito do RJUE, urbanísticos, designadamente a sua conformidade com as disposições do plano de pormenor no qual se insere”*.

Com efeito, os serviços camarários, aquando da análise do pedido de licenciamento, apenas observaram os pontos descritos no parágrafo anterior, não considerando os preceitos relativos ao Regulamento, candidatura, escritura e demais condições de atribuição do lote.

Tal análise teria obstado ao deferimento do pedido de licenciamento, se não vejamos:

A apreciação da candidatura foi feita através da aplicação dos critérios consagrados no artigo 17.º do Regulamento aos documentos apresentados pelo candidato e destes não consta a intenção de divisão em propriedade horizontal do prédio, mas apenas a construção de um pavilhão para servir as necessidades de produção da empresa.

Pelo contrário, o que agora se propõe fazer é a divisão do prédio em seis frações autónomas para, futuramente, dar de arrendamento. Ou seja, não irá servir apenas as necessidades de produção da requerente e, portanto, não foi esta a proposta apresentada na candidatura.

Por outro lado, esta divisão também não cumpre nenhum dos dois objetivos indicados pela empresa, no Dossier de Candidatura (ponto 3).

O requerente revela que a sua intenção sempre foi a instalação de unidades industriais. No entanto, tal não foi explicitado, no momento da formalização da sua candidatura – circunstância que poderia alterar a pontuação e a admissão da sua proposta no Concurso Público.

Refere, ainda, que o seu pedido de constituição de propriedade horizontal para dar de arrendamento sempre constou do seu processo de licenciamento.

Porém, tal circunstância é proibida nos termos do artigo 33.º do Regulamento e da cláusula 1.ª da Escritura, na medida em que é proibida a oneração do prédio com direitos reais ou pessoais de gozo em benefício de terceiros.

De facto, como explana o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 732/11.8TBPD-L.A.L1.S1, datado de 09.01.2018:

*“O direito de locação consiste no poder que assiste ao seu titular de retirar determinadas utilidades de uma coisa, sem a intermediação de ninguém, isto é, num direito pessoal de gozo, numa imediação como possibilidade de o titular do direito poder aceder, por si só, às utilidades que, segundo a sua destinação económica, a coisa é apta a produzir, configurando-se como um direito creditório referente a uma coisa, e não como um direito sobre uma coisa.”*

Neste sentido, o arrendamento do lote traduzir-se-á na constituição de um direito pessoal de gozo em benefício de terceiro e, conseqüentemente, na oneração do prédio, o que é expressamente proibido pelo Regulamento e pela Escritura, como suprarreferido.

Este pedido de licenciamento trata-se, portanto, de uma alteração das circunstâncias em que a candidatura foi selecionada e, nesse sentido, das circunstâncias que fundaram a decisão de contratar.

Importa também reforçar que os *“futuros empresários”* a quem seriam dadas de arrendamento as seis frações autónomas não teriam passado pelo concurso público, pelo que não seria analisado o cumprimento dos requisitos exigidos no Regulamento, nem tão pouco se não se encontravam em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos (artigo 9.º e n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento).

Com efeito, esta circunstância, apesar de originar novos empresários na ALE, ocorreria em total desrespeito pelos princípios que se visam defender com a abertura do concurso público e a respetiva determinação de requisitos para atribuição do lote.

No mesmo sentido discorreu o Colega Ricardo Caneco, Dr., no parecer relativo ao Processo Nº: 386/20, datado de 14.01.2021:

*“É certo que o futuro arrendatário, como novo player económico, poderia acrescentar empregabilidade potenciando o desenvolvimento económico do Concelho, como são, aliás, os objetivos de uma ALE.”*

*Mas não podemos ignorar a regra geral contida no artigo 7.º do Regulamento, que postula, como condição sine qua non, que “os lotes são atribuídos na sequência de um ou vários procedimentos de concurso, nos termos do disposto no presente regulamento”.*

**Conclusão:**

Face ao exposto, parece-me, s.m.o., que a divisão do prédio em propriedade horizontal não é possível, por não ter sido nesses termos que a candidatura foi admitida e valorada.

Ademais, a intenção de dar de arrendamento o prédio também não pode ser executada, uma vez que tal é expressamente proibido pelo Regulamento e pela Escritura, além de que ambas as situações violam os princípios que se visam proteger pela tramitação de um concurso público.

À consideração superior,

A Técnica Superior

Jurista

10-03-2022

Ana Gaeta Petinga

Ana Gaeta Petinga

**INTERESSADO:** Manuel Carlos Paiva Ferreira , Sociedade Unipessoal.Lda

**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Licença para Obras”

**PROCESSO Nº:** 663/17

**REQUERIMENTO Nº:** 1699/21

**DESPACHO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À DPU  
Para os devidos efeitos  
28-10-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Exm.ª Sr.ª Chefe da DAF

Dr.ª Helena Pola

Solicita a Chefe da DPU, a Arq.ª Maria Teresa Quinto, parecer jurídico sobre o pedido do requerente, o qual pretende construir um edifício industrial, no Lote n.º 7 da Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, doravante ALE e sujeita-lo ao regime de

propriedade horizontal, através da subdivisão em seis frações autónomas para, futuramente, dar de arrendamento.

Neste sentido, cumpre-me informar:

### **A memória de descritiva da proposta para aquisição do Lote 7**

O requerente, propôs-se adquirir o Lote 7 da Zona industrial de Valado dos Frades, com uma área total de 5.885,00m<sup>2</sup>, e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m<sup>2</sup>. Aquando da apresentação da proposta de aquisição do Lote 7, através da memória descritiva, sinalizou a construção de um pavilhão industrial que *“embora destinado à indústria, possa de alguma forma prestar homenagem à tradição agrícola da freguesia que o acolhe”*.

### **O pedido de licenciamento – a (atual) memória descritiva**

Foi requerido por Manuel Carlos Paiva Ferreira, Sociedade Unipessoal, Ld.<sup>a</sup>, o licenciamento para obras de construção de um Pavilhão de Armazém para Indústria, localizado na zona industrial do Valado dos Frades, Lote 7. Por deliberação datada de 26 de fevereiro de 2019 foi este pedido deferido. Decorrido um ano após a notificação do deferimento do pedido de licenciamento, o requerente não requereu a emissão do alvará. Pelo que, de acordo com o disposto no n.º 2 e 5 do artigo 71.º do RJUE, a Câmara Municipal, após audiência prévia do interessado, declarou a caducidade da licença.

Perante esta declaração de caducidade, veio o requerente formular um pedido de renovação do pedido de licenciamento com base o artigo 72º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante RJUE, assim como um pedido de constituição de propriedade horizontal.

### **O pedido de constituição de propriedade horizontal**

É este pedido de constituição de propriedade horizontal (seis unidades independentes para dar de arrendamento), relativamente à memória descritiva original, que a Chefe da DPU, solicita

esclarecimentos. A questão parece prender-se com a possibilidade de dividir um prédio industrial em seis frações para que o adjudicatário possa dar de arrendamento e não a possibilidade urbanística de construir seis frações., pois esta possibilidade existe.

### **O Regulamento para a alienação de Lotes na ALE**

O Regulamento mencionado em epígrafe define o regime e as condições de alienação, em propriedade plena, de lotes localizados na ALE, situada na freguesia do Valado dos Frades, Município da Nazaré, abrangidos pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades.

Os objetivos que se pretendem prosseguir com o Regulamento, visam fomentar a criação de emprego, promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada, dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas e potenciar o desenvolvimento económico do Município.

Qualquer pessoa singular ou coletiva que reúna os requisitos exigidos no Regulamento e que não se encontrem em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e no artigo 9.º do Regulamento da ALE, pode concorrer à aquisição de um lote na ALE. De referir que cada candidato apenas pode adquirir um lote dentro do mesmo procedimento concursal (cfr. n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento da ALE).

### **Aplicação do Regulamento da ALE ao caso em estudo**

Analisado o Regulamento da ALE e o caso em questão, e salvo melhor opinião, não se encontra demonstrado no processo que tivesse ocorrido uma alteração anormal e imprevisível ou que exista razões de interesse público decorrentes de necessidades novas ou de uma nova ponderação das circunstâncias existentes, como se exige no Código dos Contratos Públicos.

Em harmonia com o indicado no parecer jurídico formulado a 14-01-2021, no processo n.º 386/20, requerimento n.º 1824/20, *“mesmo que se demonstrassem estas circunstâncias que constituem fundamentos para uma modificação objetiva do contrato, teriam sempre por limites*

*a impossibilidade de alteração substancial do objeto do contrato ou configurar uma forma de impedir, restringir ou falsear a concorrência (cfr. artigos 311.º, 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos - CCP)”.*

Neste sentido, caso houvesse a modificação do contrato fora destes limites indicados, haveria sempre necessidade de proceder a novo procedimento concursal (cfr. n.º 6 do artigo 313.º do CCP). Mesmo tendo em conta que a existência de futuros arrendatários pudessem acrescentar mais empregabilidade e desenvolvimento ao conselho, não se tornaria exequível e justo autorizar a constituição de 6 frações para dar de arrendamento, originando assim novos empresários, sem que os mesmos tenham passado pelo crivo concursal que fora exigido aos empresários já existentes, com base no n.º 7.º do Regulamento da ALE.

#### **Proposta de conclusão**

Face ao exposto, e salvo melhor opinião, o uso a dar ao edifício a construir é exclusivo do adjudicatário do Lote 7, não podendo este dar de arrendamento a um terceiro por violação do artigo 7.º do Regulamento e 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos.

À consideração superior.

A Técnica Superior

Jurista,  
28-10-2021

**Asheley Bem**

