



Reg. 2176/22,3 - 22-11-2022

MUNICIPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Apartado 31 - 2450-951, Nazaré | www.cm-nazaré.pt/pt
Telf: +351 262 550 010 | Fax: +351 262 550 019 | email: geral@cm-nazaré.pt

À reunião de
Câmara.
[Handwritten signature]
7/12/2022

REGISTO DA DELIBERAÇÃO

REQUERENTE: 2 Mbm -investimentos Hoteleiros,lda.

SEDE: Alto do Romão, S/n — Pederneira

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

ASSUNTO: “Enviam Reclamação da decisão da declaração de caducidade da licença referente ao processo 198/19”

DATA: 22 de novembro de 2022

Processo n.º:

NOME DO TÉCNICO: Elsa Dinah Guincho Fidalgo Marques

198/19

DELIBERAÇÃO: Em reunião de Câmara de 21.11.2022, foi deliberado por unanimidade, retirar o ponto para obtenção de mais esclarecimentos.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Considerando que, conforme acordado na última reunião camarária, foi disponibilizado, a todo o executivo, o link de acesso a todo o processo urbanístico (email do dia 23.11.2022);

Considerando que as questões/pedido de esclarecimentos por parte do Sr. Vereador da CDU foram respondidas no dia 29.11.2022 – cfr. documento associado;

Submete-se à consideração de V. Exa. remeter, de novo, o parecer jurídico subscrito pela signatária, a que se refere a Informação do dia 15.11.2022, que responde ao Requerimento 2176/22, propondo que seja apreciada e votada pelo órgão executivo do Município, nos exatos termos em que o parecer é prestado (ou seja, não se efetuaram quaisquer alterações o seu teor).
À consideração superior.

06-12-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: 2 MBM - Investimentos Hoteleiros, Lda.

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

ASSUNTO: “Enviam Reclamação da decisão da declaração de caducidade da licença referente ao processo 198/19”

PROCESSO Nº: 198/19

REQUERIMENTO Nº: 2176/22

DELIBERAÇÃO:

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

21.11.2022 retira o ponto.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
15-11-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal de 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.
15-11-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Atendendo ao Despacho de V. Exa., de 10.11.2022, exarado na Reclamação com o registo n.º 9588 (que se anexa e acompanha a presente Informação/Parecer), e depois de analisada a questão, tenho a informar o seguinte:

A) DA EXPOSIÇÃO/PEDIDO:

Trata-se de uma reclamação da decisão de declaração da caducidade da licença, tomada em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 10.10.2022, concluindo a reclamante com o seguinte pedido:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

1. Que seja anulada a decisão de declaração de caducidade da licença; e que
2. Seja deferido o pedido de emissão do alvará de obras de construção.

Assenta o pedido nos seguintes factos:

- Não se verificarem os pressupostos legais para a declaração de caducidade da licença, porquanto:
 - A caducidade não opera automaticamente, seguindo um regime de caducidade-sanção (quer isto dizer, que o decurso do tempo não faz com que a licença caduque);
 - A caducidade tem de ser declarada pela Câmara Municipal, após audiência prévia do interessado;
 - A caducidade foi declarada pela Câmara Municipal em 10.10.2022, com base no facto de o interessado não ter requerido a emissão do alvará;
 - MAS, o pedido de emissão do alvará deu entrada nos serviços da Câmara, no dia 16.09.2022 (ou seja, cerca de um mês antes da declaração de caducidade).

Permito-me transcrever a conclusão do particular:

Se assim é inexistente fundamento para que possa ser declarada a caducidade uma vez que o direito foi, efetivamente, exercido.

Pelo que não existe o pressuposto factico exigido pelo legislador para que possa ser declarada a caducidade da licença, nomeadamente, a inércia do interessado que, sublinhe-se, requereu a emissão do alvará.

Por este motivo, a decisão de declaração de caducidade da licença não pode deixar de se considerar como anulável por ser violadora da lei pelo facto do titular do direito ter exercido o mesmo, não podendo ser posteriormente declarada a caducidade.

B) DA ANÁLISE DO PEDIDO:

Antes de prestar o meu parecer jurídico sobre a argumentação aduzida em sede de reclamação, e para total perceção do Executivo Municipal, permito-me fazer uma resenha fática e temporal elucidativa dos atos e timings envolvidos neste processo:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

19/04/2021	Deferimento do pedido de licenciamento
26/04/2021	Notificação do deferimento ao interessado

1 ano para requerer a emissão do alvará (terminava a 26/04/2022)

22/04/2022	Pedido de prorrogação do prazo para emissão do alvará (4 dias antes do termo do prazo)
21/06/2022	Despacho do Presidente, de indeferimento do pedido
23/06/2022	Notificação do Despacho de indeferimento
14/07/2022	Reclamação administrativa
01/08/2022	Deliberação da Câmara Municipal (confirma o indeferimento)
03/08/2022	Notificação da deliberação camarária

RETOMA-SE o prazo para requerer emissão do alvará, que passa a terminar no dia 09/08/2022

23/08/2022	Despacho concordante (Presidente da Câmara) do projeto de declaração de caducidade
23/08/2022	Notificação desse Despacho
07/09/2022	Envio de pronúncia, em sede de audiência prévia
21/09/2022	Parecer jurídico (*) no sentido da declaração de caducidade
22/09/2022	Despacho concordante do Presidente da Câmara
10/10/2022	Deliberação CM - declaração de caducidade
14/10/2022	Notificação dessa Deliberação

MAS

16/09/2022 - Entrada do pedido de emissão do alvará de obras construção

(*) estive em período de férias de 01/09/2022 a 16/09/2022, regressando ao serviço a 19/09/2022

Assim, confirmo agora que, antes de a Câmara Municipal declarar a caducidade da licença, o interessado efetuou o pedido de emissão do alvará (facto desconhecido pela signatária, aquando da prestação do parecer de 21.09.2022).

De resto, da consulta ao sistema (aplicação OBP), constato que o pedido só registou a sua entrada e começou a circular, no dia 23.09.2022 (era impossível ser do conhecimento da DAF) – mas terá de se considerar a data em que o pedido foi recebido pelos serviços – e, essa data, é sempre anterior à deliberação da Câmara Municipal.



C) EM CONCLUSÃO:

Face a tudo o atrás exposto, sou de parecer que a presente reclamação procede, em toda a sua argumentação, porquanto quando a Câmara Municipal deliberou no sentido da caducidade da licença, já não se verificava o facto que, legalmente, permitiria tal decisão (a falta do pedido de emissão do alvará).

Com efeito, a aplicabilidade da norma que funda e dá corpo à deliberação, com a entrada do pedido de emissão do alvará, a 16.09.2022, cai. Não pode ser invocada.

Atente-se ao texto legal:

Artigo 71.º

Caducidade

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

(sublinhado meu)

O que implica que, a conclusão que consta do parecer de 21.09.2022 e que orientou V. Exas. na decisão, pese embora ter sido elaborada com base nas informações de que dispunha à data, padece de erro, ao referir: “por se verificarem as condições e requisitos legais que possibilitam tal decisão, sou de parecer que a Câmara Municipal valide o entendimento perfilhado em todo este processo e, nessa conformidade e com base no preceituado no artigo 71.º do RJUE, decida pela caducidade da licença de obras de construção referente ao Processo 198/19.”

As condições e requisitos legais já não se verificavam.

Com efeito, ainda que o prazo tivesse terminado no dia 09.08.2022, o facto é que, até à declaração de caducidade o processo está “ativo” e, como tal, podem praticar-se atos.

Isto porque, legalmente, existe a necessidade de, nestes casos, a câmara municipal declarar expressamente a caducidade da licença sob pena de, não o fazendo, esta (licença) se manter eficaz.

Este princípio está em consonância, aliás, com a doutrina expandida no Parecer da Procuradoria Geral da República, n.º 40/94 - complementar, publicado na II série do DR n.º 11,

de 2003-01-14, que, embora debruçando-se especificamente sobre uma licença de utilização turística, advoga, como regra, a necessidade de um ato expresso da administração para que a caducidade prevista na lei produza os seus efeitos extintivos.

Atente-se ao texto desse douto Parecer:

"... sobretudo quando a caducidade assume a natureza de uma verdadeira sanção por incumprimento, os autores são unânimes no sentido de que o efeito extintivo depende de uma declaração administrativa no âmbito de um procedimento prévio. Este procedimento é o instrumento privilegiado, que permitirá à Administração verificar e apreciar as causas de caducidade, examinar a conduta do particular para averiguar em que medida o incumprimento é imputável ao titular do direito, se existem ou não causas de força maior ou circunstâncias alheias à vontade do particular, avaliar se deve haver ou não lugar à reabilitação do direito em causa por razões de interesse público, etc. Por sua vez o particular terá oportunidade, em sede de audiência prévia, de invocar argumentos tendentes a demonstrar a não procedência das causas de caducidade, de requerer a eventual prorrogação do prazo, se for caso disso, ou a reabilitação do direito, etc. Podemos dizer que o carácter não automático que a caducidade assume em geral no direito administrativo advém, como já se referiu, da presença da administração e da sua vinculação à prossecução do interesse público, de modo a evitar o sacrifício de interesses, bem como soluções injustas e absurdas. Na verdade, o automatismo resolutivo é gerador de insegurança jurídica, pois deixa sem que se saiba se o ato administrativo se extinguiu ou não. Além disso, não é compaginável com qualquer juízo de ponderação, com vista a assegurar se o efeito extintivo é adequado e exigível (princípio da proporcionalidade) no confronto com o interesse público e outros bens jurídicos em jogo no caso concreto."

E, no mesmo sentido, o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 22 de março de 2012, proferido no Processo 03118/07:

"A caducidade do ato administrativo que autoriza a operação urbanística carece de ser declarada, ou seja, opera ex voluntatis do órgão administrativo competente em razão da valoração jurídica da situação concreta suscetível de preencher o pressuposto legal que enforma a causa de caducidade."

Termos em que, com base no preceituado no artigo 165.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente, sou de parecer que a **Câmara Municipal delibere revogar a deliberação tomada em reunião do dia 10.10.2022** (que decidiu no sentido de ser declarada a caducidade da licença) – decisão que faz com que a licença permaneça válida.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Nota: Caso a deliberação camarária seja concordante com o sentido do presente parecer, não existindo a declaração de caducidade da licença, ficará sem efeito o fundamento que esteve na base do Despacho do **Sr. Presidente da Câmara Municipal**, que indeferiu o pedido de emissão de alvará, logo, também este ato deve ser revogado, e (caso a instrução do pedido se venha a considerar completa) proponho que seja tomada outra decisão, em sua substituição, de deferimento do pedido.

Este é, s.m.o., o meu parecer, que se coloca à apreciação de V. Exa. e da digníssima Câmara Municipal.

A Jurista

15-11-2022

Helena Poia

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Helena Pola

De: Helena Pola <helena.pola@cm-nazare.pt>
Enviado: 29 de novembro de 2022 16:43
Para: 'João Delgado'
Cc: 'CDU Nazaré'; 'Toné Espanhol'; 'Walter Chicharro'
Assunto: Resposta a pedido de esclarecimentos

Importância: Alta

Exmo. Senhor Vereador João Delgado,

Em resposta ao pedido de esclarecimentos formulado por V. Exa., através de correio eletrónico, do dia 28.11.2022, no âmbito do “Processo da Pedralva”, cumpre-me prestar a seguinte resposta (que obedece à ordem das questões colocadas):

1 – Havia lugar ao pagamento de mensalidades por parte da empresa promotora pela utilização do espaço após a adjudicação concedida no seguimento do concurso em 2018?

Sim.

Com efeito, nos termos do previsto na cláusula 24.ª, n.º 6 do Caderno de Encargos do Concurso Público que teve por objeto a “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”, a partir de 12.º mês contado da data da assinatura do contrato, o concessionário tem de pagar uma renda no valor de 1.500 €/mês (devida, no caso, a partir de dezembro de 2019).

Para completa elucidação, atente-se ao teor integral dessa cláusula:

Cláusula 24.ª

Pagamento ao concedente

1. O preço base da concessão tem como valor mínimo o montante de 50.000 € (Cinquenta mil euros).
2. O concessionário pagará o preço constante da proposta adjudicada no ato da assinatura do contrato.
3. O concessionário fica, ainda, obrigado a proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira mensal (renda) ao concedente pelo direito de exploração.
4. O valor da contrapartida financeira referida no artigo antecedente é de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros).
5. O pagamento da renda vence-se a cada dia 1 do mês anterior a que diga respeito, ou nos oito dias seguintes, estendendo-se o prazo para o dia útil imediato a seguir ao último, se o mesmo for sábado, domingo ou feriado.
6. O prazo para pagamento da primeira renda conta-se a partir do início do 12.º mês de exploração, considerando-se para esse efeito a data de assinatura do contrato.
7. A renda será atualizada anualmente por aplicação dos coeficientes de atualização aplicáveis aos arrendamentos não habitacionais.
8. Em caso de mora no pagamento das rendas superior a trinta dias, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das rendas em atraso, uma penalidade no valor de 10% da renda mensal em dívida, para além dos juros moratórios à taxa legal em vigor.

(sublinhados meus)

2 – Havendo, foram feitos todos os pagamentos de mensalidade nos prazos previstos?

Não. Ainda não se registou qualquer pagamento de renda por parte do concessionário.

3 - Onde se encontram nos documentos enviados esses comprovativos de pagamento?

No seguimento da resposta anterior, reitera-se que não existem comprovativos a enviar.

4 - Não havendo pagamentos feitos, qual a razão para tal facto?

Importa clarificar o seguinte:

No dia 11.12.2020, o concessionário foi interpelado para proceder ao pagamento das rendas em falta.

Em resposta, apresentou uma contestação, onde entendia que tal pagamento não era devido, porquanto (em suma) o empreendimento ainda não estava em funcionamento.

Essa explanação mereceu resposta técnica e jurídica (ou seja, da DPU e da DAF) discordante com a opinião do requerente, e decisão do Sr. Presidente da Câmara Municipal concordante com a posição dos serviços camarários.

Por outras palavras, os argumentos invocados pelo concessionário não foram aceites, tendo o mesmo sido notificado dessa decisão, em 18.02.2021.

Posteriormente, em 07.02.2022, foi realizada uma reunião com o sócio-gerente da empresa, tendo voltado à colação a questão do pagamento das rendas.

De resto, foi solicitado esclarecimento, por escrito, sobre esta (e outras) questões e remetida resposta elucidativa no dia 10.02.2022.

Face à ausência de pagamentos, por factos totalmente imputáveis ao concessionário, o processo está, nesta altura, para execução fiscal.

5 – Consideram-se cumpridos por parte da empresa todos os itens do caderno de encargos?

O caderno de encargos contemplava a existência de requisitos de participação no procedimento pré-contratual e, ainda, obrigações a cumprir por quem viesse a obter a adjudicação (quer quanto à necessidade de licenciamento do empreendimento turístico, quer em sede de execução do contrato – edificação e funcionamento desse empreendimento).

Temos, então, três vertentes neste processo: (i) a administrativa/concursal, (ii) a urbanística e (iii) a de execução do contrato.

Com a assinatura do contrato, no dia 05.11.2018, “fechou-se” a questão associada ao concurso público e, pese embora todos os lapsos temporais decorridos, com o deferimento final do pedido de licenciamento, ocorrido por decisão da Câmara Municipal, do dia 19.04.2021, transitou-se para a fase de emissão do alvará de obras e ao ponto atual do processo – conforme submetido a reunião do executivo municipal, no dia 21.11.2022.

No que concerne à questão financeira (falta de pagamento de rendas), e como já se disse, tal processo está a tramitar nos termos legais, no âmbito da execução coerciva/execução fiscal.

Finalmente, as demais obrigações serão, então, exigíveis, apenas e só, no decurso e após a realização da obra.

6 – Houve alguma verificação recente, feita pelos serviços, dos prazos de validade nos documentos e pareceres emitidos por entidades externas?

A resposta da Chefe da DPU foi a seguinte: “Não houve verificação, nem tinha que haver nesta fase do procedimento. No entanto, verifiquei que a licença 1524LRA191022 para utilização privativa do domínio público rodoviário para execução da obra terminou em 24 de janeiro de 2022, contudo esse troço já foi desclassificado do plano rodoviário municipal com a transferência para o Município.”

7 - Pode haver lugar ao procedimento de emissão de alvará caso não existam documentos válidos por expiração de prazos legais para conclusão das obras?

O procedimento de emissão do alvará depende, de per si, do prazo conferido por lei (RJUE) e da entrega dos documentos que a lei (novamente RJUE) impõe.

E esta é uma competência, não da Câmara, mas do Presidente da Câmara.

A questão é que o prazo para execução das obras só começa a contar da data em que, legalmente, o concessionário as pode executar e esse momento afere-se, precisamente, com a emissão/entrega do alvará de obras.

Por outras palavras, o concessionário só está habilitado a iniciar as obras a partir do momento em que recebe o título (o alvará) e, a partir da data do mesmo, inicia-se a contagem relativa ao prazo para execução da obra e para a entrada em funcionamento do empreendimento.

Nesse sentido, e face a todas as vicissitudes processuais e procedimentais ínsitas a este processo, neste momento, não se verificou qualquer expiração de prazo para conclusão de obras (aliás, ainda nem se deu a competente autorização para o início das mesmas).

8 – Caso se verifique esse incumprimento por parte do promotor, pode tal facto ser invocado como incumprimento dos prazos e falta de documentos no processo, e a CMN accionar o necessário cancelamento do procedimento com base nesses pressupostos?

Da resposta antecedente e da Informação/Parecer Jurídico efetuado em resposta ao requerimento n.º 2176/2022 (presente à reunião do dia 21.11.2022 – ponto 699/2022 da ordem de trabalhos), penso ter ficado claro que, nesta altura, não se verifica o incumprimento dos prazos por parte do concessionário – uma vez que já foi requerida a emissão do alvará de obras.

O processo está, atualmente, pendente de decisão camarária (de revogação da declaração de caducidade), para que o Presidente possa deferir o pedido de emissão do alvará.

Por fim, e do que sei (quem avalia é a DPU) não se coloca a questão de existir falta documental.

NOTA: no link infra indicado, constam os documentos relativos ao procedimento de contratação pública, ao processo de cessão da posição contratual e à questão das rendas devidas com a assinatura do contrato. Dessa forma, penso eu, conseguirão acompanhar o desenvolvimento de todos esses assuntos e confirmar as respostas que, agora, vos prestei.

Link para download

<https://we.tl/t-T7To464fyJ>

Penso ter respondido a todas as questões formuladas e coloco-me ao dispor para as que, entretanto, se tornem necessárias.

Com os mais respeitosos cumprimentos,



Helena Pola
Chefe de Divisão
Divisão Administrativa e Financeira
Município da Nazaré | Câmara Municipal
Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tlm.: +351 912 110 778 | Tel: +351 262 550 010
cm-nazare.pt

De: CDU Nazaré [mailto:cdu.concelho.nazare@gmail.com]

Enviada: 28 de novembro de 2022 17:28

Para: CMN - Helena Pola <helena.pola@cm-nazare.pt>

Cc: CDU Nazaré <cdu.concelho.nazare@gmail.com>; João Delgado <joavante@gmail.com>; Toné Espanhol <tone.espanhol@gmail.com>

Assunto: Pedido de esclarecimentos

Exma. Sra. Dra. Helena Pola,


Junto enviamos uma carta com alguns pedidos de esclarecimentos sobre o processo do Parque da Pedralva, parte concessionada.

Agradecendo desde já a atenção ao aqui enviado e sem outro assunto de momento, apresentamos os nossos melhores cumprimentos com votos de muita saúde,

--

o Grupo de Trabalho da CDU da Nazaré



 Antes de imprimir esta mensagem pense na sua responsabilidade para com o ambiente.
Please consider the environment before printing this e-mail message

A correspondência transmitida por via electrónica tem o mesmo valor da trocada em suporte de papel, devendo ser-lhe conferida, pela Administração e pelos particulares, idêntico tratamento (art.º 26, n.º 2 Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de Abril, com a última alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de Maio).

Esta mensagem pode conter informação confidencial e ou protegida pela lei referente aos direitos de propriedade intelectual.

A CDU do Concelho da Nazaré é a proprietária da informação contida nesta mensagem. A informação contida neste documento pode ser utilizada para consulta e difusão desde que mencionada a sua fonte de origem.

Esta mensagem destina-se unicamente ao conhecimento dos destinatários nela identificados. Caso não seja o destinatário desta mensagem, agradecemos que informe de imediato o remetente e proceda à destruição da mesma.

O uso não autorizado e ou alteração da informação contida nesta mensagem e seus anexos é punido por lei. Asseguramos que esta mensagem e os seus anexos estão livres de vírus ou outro defeito que possam afectar qualquer sistema em que se encontrem.

Obrigado pela sua colaboração.

Para ser removido da nossa lista de E-mail's responda a este E-mail com o Assunto: REMOVER

Este E-mail não pode ser considerado SPAM pois o seu remetente está identificado, assim como existe a forma de não voltar a receber E-mails nossos.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

INTERESSADO: 2 MBM - Investimentos Hoteleiros, Lda.

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

ASSUNTO: “Enviam Reclamação da decisão da declaração de caducidade da licença referente ao processo 198/19”

PROCESSO Nº: 198/19

REQUERIMENTO Nº: 2176/22

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
15-11-2022

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.
15-11-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Atendendo ao Despacho de V. Exa., de 10.11.2022, exarado na Reclamação com o registo n.º 9588 (que se anexa e acompanha a presente Informação/Parecer), e depois de analisada a questão, tenho a informar o seguinte:

A) DA EXPOSIÇÃO/PEDIDO:

Trata-se de uma reclamação da decisão de declaração da caducidade da licença, tomada em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 10.10.2022, concluindo a reclamante com o seguinte pedido:

1. Que seja anulada a decisão de declaração de caducidade da licença; e que
2. Seja deferido o pedido de emissão do alvará de obras de construção.

Assenta o pedido nos seguintes factos:

- Não se verificarem os pressupostos legais para a declaração de caducidade da licença, porquanto:
 - A caducidade não opera automaticamente, seguindo um regime de caducidade-sanção (quer isto dizer, que o decurso do tempo não faz com que a licença caduque);
 - A caducidade tem de ser declarada pela Câmara Municipal, após audiência prévia do interessado;
 - A caducidade foi declarada pela Câmara Municipal em 10.10.2022, com base no facto de o interessado não ter requerido a emissão do alvará;
 - MAS, o pedido de emissão do alvará deu entrada nos serviços da Câmara, no dia 16.09.2022 (ou seja, cerca de um mês antes da declaração de caducidade).

Permito-me transcrever a conclusão do particular:

Se assim é inexistente fundamento para que possa ser declarada a caducidade uma vez que o direito foi, efetivamente, exercido.

Pelo que não existe o pressuposto factivo exigido pelo legislador para que possa ser declarada a caducidade da licença, nomeadamente, a inércia do interessado que, sublinhe-se, requereu a emissão do alvará.

Por este motivo, a decisão de declaração de caducidade da licença não pode deixar de se considerar como anulável por ser violadora da lei pelo facto do titular do direito ter exercido o mesmo, não podendo ser posteriormente declarada a caducidade.

B) DA ANÁLISE DO PEDIDO:

Antes de prestar o meu parecer jurídico sobre a argumentação aduzida em sede de reclamação, e para total perceção do Executivo Municipal, permito-me fazer uma resenha fática e temporal elucidativa dos atos e timings envolvidos neste processo:

19/04/2021	Deferimento do pedido de licenciamento
26/04/2021	Notificação do deferimento ao interessado

1 ano para requerer a emissão do alvará (terminava a 26/04/2022)

22/04/2022	Pedido de prorrogação do prazo para emissão do alvará (4 dias antes do termo do prazo)
21/06/2022	Despacho do Presidente, de indeferimento do pedido
23/06/2022	Notificação do Despacho de indeferimento
14/07/2022	Reclamação administrativa
01/08/2022	Deliberação da Câmara Municipal (confirma o indeferimento)
03/08/2022	Notificação da deliberação camarária

RETOMA-SE o prazo para requerer emissão do alvará, que passa a terminar no dia 09/08/2022

23/08/2022	Despacho concordante (Presidente da Câmara) do projeto de declaração de caducidade
23/08/2022	Notificação desse Despacho
07/09/2022	Envio de pronúncia, em sede de audiência prévia
21/09/2022	Parecer jurídico (*) no sentido da declaração de caducidade
22/09/2022	Despacho concordante do Presidente da Câmara
10/10/2022	Deliberação CM - declaração de caducidade
14/10/2022	Notificação dessa Deliberação

MAS

16/09/2022 - Entrada do pedido de emissão do alvará de obras construção

(*) estive em período de férias de 01/09/2022 a 16/09/2022, regressando ao serviço a 19/09/2022

Assim, confirmo agora que, antes de a Câmara Municipal declarar a caducidade da licença, o interessado efetuou o pedido de emissão do alvará (facto desconhecido pela signatária, aquando da prestação do parecer de 21.09.2022).

De resto, da consulta ao sistema (aplicação OBP), constato que o pedido só registou a sua entrada e começou a circular, no dia 23.09.2022 (era impossível ser do conhecimento da DAF) – mas terá de se considerar a data em que o pedido foi recebido pelos serviços – e, essa data, é sempre anterior à deliberação da Câmara Municipal.

C) EM CONCLUSÃO:

Face a tudo o atrás exposto, sou de parecer que a presente reclamação procede, em toda a sua argumentação, porquanto quando a Câmara Municipal deliberou no sentido da caducidade da licença, já não se verificava o facto que, legalmente, permitiria tal decisão (a falta do pedido de emissão do alvará).

Com efeito, a aplicabilidade da norma que funda e dá corpo à deliberação, com a entrada do pedido de emissão do alvará, a 16.09.2022, cai. Não pode ser invocada.

Atente-se ao texto legal:

Artigo 71.º**Caducidade**

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

(sublinhado meu)

O que implica que, a conclusão que consta do parecer de 21.09.2022 e que orientou V. Exas. na decisão, pese embora ter sido elaborada com base nas informações de que dispunha à data, padece de erro, ao referir: “por se verificarem as condições e requisitos legais que possibilitam tal decisão, sou de parecer que a Câmara Municipal valide o entendimento perfilhado em todo este processo e, nessa conformidade e com base no preceituado no artigo 71.º do RJUE, decida pela caducidade da licença de obras de construção referente ao Processo 198/19.”

As condições e requisitos legais já não se verificavam.

Com efeito, ainda que o prazo tivesse terminado no dia 09.08.2022, o facto é que, até à declaração de caducidade o processo está “ativo” e, como tal, podem praticar-se atos.

Isto porque, legalmente, existe a necessidade de, nestes casos, a câmara municipal declarar expressamente a caducidade da licença sob pena de, não o fazendo, esta (licença) se manter eficaz.

Este princípio está em consonância, aliás, com a doutrina expendida no Parecer da Procuradoria Geral da República, n.º 40/94 - complementar, publicado na II série do DR n.º 11,

de 2003-01-14, que, embora debruçando-se especificamente sobre uma licença de utilização turística, advoga, como regra, a necessidade de um ato expresso da administração para que a caducidade prevista na lei produza os seus efeitos extintivos.

Atente-se ao texto desse douto Parecer:

"... sobretudo quando a caducidade assume a natureza de uma verdadeira sanção por incumprimento, os autores são unânimes no sentido de que o efeito extintivo depende de uma declaração administrativa no âmbito de um procedimento prévio. Este procedimento é o instrumento privilegiado, que permitirá à Administração verificar e apreciar as causas de caducidade, examinar a conduta do particular para averiguar em que medida o incumprimento é imputável ao titular do direito, se existem ou não causas de força maior ou circunstâncias alheias à vontade do particular, avaliar se deve haver ou não lugar à reabilitação do direito em causa por razões de interesse público, etc. Por sua vez o particular terá oportunidade, em sede de audiência prévia, de invocar argumentos tendentes a demonstrar a não procedência das causas de caducidade, de requerer a eventual prorrogação do prazo, se for caso disso, ou a reabilitação do direito, etc. Podemos dizer que o carácter não automático que a caducidade assume em geral no direito administrativo advém, como já se referiu, da presença da administração e da sua vinculação à prossecução do interesse público, de modo a evitar o sacrifício de interesses, bem como soluções injustas e absurdas. Na verdade, o automatismo resolutivo é gerador de insegurança jurídica, pois deixa sem que se saiba se o ato administrativo se extinguiu ou não. Além disso, não é compaginável com qualquer juízo de ponderação, com vista a assegurar se o efeito extintivo é adequado e exigível (princípio da proporcionalidade) no confronto com o interesse público e outros bens jurídicos em jogo no caso concreto."

E, no mesmo sentido, o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 22 de março de 2012, proferido no Processo 03118/07:

"A caducidade do ato administrativo que autoriza a operação urbanística carece de ser declarada, ou seja, opera ex voluntatis do órgão administrativo competente em razão da valoração jurídica da situação concreta suscetível de preencher o pressuposto legal que enforma a causa de caducidade."

Termos em que, com base no preceituado no artigo 165.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente, sou de parecer que a **Câmara Municipal delibere revogar a deliberação tomada em reunião do dia 10.10.2022** (que decidiu no sentido de ser declarada a caducidade da licença) – decisão que faz com que a licença permaneça válida.

Nota: Caso a deliberação camarária seja concordante com o sentido do presente parecer, não existindo a declaração de caducidade da licença, ficará sem efeito o fundamento que esteve na base do Despacho do Sr. **Presidente da Câmara Municipal**, que indeferiu o pedido de emissão de alvará, logo, também este ato deve ser revogado, e (caso a instrução do pedido se venha a considerar completa) proponho que seja tomada outra decisão, em sua substituição, de deferimento do pedido.

Este é, s.m.o., o meu parecer, que se coloca à apreciação de V. Exa. e da digníssima Câmara Municipal.

A Jurista

15-11-2022



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira