

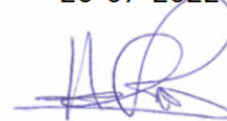
**INTERESSADO:** 2 MBM - Investimentos Hoteleiros, Lda.**LOCAL:** Parque da Pedralva, EN 8-5 — Nazaré**ASSUNTO:** “Exposição e outras Solicitações referente ao processo 198/19”**PROCESSO Nº:** 198/19**REQUERIMENTO Nº:** 1413/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
26-07-2022

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.  
26-07-2022


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Atendendo ao Despacho de V. Exa., de 21.07.2022, exarado na Informação Técnica com o registo 1413/22,1 e depois de analisada a questão, tenho a informar o seguinte:

**NOTA PRÉVIA:**


Trata-se de uma reclamação que incide sobre a prática do ato de V. Exa., consubstanciada no indeferimento do pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do competente alvará de obras de construção.

Antes de mais, importa explicitar que tal ato administrativo tem o seguinte teor:

**DESPACHO:**

Atendendo ao teor da presente Informação Técnica e, nesse sentido, pelo facto de o requerente não ter trazido ao processo elementos novos ou informações suscetíveis de alterar o sentido de decisão que lhe foi, fundamentadamente, notificado. Portanto, por se manterem, na íntegra, os fundamentos de facto e de Direito constantes na Informação da Chefe da DPU, do dia 11.05.2022 (para a qual se remete); Indefero o pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras de construção, referente ao Processo de Obras n.º 198/19 (pedido de licenciamento para realizar operação urbanística referente a construção de Estabelecimento Hoteleiro). Notifique-se”.

Concordo  
21-06-2022



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

Pelo exposto, infere-se que o despacho de indeferimento teve na sua base as razões de ordem técnica e jurídica que constam das Informações da Chefe da DPU, datadas de 11.05.2022 e 14.06.2022 (esta última, a Informação onde foi exarado o despacho final).

Sem prescindir da leitura cuidada das citadas informações (que se colocam em anexo à presente), essas razões, em suma, são as seguintes, e cita-se a informação de 11.05.2022:

*“[...] poderá aferir-se, que por diversas vezes, o interessado não apresentou os pedidos devidamente instruídos, ou introduziu alterações em relação ao anteprojecto de arquitetura que constava do concurso público, ou solicitou a viabilidade de uma alternativa de ligação de águas residuais e domésticas que obrigou novamente a consulta a entidades externas ao município ou apresentou alguns dos pedidos num prazo dilatado em relação à possibilidade de o fazer, tudo atos imputáveis ao interessado e que atrasaram também a tomadas de decisão.*

*Quanto à ... Pandemia Covid-19: O setor da construção civil não foi abrangido pelas restrições legais impostas durante o período do estado de emergência que impuseram o encerramento de algumas atividades económicas. No concelho da Nazaré poderá concluir-se que não houve um decréscimo de emissão de alvarás de obras e de autorização de utilização durante o período de pandemia através dos resultados obtidos dos dados subtraídos do sistema informático OBP. Quanto ao setor do turismo de facto esta atividade foi bastante afetada mas diretamente aquele que já estava construído ou em funcionamento, o que não é o caso.*

*Quanto à ... Guerra na Ucrânia: Desde a tomada de conhecimento da deliberação de deferimento final do pedido por parte do interessado, realizada em 26/04/2021, através do nosso Ofício n.º 2021,CMN,S,05,1185, este poderia ter requerido o competente alvará de obras que constituiria o título que lhe permitiria iniciar as obras. Ora a guerra da Ucrânia começou em fevereiro de 2022, portanto volvidos 10 meses após a possibilidade de realizar esse procedimento, o de requerer a emissão do alvará de obras.*

*Quanto à ... Custos dos materiais: Tem-se conhecimento em virtude do exercício das minhas funções que houve um aumento dos custos das matérias-primas como consequência da guerra na Ucrânia.*

*Quanto à ... Impedimento de iniciar a obra: Não existiam restrições legais para o interessado requerer a emissão do alvará e iniciar a obra.”*

(Fim de citação)

Esta análise da Chefe da DPU mereceu o seguinte Despacho do Sr. Presidente da Câmara:

**DESPACHO:**

Nos termos e com os fundamentos de facto e de direito invocados na presente Informação Técnica, designadamente atendendo às conclusões constantes do ponto 2.1.4. e às considerações apresentadas nos pontos 2.2. a 2.5.; porque o contrato de concessão foi celebrado em 05.11.2018 (há cerca de 3 anos e meio); porque a decisão a tomar tem de ter em conta e defender o interesse público e, finalmente, porque o pedido versa sobre a prorrogação do prazo definido para requerer a emissão do alvará de obras, não existindo certeza que, decorrido agora mais 1 ano (se a decisão fosse favorável), tal ato venha a ser praticado pelo concessionário;

Atendendo, então, a toda esta motivação, emito o projeto de decisão de indeferimento do pedido de prorrogação ínsito ao requerimento n.º 816/2022.

Efetue-se audiência prévia, nos termos do CPA.

Concordo  
16-05-2022



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

Efetuada que foi a audiência prévia do interessado e analisada que foi a exposição/alegações do mesmo (na citada Informação Técnica de 14.06.2022), V. Exa. produziu despacho de indeferimento que é, agora, alvo de reclamação.

**SOBRE A RECLAMAÇÃO:**

A reclamação foi, desde logo, analisada pela Chefe da DPU – em documento onde, de resto, é solicitado o presente parecer jurídico.

Na opinião da Arqta. Teresa Quinto:

- a) Quanto ao requerido, refiro desde já que se trata de uma operação urbanística para construção de um empreendimento turístico e não conforme é referido pela interessada para construção de um empreendimento turístico e quiosque.

Nos termos da n.º 1 da Cláusula 5.ª do Caderno de Encargos do concurso, a instalação do quiosque é opcional, não tendo sido requerido por parte da interessada, reitero, o licenciamento conjunto do quiosque no âmbito deste pedido de licenciamento, mas somente a construção de um empreendimento turístico.

- b) Quanto ao teor da reclamação, alegando designadamente que:

- i. *“..., nos termos do normativo em vigor, o legislador apenas assume como requisito que o requerimento seja devidamente fundamentado;*
- ii. *...justificou e fundamentou devidamente os motivos pelos quais, na atual conjuntura, solicitou que lhe fosse prorrogado o prazo para requerer a emissão de alvará;*
- iii. *...mantém todo o interesse e pretende levar a cabo a obra em causa;*
- iv. *...a requerente não é alheia à conjuntura atual, em especial e como já invocou no Requerimento que apresentou e aquando do exercício da Audiência Prévia, à crise sem precedentes que se atravessa no setor da construção...reconhecida na fundamentação da decisão de indeferimento do requerimento...a mesma não foi ponderada na decisão tomada pelo Exmo. Sr. Presidente;*
- v. *A decisão de indeferimento deste pedido...não pode deixar de se considerar como contrária aos princípios da boa Administração Pública;*
- vi. *Indo ao encontro do interesse público a decisão de prorrogação para requerer a emissão do alvará solicita o deferimento do pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras para construção de um empreendimento turístico e quiosque no Parque da Pedralva na Nazaré.”*

Cumpr-me informar que em nada altera as minhas informações prestadas anteriormente em 11.05.2022 e 14.06.2022, contudo proponho a realização de uma apreciação jurídica completar por parte da Divisão Administrativa e Financeira antes da tomada de decisão.

Pelo que, feito o presente enquadramento, importa, conforme solicitado, completar a informação técnica com a opinião jurídica – o que se fará de seguida.

DO PARECER:

Desde logo, releva para a apreciação da reclamação os motivos invocados na mesma.

Quais são?

Permito-me indicar:

1 – Alegam que, nos termos do artigo 76.º n.º 2 do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal, pode conceder a solicitada prorrogação do prazo, por uma única vez e a requerimento fundamentado do interessado.

Continuam dizendo que o legislador apenas assume como requisito que o requerimento seja “devidamente fundamentado” e o reclamante entende que cumpre este requisito.

A questão é que os fundamentos que o mesmo aduziu não foram entendidos como suficientes, capazes e suscetíveis de determinar uma decisão concordante com os mesmos.

Por outras palavras, não existiu concordância com os fundamentos apresentados. A Câmara, na pessoa do seu representante legal, o Presidente da Câmara, e com base nas considerações dos serviços camarários (também elas devidamente fundamentadas) não acolheu as razões invocadas como motivadoras de uma decisão favorável ao pedido.

2 – A crise que o setor atravessa, designadamente com o aumento do custo das matérias-primas.

Este aspeto já foi analisado pelos serviços técnicos da CMN (nas Informações supracitadas) e consta da motivação notificada ao interessado, pelo que pouco mais haverá a dizer, relevando apenas explicitar que o ato que foi proferido foi no sentido de não autorizar a prorrogação do prazo para requerer a emissão de alvará.

Assim, s.m.o., o aumento dos preços das matérias-primas poderia estar na base de pedidos subsequentes, indissociavelmente associados a essa circunstância – de resto, na senda do que se dirá no ponto seguinte.

3 – O regime excecional e temporário aprovado pelo Governo, quanto aumento dos preços com impacto em contratos públicos (DL 36/2022)

Como é óbvio, este regime legal não pode servir de fundamento a um pedido de prorrogação de prazo para requerer a emissão de um alvará.

Serve, sim, para permitir a revisão extraordinária de preços e a prorrogação do prazo, sublinha-se, de execução da obra. De execução! Ora, nesta data, atente-se: ainda nem foi requerida a emissão do alvará de obras de construção.

Também este argumento não vinga.

4 – Que a decisão de indeferimento é contrária ao princípio da boa Administração Pública Porque? Não se compreende.

O contrato de concessão foi assinado em 05.11.2018.

Por vicissitudes diversas, o deferimento final do projeto de obras ocorreu em 19.04.2021.

Pretendem ter mais 1 ano para poder requerer a emissão do alvará.

Da celebração do contrato decorreram mais de 44 meses.  
Da aprovação final do projeto, já passaram mais de 15 meses.

Diz-nos o princípio da boa administração – Artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente:

*“A Administração Pública deve pautar-se por critérios de eficiência, economicidade e celeridade.”*

Com todo o respeito, que é muito, basta-nos ler o texto da Lei para perceber que o Presidente da Câmara Municipal, com o seu despacho fundamentado de indeferimento, não está a desrespeitar o princípio da boa administração.  
Bem pelo contrário!

#### EM CONCLUSÃO:

Face a tudo o atrás exposto, sou de opinião que a presente reclamação não traz ao processo elementos novos suscetíveis de alterar a decisão tomada pelo Sr. Presidente da Câmara, conforme seu Despacho de 21.06.2022, propondo-se que a Câmara Municipal valide o entendimento perfilhado na presente Informação Jurídica e nas Informações Técnicas da DPU (de 11.05.2022, de 14.06.2022 e de 21.07.2022) e, nessa conformidade, mantenha a decisão do edil, indeferindo a pretensão do reclamante, ou seja,

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere indeferir a reclamação apresentada, nos termos e com os fundamentos aqui invocados.

Este é, s.m.o., o meu parecer, que se coloca à apreciação da Digníssima Câmara Municipal.

A Jurista

25-07-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**INTERESSADO:** 2 Mbm -investimentos Hoteleiros,lda.

**LOCAL:** Parque da Pedralva, EN 8-5 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Pedido de Prorrogação de prazo proc-198-19”

**PROCESSO Nº:** 198/19

**REQUERIMENTO Nº:** 816/22

**DESPACHO:**

Nos termos e com os fundamentos de facto e de direito invocados na presente Informação Técnica, designadamente atendendo às conclusões constantes do ponto 2.1.4. e às considerações apresentadas nos pontos 2.2. a 2.5.; porque o contrato de concessão foi celebrado em 05.11.2018 (há cerca de 3 anos e meio); porque a decisão a tomar tem de ter em conta e defender o interesse público e, finalmente, porque o pedido versa sobre a prorrogação do prazo definido para requerer a emissão do alvará de obras, não existindo certeza que, decorrido agora mais 1 ano (se a decisão fosse favorável), tal ato venha a ser praticado pelo concessionário;

Atendendo, então, a toda esta motivação, emito o projeto de decisão de indeferimento do pedido de prorrogação ínsito ao requerimento n.º 816/2022.

Efetue-se audiência prévia, nos termos do CPA.

Concordo  
16-05-2022



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

**INFORMAÇÃO**

Exmo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Dr. Walter Chicharro,

**1-Identificação**

Através do requerimento registado com o n.º 186/2022, vem 2MBM-Investimentos Hoteleiros LDA expor e requerer a prorrogação do prazo para requerer a emissão do competente alvará de obras, ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), fundamentando o pedido com:

- “a) O substancial lapso temporal decorrido entre a celebração do contrato de Concessão e o deferimento, não podendo ser imputável à requerente;*
- b) O deferimento do pedido de licenciamento ocorre em plena crise pandémica com implicações especialmente graves no setor do turismo. Situação essa totalmente diferente da situação económica e estrutural existente na data da celebração do contrato de concessão; A situação económica e financeira vivida no setor empresarial, mas em especial, no tecido empresarial da construção e turismo, à qual a Requerente não é alheia, alterou-se substancialmente;*
- c) ...Um fator externo e incontrolável veio, mais uma vez, abalar qualquer expectativa de melhoria progressiva da situação económica, a Guerra na Ucrânia...;*
- d) ...o flagelo já verificado no aumento brutal e genérico dos custos, provocado pela escassez das matérias primas para a construção - o que veio a implicar uma reorçamentação da obra com um aumento do seu valor não inferior a 50% por referência ao orçamento válido aquando da assinatura do contrato de concessão;*
- e) À data de hoje não é viável o início da construção do empreendimento turístico;*
- f) E por fim a Requerente mantém o interesse em avançar com o projeto, mas considera que a situação verdadeiramente excepcional em que vivemos não o permite fazer de imediato.”.*

**2- Análise**

Analisado o pedido, cumpre-me informar:

**2.1 Quanto à alínea a), prazos não imputáveis ao requerente:**

Considerou-se necessário elaborar o seguinte memorando:

**2.1.1. Adjudicação do contrato de concessão**

05/11/2018: Contrato de concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um empreendimento turístico (do tipo de estabelecimento hoteleiro, inserido no grupo hotel) e quiosque destinado a estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva- Nazaré celebrado entre o Município da Nazaré e BIOPEN, LDA.



**2.1.2 PROCESSO N.º 738/2018**
**Req. 2386/2018 - Licença para obras**

Entrada: 27/12/2018

Entidade: 2MBM - Investimentos Hoteleiros, LDA.

Decisão: Rejeição liminar por falta de apresentação de elementos instrutórios;

21/02/2019: Despacho.

**2.1.3. PROCESSO N.º 198/19**
**Req. 641/2019 - Licença para obras**

Entrada: 24/04/2019

- 24/04/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - saneamento e apreciação liminar, processo bem instruído;
- 18/07/2019: Parecer da Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico (DPU), Arq.ª Teresa Quinto - solicitação ao interessado, no prazo de 30 dias, para correção do projeto de arquitetura para sanar a situação identificada na Peça Desenhada 01.01, tendo havido anteriormente troca de mensagens com o técnico autor do projeto de arquitetura;
- 18/07/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 1003/2019 - Exposição e outras solicitações** (celebração e aceitação de contrato de cessão de posição contratual)

Entrada: 19/06/2019

- 27/08/2019 Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - informa que foram aprovados os pequenos ajustes ao projeto de arquitetura por deliberação de câmara municipal tomada em 12/08/2019 e encontra-se a decorrer o prazo legal para pronúncia das entidades externas;
- 27/08/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 1281/2019 - Junção de elementos**

Entrada: 07/08/2019

- 09/08/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - informação de decisão favorável condicionada pelas entidades externas com proposta de aprovação das alterações e promoção de novas consultas às entidades externas;
- 09/08/2019: Despacho Sr. Presidente: - À reunião;
- 12/08/2019: Deliberação de câmara municipal tomada em a aprovar os pequenos ajustes;
- 01/10/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - remete os pareceres das entidades externas, Infraestruturas de Portugal, S.A. e Direção Geral do Património Cultural;
- 15/10/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - conhecimento ao interessado;
- 16/10/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 1975/2019 - Junção de elementos**

Entrada: 05/12/2019

- 12/12/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - processo com condições para aprovação;
- 12/12/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - propõe que o procedimento se mantenha pendente a aguardar pela decisão definitiva por parte das Infraestruturas de Portugal, S.A.;
- 17/12/2019: Ofício n.º 1747/2019/DPU dando conhecimento ao interessado.

**Req. 157/2020 - Junção de elementos**

Entrada: 24/01/2020

- 07/02/2020: Proposta de decisão da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto de aprovação condicionada do projeto de arquitetura;
- 07/02/2020: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – À reunião de câmara;
- 10/02/2020: Deliberação de câmara municipal tomada em aprovar o projeto de arquitetura;
- 12/02/2020: Ofício n.º 2020,CMN,S,05,444 dando conhecimento ao interessado da aprovação do projeto de arquitetura.

**Req. 565/2020 – Exposição sobre possibilidade de servidão de passagem de coletores de águas residuais e domésticas através do Parque da Pedralva**

Entrada: 16/04/2020

- 20/05/2020: Parecer do Eng. Tiago Pimpão sobre as águas residuais domésticas;
- 08/05/2020: Parecer do Chefe de Divisão de Obras municipais e Ambiente (DOMA), Eng. João Santos sobre o esgoto pluvial.

**Req. 589/2020 – Idêntico ao req. 565/20**

Entrada: 16/04/2020

- 29/06/2020: Parecer da Dra. Sofia Fernandes com proposta de consulta à CCDRLVT;
- 08/07/2020: Proposta da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto para se promover a consulta à CCDRLVT;
- 15/07/2020: Elaboração de ofício para a CCDRLVT;
- 13/08/20: Parecer favorável condicionado da CCDRLVT;
- 18/08/2020: Proposta de decisão da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto remetendo à consideração superior a prorrogação do prazo para o início das obras e ainda propondo dar conhecimento ao interessado dos pareceres emitidos e da obrigatoriedade do cumprimento de determinadas condições caso a opção venha a ser o atravessamento dos coletores através do Parque da Pedralva;
- 18/08/2020: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – à reunião de câmara;

- 24/08/2020: Deliberação de câmara municipal tomada prorrogando o prazo por mais 6 meses para início da obra e concordar com a proposta da Chefe de DPU;
- 26/08/2020: Ofício n.º 2020,CMN,S,05,1972 dando conhecimento ao interessado da deliberação de câmara municipal.

#### **Req. 1966/2020 - Exposição em como não deve qualquer quantia**

Entrada: 29/12/2020

- 15/02/2021: Informação da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto sobre o teor da exposição;
- 15/02/2021: Informação da Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, Dra. Helena Pola referindo que há lugar ao pagamento de quantias;
- 17/02/2021: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – Concordo;
- 26/08/2021: Ofício n.º 2021,CMN,S,05,536 dando conhecimento ao interessado da decisão;

#### **Req. 1970/2021 – Apresentação dos projetos de especialidade**

Entrada: 04/01/2021

- 12/01/2021: Parecer do Eng. Tiago Pimpão;
- 20/01/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira no sentido de aperfeiçoar por não se encontrar devidamente instruído;
- 20/01/2021: Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

#### **Req. 247/2021 – Junção de elementos**

Entrada: 11/02/2021

- 17/02/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira;
- 19/02/2021: Parecer do Chefe de Divisão da DOMA, Eng. João Santos;
- 02/03/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira;
- 12/04/2021: Parecer favorável condicionado da CCDRLVT;
- 12/04/2021: Proposta do chefe de Divisão em regime de substituição, arquiteto Paulo Contente de deferimento final;
- 13/04/2021: Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal – À reunião de câmara;
- 19/04/2021: Deliberação de câmara municipal de deferimento final do pedido;
- 26/04/2021: Ofício n.º 2021,CMN,S,05,1185 dando conhecimento ao interessado da deliberação de câmara municipal.

#### **Req. 816/2022 – Pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras**

Entrada: 27/04/2022

- 11/05/2022: Parecer do Eng. Nuno Ferreira informando que o interessado tem legitimidade e que o pedido foi apresentado dentro o prazo.

#### 2.1.4. Conclusão técnica

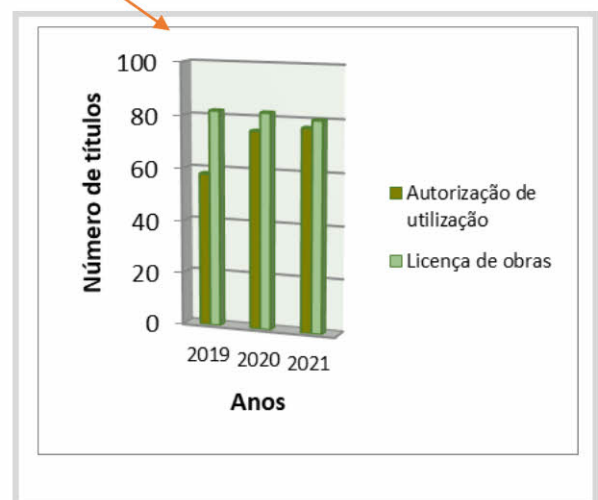
Assim, poderá aferir-se, que por diversas vezes, o interessado não apresentou os pedidos devidamente instruídos, ou introduziu alterações em relação ao anteprojeto de arquitetura que constava do concurso público, ou solicitou a viabilidade de uma alternativa de ligação de águas residuais e domésticas que obrigou novamente a consulta a entidades externas ao município ou apresentou alguns dos pedidos num prazo dilatado em relação à possibilidade de o fazer, tudo atos imputáveis ao interessado e que atrasaram também a tomadas de decisão.

#### 2.2. Quanto à alínea b): Pandemia Covid-19

O setor da construção civil não foi abrangido pelas restrições legais impostas durante o período do estado de emergência que impuseram o encerramento de algumas atividades económicas.

No concelho da Nazaré poderá concluir-se que não houve um decréscimo de emissão de alvarás de obras e de autorização de utilização durante o período de pandemia através dos resultados obtidos dos dados subtraídos do sistema informático OBP.

EMISSÃO DE TÍTULOS			
	Quantidade		
	2019	2020	2021
<b>Autorização de utilização</b>	58	75	77
<b>Licenças de Obras</b>	82	82	80



Quanto ao setor do turismo de facto esta atividade foi bastante afetada mas diretamente aquele que já estava construído ou em funcionamento, o que não é o caso.

**2.3. Quanto à alínea c): Guerra na Ucrânia**

Desde a tomada de conhecimento da deliberação de deferimento final do pedido por parte do interessado, realizada em 26/04/2021, através do nosso Ofício n.º 2021,CMN,S,05,1185, este poderia ter requerido o competente alvará de obras que constituiria o título que lhe permitiria iniciar as obras.

Ora a guerra da Ucrânia começou em fevereiro de 2022, portanto volvidos 10 meses após a possibilidade de realizar esse procedimento, o de requerer a emissão do alvará de obras.

**2.4. Quanto à alínea d): Custos dos materiais**

Tem-se conhecimento em virtude do exercício das minhas funções que houve um aumento dos custos das matérias-primas como consequência da guerra na Ucrânia.

**2.5. Quanto à alínea e): Impedimento de iniciar a obra**

Não existiam restrições legais para o interessado requerer a emissão do alvará e iniciar a obra.

**2.6. Quanto à alínea f): Mantem o interesse em avançar com o projeto**

Nada que mereça um comentário técnico.

**3. Prazo para iniciar a obra no âmbito do contrato de concessão**

24/08/2020: Deliberação de câmara municipal tomada prorrogando o prazo por mais 6 meses para início da obra, ao abrigo da prerrogativa prevista n.º 5 da Cláusula 25.º do Caderno de Encargos do Concurso Público de Concessão de Uso Privativo para Construção, Instalação e Exploração de um Empreendimento Turístico.

Prazo largamente ultrapassado, mas condicionado até agora ao cumprimento dos prazos legais previstos no RJUE para as diferentes fases do procedimento para realizar a operação urbanística.

**4 - Conclusão**

Face ao requerido e pese embora o mesmo tenha sido apresentado no prazo legal para o efeito, este obriga a uma fundamentação por parte do interessado, que no ponto anterior se discriminou e analisou para uma mais clara e fundamentada tomada da decisão que vier a ser proferida, pelo que submeto para sua decisão o pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras por mais um ano, requerida ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do RJUE.

11-05-2022



Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INTERESSADO:** 2 Mbm -investimentos Hoteleiros,lda.

**LOCAL:** Parque da Pedralva, EN 8-5 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de elementos Proc-198-19 Audiência Prévia”

**PROCESSO Nº:** 198/19

**REQUERIMENTO Nº:** 1118/22

**DESPACHO:**

Atendendo ao teor da presente Informação Técnica e, nesse sentido, pelo facto de o requerente não ter trazido ao processo elementos novos ou informações suscetíveis de alterar o sentido de decisão que lhe foi, fundamentadamente, notificado.

Portanto, por se manterem, na íntegra, os fundamentos de facto e de Direito constantes na Informação da Chefe da DPU, do dia 11.05.2022 (para a qual se remete);

Indefiro o pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras de construção, referente ao Processo de Obras n.º 198/19 (pedido de licenciamento para realizar operação urbanística referente a construção de Estabelecimento Hoteleiro).  
Notifique-se”.

Concordo  
21-06-2022



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

**INFORMAÇÃO**

Exmo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Dr. Walter Chicharro,

Através do requerimento registado com o n.º 1118/2022, vem 2MBM-Investimentos Hoteleiros LDA se pronunciar em sede de audiência prévia sobre o projeto de decisão de indeferimento do pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras de construção ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), cujo teor do ato integral do projeto de decisão foi notificado ao interessado através do nosso ofício n.º 2022, CMN,S,05,1476 de 18/05/2022.

Analisado o teor da pronuncia, refere-se, entre outros, que “... o projeto de decisão faz “tábua rasa” – num discurso coloquial – dos argumentos esgrimidos pela Requerente no requerimento apresentado por esta em 22-04-2022 e não toma em consideração, como deve a Administração Pública tomar aquando da sua atuação e no uso do seu iuris imperium, da conjuntura atual e dos tempos que se vivem na área da construção civil.”, evocando por diversas vezes uma conjuntura excecional, em nada vindo contudo a alterar o teor da minha informação prestada em 11.05.2022 que abaixo se transcreve e se mantém:

**“1-Identificação**

Através do requerimento registado com o n.º 186/2022, vem 2MBM-Investimentos Hoteleiros LDA expor e requerer a prorrogação do prazo para requerer a emissão do competente alvará de obras, ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que aprovou o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE) fundamentando o pedido com:

- “a) O substancial lapso temporal decorrido entre a celebração do contrato de Concessão e o deferimento, não podendo ser imputável à requerente;*
- b) O deferimento do pedido de licenciamento ocorre em plena crise pandémica com implicações especialmente graves no setor do turismo. Situação essa totalmente diferente da situação económica e estrutural existente na data da celebração do contrato de concessão. A situação económica e financeira vivida no setor empresarial, mas em especial, no tecido empresarial da construção e turismo, à qual a Requerente não é alheia, alterou-se substancialmente;*
- c) ...Um fator externo e incontrolável veio, mais uma vez, abalar qualquer expectativa de melhoria progressiva da situação económica, a Guerra na Ucrânia...*
- d) ...o flagelo já verificado no aumento brutal e genérico dos custos, provocado pela escassez das matérias primas para a construção - o que veio a implicar uma reorçamentação da obra com um aumento do seu valor não inferior a 50% por referência ao orçamento válido aquando da assinatura do contrato de concessão;*

e) À data de hoje não é viável o início da construção do empreendimento turístico.

f) E por fim a Requerente mantém o interesse em avançar com o projeto, mas considera que a situação verdadeiramente excepcional em que vivemos não o permite fazer de imediato.”

## **2- Análise**

Analisado o pedido, cumpre-me informar:

### **2.1 Quanto à alínea a), prazos não imputáveis ao requerente:**

Considerou-se necessário elaborar o seguinte memorando:

#### **2.1.1. Adjudicação do contrato de concessão**

05/11/2018: Contrato de concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um empreendimento turístico (do tipo de estabelecimento hoteleiro, inserido no grupo hotel) e quiosque destinado a estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva- Nazaré celebrado entre o Município da Nazaré e BIOPEN, LDA.

#### **2.1.2 PROCESSO N.º 738/2018**

##### **Req. 2386/2018 - Licença para obras**

Entrada: 27/12/2018

Entidade: 2MBM - Investimentos Hoteleiros, LDA.

Decisão: Rejeição liminar por falta de apresentação de elementos instrutórios.

Despacho: 21/02/2019

#### **2.1.3. PROCESSO N.º 198/19**

##### **Req. 641/2019 - Licença para obras**

Entrada: 24/04/2019

- 24/04/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - saneamento e apreciação liminar, processo bem instruído;
- 18/07/2019: Parecer da Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico (DPU), Arq.º Teresa Quinto - solicitação ao interessado, no prazo de 30 dias, para correção do projeto de arquitetura para sanar a situação identificada na Peça Desenhada 01.01, tendo havido anteriormente troca de mensagens com o técnico autor do projeto de arquitetura;
- 18/07/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.



**Req. 1003/2019 - Exposição e outras solicitações** (celebração e aceitação de contrato de cessão de posição contratual)

Entrada: 19/06/2019

- 27/08/2019 Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - informa que foram aprovados os pequenos ajustes ao projeto de arquitetura por deliberação de câmara municipal tomada em 12/08/2019 e encontra-se a decorrer o prazo legal para pronúncia das entidades externas;
- 27/08/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 1281/2019 - Junção de elementos**

Entrada: 07/08/2019

- 09/08/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - informação de decisão favorável condicionada pelas entidades externas com proposta de aprovação das alterações e promoção de novas consultas às entidades externas;
- 09/08/2019: Despacho Sr. Presidente: - À reunião;
- 12/08/2019: Deliberação de câmara municipal tomada em a aprovar os pequenos ajustes;
- 01/10/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - remete os pareceres das entidades externas, Infraestruturas de Portugal, S.A. e Direção Geral do Património Cultural;
- 15/10/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - conhecimento ao interessado;
- 16/10/2019: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 1975/2019 - Junção de elementos**

Entrada: 05/12/2019

- 12/12/2019: Parecer Arq.º Paulo Contente - processo com condições para aprovação;
- 12/12/2019: Parecer da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto - propõe que o procedimento se mantenha pendente a aguardar pela decisão definitiva por parte das Infraestruturas de Portugal, S.A.;
- 17/12/2019: Ofício n.º 1747/2019/DPU dando conhecimento ao interessado.

**Req. 157/2020 - Junção de elementos**

Entrada: 24/01/2020

- 07/02/2020: Proposta de decisão da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto de aprovação condicionada do projeto de arquitetura;
- 07/02/2020: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – À reunião de câmara;
- 10/02/2020: Deliberação de câmara municipal tomada em aprovar o projeto de arquitetura;
- 12/02/2020: Ofício n.º 2020,CMN,S,05,444 dando conhecimento ao interessado da aprovação do projeto de arquitetura.

**Req. 565/2020 – Exposição sobre possibilidade de servidão de passagem de coletores de águas residuais e domésticas através do Parque da Pedralva**

Entrada: 16/04/2020

- 20/05/2020: Parecer do Eng. Tiago Pimpão sobre as águas residuais domésticas;
- 08/05/2020: Parecer do Chefe de Divisão de Obras municipais e Ambiente (DOMA), Eng. João Santos sobre o esgoto pluvial;

**Req. 589/2020 – Idêntico ao req. 565/20**

Entrada: 16/04/2020

- 29/06/2020: Parecer da Dra. Sofia Fernandes com proposta de consulta à CCDRLVT;
- 08/07/2020: Proposta da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto para se promover a consulta à CCDRLVT;
- 15/07/2020: Elaboração de ofício para a CCDRLVT;
- 13/08/20: Parecer favorável condicionado da CCDRLVT;
- 18/08/2020: Proposta de decisão da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto remetendo à consideração superior a prorrogação do prazo para o início das obras e ainda propondo dar conhecimento ao interessado dos pareceres emitidos e da obrigatoriedade do cumprimento de determinadas condições caso a opção venha a ser o atravessamento dos coletores através do Parque da Pedralva;
- 18/08/2020: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – à reunião de câmara;
- 24/08/2020: Deliberação de câmara municipal tomada prorrogando o prazo por mais 6 meses para início da obra e concordar com a proposta da Chefe de Divisão;
- 26/08/2020: Ofício n.º 2020,CMN,S,05,1972 dando conhecimento ao interessado da deliberação de câmara municipal;

**Req. 1966/2020 - Exposição em como não deve qualquer quantia**

Entrada: 29/12/2020

- 15/02/2021: Informação da Chefe da DPU, Arq.ª Teresa Quinto sobre o teor da exposição;
- 15/02/2021: Informação da Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, Dra. Helena Pola referindo que há lugar ao pagamento de quantias;
- 17/02/2021: Despacho Sr. Presidente da Câmara Municipal – Concordo.
- 26/08/2021: Ofício n.º 2021,CMN,S,05,536 dando conhecimento ao interessado da decisão;

**Req. 1970/2021 – Apresentação dos projetos de especialidade**

Entrada: 04/01/2021

- 12/01/2021: Parecer do Eng. Tiago Pimpão;
- 20/01/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira no sentido de aperfeiçoar por não se encontrar devidamente instruído;
- 20/01/2021: Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal - Concordo.

**Req. 247/2021 – Junção de elementos**

Entrada: 11/02/2021

- 17/02/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira;
- 19/02/2021: Parecer do Chefe de Divisão da DOMA, Eng. João Santos;
- 02/03/2021: Parecer do Eng. Nuno Ferreira;
- 12/04/2021: Parecer favorável condicionado da CCDRLVT;
- 12/04/2021: Proposta do chefe de Divisão em regime de substituição, arquiteto Paulo Contente de deferimento final;
- 13/04/2021: Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal – À reunião de câmara;
- 19/04/2021: Deliberação de câmara municipal de deferimento final do pedido;
- 26/04/2021: Ofício n.º 2021,CMN,S,05,1185 dando conhecimento ao interessado da deliberação de câmara municipal;

**Req. 816/2022 – Pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras**

Entrada: 27/04/2022

- 11/05/2022: Parecer do Eng. Nuno Ferreira informando que o interessado tem legitimidade e que o pedido foi apresentado dentro o prazo.

**2.1.4. Conclusão técnica**

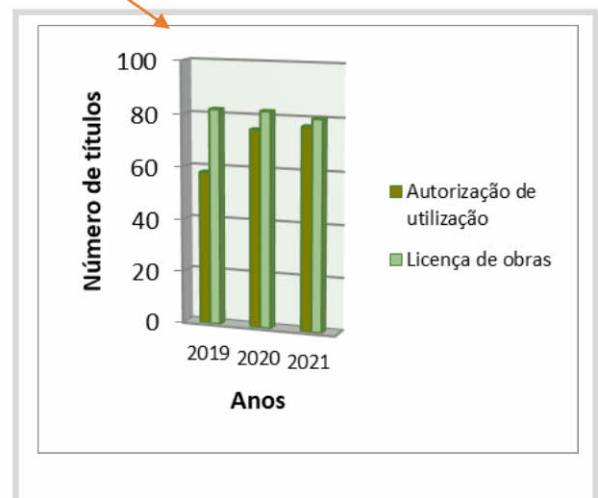
Assim, poderá aferir-se, que por diversas vezes, o interessado não apresentou os pedidos devidamente instruídos, ou introduziu alterações em relação ao anteprojecto de arquitetura que constava do concurso público, ou solicitou a viabilidade de uma alternativa de ligação de águas residuais e domésticas que obrigou novamente a consulta a entidades externas ao município ou apresentou alguns dos pedidos num prazo dilatado em relação à possibilidade de o fazer, tudo atos imputáveis ao interessado e que atrasaram também a tomadas de decisão.

### **2.2. Quanto à alínea b): Pandemia Covid-19**

*O setor da construção civil não foi abrangido pelas restrições legais impostas durante o período do estado de emergência que impuseram o encerramento de algumas atividades económicas.*

*No concelho da Nazaré poderá concluir-se que não houve um decréscimo de emissão de alvarás de obras e de autorização de utilização durante o período de pandemia através dos resultados obtidos dos dados subtraídos do sistema informático OBP.*

<b>EMISSÃO DE TÍTULOS</b>			
	Quantidade		
	2019	2020	2021
<b>Autorização de utilização</b>	58	75	77
<b>Licenças de Obras</b>	82	82	80



*Quanto ao setor do turismo de facto esta atividade foi bastante afetado mas diretamente aquele que já estava construído ou em funcionamento, o que não é o caso.*

### **2.3. Quanto à alínea c): Guerra na Ucrânia**

*Desde a tomada de conhecimento da deliberação de deferimento final do pedido por parte do interessado, realizada em 26/04/2021, através do nosso Ofício n.º 2021,CMN,S,05,1185, este poderia ter requerido o competente alvará de obras que constituiria o título que lhe permitiria iniciar as obras.*

*Ora a guerra da Ucrânia começou em fevereiro de 2022, portanto volvidos 10 meses após a possibilidade de realizar esse procedimento, o de requerer a emissão do alvará de obras.*

**2.4. Quanto à alínea d): Custos dos materiais**

*Tem-se conhecimento em virtude do exercício das minhas funções que houve um aumento dos custos das matérias-primas como consequência da guerra na Ucrânia.*

**2.5. Quanto à alínea e): Impedimento de iniciar a obra**

*Não existiam restrições legais para o interessado requerer a emissão do alvará e iniciar a obra.*

**2.6. Quanto à alínea f): Mantem o interesse em avançar com o projeto**

*Nada que mereça um comentário técnico.*

**3. Prazo para iniciar a obra no âmbito do contrato de concessão**

*24/08/2020: Deliberação de câmara municipal tomada prorrogando o prazo por mais 6 meses para início da obra, ao abrigo da prerrogativa prevista n.º 5 da Cláusula 25.º do Caderno de Encargos do Concurso Público de Concessão de Uso Privativo para Construção, Instalação e Exploração de um Empreendimento Turístico.*

*Prazo largamente ultrapassado, mas condicionado até agora ao cumprimento dos prazos legais previstos no RJUE para as diferentes fases do procedimento para realizar a operação urbanística.”*

**4 - Conclusão**

Face ao requerido, pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras por mais um ano, solicitado ao abrigo do n.º 2 do artigo 76.º do RJUE e após analisada a pronuncia do interessado em sede de audiência prévia, cumpre-me informar que se mantém o teor da minha informação prestada anteriormente em 11.05.2022 transcrita nos pontos anteriores e que conduziu ao projeto de decisão de indeferimento do pedido, pelo que submeto para decisão final.

14-06-2022



Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INTERESSADO:** 2 Mbm -investimentos Hoteleiros,lda.

**LOCAL:** Parque da Pedralva, EN 8-5 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Exposição e outras Solicitações referente ao processo 198/19”

**PROCESSO Nº:** 198/19

**REQUERIMENTO Nº:** 1413/22

**DESPACHO:**

Concordo  
21-07-2022



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

**INFORMAÇÃO**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Dr. Walter Chicharro,

**1- IDENTIFICAÇÃO**

Na sequência do Contrato para Concessão de Uso Privativo para Construção, Instalação e Exploração de um Empreendimento Turístico (do tipo de Estabelecimento Hoteleiro, inserido no Grupo Hotel) e Quiosque destinado a Estabelecimento de Bebidas no Parque da Pedralva, na Vila da Nazaré e apresentação do pedido de licenciamento em apreço para construção de um empreendimento turístico, vem o interessada, 2MBM-INVESTIMENTOS HOTELEIROS, LDA, através do requerimento registado com o n.º 1413/22 em 15.07.2022 e no seguimento da notificação (nossa referência n.º 2022,CMN,S,05,1965) da decisão de indeferimento do pedido de prorrogação de prazo para requerer a emissão do competente alvará de obras de construção, apresentar nos termos dos artigos 191.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo reclamação do mencionado ato de indeferimento solicitando o deferimento do pedido de prorrogação do prazo para construção de um empreendimento turístico e quiosque no Parque da Pedralva, na Nazaré.

## 2- ANÁLISE

- a) Quanto ao requerido, refiro desde já que se trata de uma operação urbanística para construção de um empreendimento turístico e não conforme é referido pela interessada para construção de um empreendimento turístico e quiosque.

Nos termos da n.º 1 da Cláusula 5.ª do Caderno de Encargos do concurso, a instalação do quiosque é opcional, não tendo sido requerido por parte da interessada, reitero, o licenciamento conjunto do quiosque no âmbito deste pedido de licenciamento, mas somente a construção de um empreendimento turístico.

- b) Quanto ao teor da reclamação, alegando designadamente que:

- i. *“..., nos termos do normativo em vigor, o legislador apenas assume como requisito que o requerimento seja devidamente fundamentado;*
- ii. *...justificou e fundamentou devidamente os motivos pelos quais, na atual conjuntura, solicitou que lhe fosse prorrogado o prazo para requerer a emissão de alvará;*
- iii. *...mantém todo o interesse e pretende levar a cabo a obra em causa;*
- iv. *...a requerente não é alheia à conjuntura atual, em especial e como já invocou no Requerimento que apresentou e aquando do exercício da Audiência Prévia, à crise sem precedentes que se atravessa no setor da construção...reconhecida na fundamentação da decisão de indeferimento do requerimento...a mesma não foi ponderada na decisão tomada pelo Exmo. Sr. Presidente;*
- v. *A decisão de indeferimento deste pedido...não pode deixar de se considerar como contrária aos princípios da boa Administração Pública;*
- vi. *Indo ao encontro do interesse público a decisão de prorrogação para requerer a emissão do alvará solicita o deferimento do pedido de prorrogação do prazo para requerer a emissão do alvará de obras para construção de um empreendimento turístico e quiosque no Parque da Pedralva na Nazaré.”*

Cumpre-me informar que em nada altera as minhas informações prestadas anteriormente em 11.05.2022 e 14.06.2022, contudo proponho a realização de uma apreciação jurídica completar por parte da Divisão Administrativa e Financeira antes da tomada de decisão.

21-07-2022



Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico