

INTERESSADO: NUNO PEREIRA RODRIGUES**LOCAL:** zona industrial de Valado dos Frades, lote 7 — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Exposição e outras solicitações”**PROCESSO Nº:** 663/17**REQUERIMENTO Nº:** 720/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
24-06-2022

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 de Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF

27-06-2022

Lara Taveira


CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos do teor da informação, a confirmação do ato reclamado de indeferimento do pedido de licenciamento tomado por deliberação n.º209/2022 proferida em reunião da câmara municipal realizada em 28.03.2022, com submissão ao órgão executivo para decisão.

24-06-2022


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 nº 2022,CMN,S,05,1620, de 25-05-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de fato e de direito plasmados na nossa informação de 17-03-2022, em anexo.

2. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se de uma exposição sobre o indeferimento do pedido de renovação 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.

Informo que se mantêm válidos os pressupostos enunciados na informação técnica de 17-03-2022, a qual anexo.

Indico que não está em causa a constituição da propriedade horizontal, conforme indicado no ponto 4 do art.º6º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial em Valado dos Frades, o qual passo a citar:

“Em casos devidamente fundamentados e desde que autorizados pela Câmara Municipal, em cada lote podem ser constituídas unidades de utilização independentes, integradas na mesma estrutura arquitetónica, as quais podem ser objeto de fracionamento em regime de propriedade horizontal.”

3. CONSULTAS

Foi solicitado parecer do Gabinete Jurídico, encontrando-se em anexo.

4. CONCLUSÃO



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

Feita a apreciação da exposição, mantêm-se válidos os pressupostos indicados na informação técnica de 17-03-2022, em anexo, de indeferimento, por deliberação n.º209/2022 proferida em reunião de Câmara Municipal realizada em 28-03-2022.

24-06-2022

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Maria João Cristão".

Maria João Cristão, Arq^ª



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

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 cércea 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 cércea 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 5.945,20m², contudo o lote só tem uma área de 5.885,00m², devendo as áreas ser corrigidas, pois a intervenção tem os limites do lote.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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^ª

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.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

2. CONCLUSÃO

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

24-01-2022

Maria João Cristão, Arq^a

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 5.885,00m² e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m², 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: 1.000,00m² destinados a área de produção; 1.000,00m² destinados a armazém de matérias-primas e produto acabado; 400,00m² 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 5.885,00m², e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m².

“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 732/11.8TBPDL-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 N.º: 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

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

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 5.885,00m², e cuja área de implantação máxima é de 2.942,00m². 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.^ª, 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



INTERESSADO: NUNO PEREIRA RODRIGUES

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

ASSUNTO: “Exposição e outras solicitações”

PROCESSO Nº: 663/17

REQUERIMENTO Nº: 720/22

DESPACHO:

Concordo
13-05-2022



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

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Sandra Marques
para elaboração da notificação.

16-05-2022



Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal
Proponho que se realize audiência prévia, quando à proposta de indeferimento do
pedido, conforme conclusões do presente parecer

13-05-2022



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 apresentou um pedido de renovação de licenciamento para o Lote 7 da Zona Industrial de Valado dos Frades, nos termos do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante RJUE, que, tendo sido objeto de deliberação, em reunião de Câmara de 28.03.2022, foi deliberado, aprovar o indeferimento do mesmo, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º e da alínea a), n.º 1 do artigo 24.º, ambos do RJUE.

Da reclamação

No ofício enviado à requerente, com a referência “2022,CMN,S,05,1034”, foi informada que a referida deliberação pode ser objeto de reclamação, recurso hierárquico ou impugnação judicial, nos termos e prazos constantes dos artigos 191.º a 198.º do CPA e artigo 58.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

No exercício do seu direito de reclamação, referiu, entre outros, que:

1. O pedido de renovação do licenciamento foi requerido ao abrigo do artigo 72º RJUE, que deu entrada nos serviços camarários em 24.09.2021, pelo que não foi modificado, acrescentado ou retirado qualquer elemento técnico previamente existente nos autos.
2. *“O pedido de constituição de propriedade horizontal pode (...) ser efetuado durante a execução da obra propriamente dita sendo que, no caso em concreto (processo n.º 663/17) além de se mencionar o fracionamento do lote 7, em 6 unidades industriais (...) cuja aprovação mereceu acolhimento em março de 2019, também foi requerida com referência ao mesmo lote 7, um pedido de informação prévia (PIP) sobre a viabilidade de construção de pavilhão industrial, constituído por 6 unidades de utilização independentes, em regime de propriedade horizontal, tendo o mesmo sido objeto de decisão favorável (processo n.º 277/17)”*.
3. A ora reclamante tem bem presente a proibição de alienação ou oneração do lote em benefício de terceiros, bem como a delimitação temporal da decorrente da mesma – prazo de 5 anos contados da emissão da autorização de utilização do edifício.
4. *“A possibilidade de arrendamento do Lote 7 será, portanto, ponderada desde que decorrido o prazo contratualmente estabelecido”*.
5. *“A decisão de indeferimento de renovação de licenciamento objeto da ora reclamação, está desprovida de fundamentação legal e repleta de incongruências tendo sido elaborada em total arrepio do que outrora já fora decidido pela mesma entidade camarária”*.
6. *“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”*.

7. *“Ao invés de concretizar de forma objetiva e direta os motivos do indeferimento, limita-se a notificação do projeto de decisão de indeferimento a fazer uma remissão errônea e discriminatória para todos os factos”.*
8. *“Este projeto de decisão viola, portanto, o disposto nos artigos 124º e 125º do Código de Procedimento Administrativo”.*
9. *“De acordo com o nº 1 do art. 125º do CPA a fundamentação deve ser expressa através de sucinta exposição dos fundamentos de facto e de direito da decisão, podendo consistir em mera declaração de concordância com os fundamentos de anterior parecer, informação ou proposta, que neste caso constituíram parte integrante do respetivo ato”.*
10. Terminou requerendo que *“a decisão de indeferimento seja revogada e que, em consequência, seja substituída por uma decisão final que permita a renovação do pedido de licenciamento”.*

Como já foi referido anteriormente na Informação da DPU, de 24.01.2022, e na Informação do Gabinete Jurídico, com despacho concordante a 11.03.2022:

- Indica o artigo 72.º do RJUE:

“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.”* (negrito meu).
- Os serviços camarários, aquando da análise do pedido de licenciamento, apenas observaram as questões no âmbito do RJUE, urbanísticos, designadamente a sua conformidade com as disposições do plano de pormenor no qual se insere, não tendo considerado os preceitos relativos ao Regulamento, candidatura, escritura e demais condições de atribuição do lote.
- 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, tendo como objetivos a centralização de toda a atividade da empresa num só espaço físico (setores produtivo, administrativo e aprovisionamento) e o reforço da capacidade produtiva.
- O que agora se propõe fazer é a divisão do prédio em seis frações autónomas para, futuramente, dar de arrendamento, o que parece não servir apenas as necessidades de produção da

requerente, mas de terceiros, operando em total desrespeito pelos princípios que se visam defender com a abertura do concurso público e a respetivo determinação de requisitos para atribuição do lote.

- 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”*.
- De acordo com o artigo 33.º do Regulamento para a Alienação de Lotes na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades (adiante designado Regulamento) e da 1.ª cláusula da Escritura do Contrato de Compra e Venda e Pacto de Preferência com Eficácia Real, o adquirente compromete-se a não proceder à alienação ou oneração do imóvel com direitos reais ou pessoais de gozo *“em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contados da emissão da autorização de utilização do edifício”*.
- 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.

Análise

O pedido feito agora pela requerente, a 24.09.2021 (Requerimento n.º 1699/21), foi apresentado ao abrigo do disposto no artigo 72.º do RJUE que, no seu n.º 2, dispõe expressamente que *“serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior”* e, portanto, foram analisados esses elementos, que constavam do Processo n.º 663/17.

Dos elementos que constam do processo supra indicado, verificamos que, na Memória Descritiva, a folhas 44 a 46, refere a constituição de 6 frações autónomas *“destinadas a estabelecimentos industriais constituídas como unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para partes comuns do prédio”*. Continua, na Memória Descritiva e Justificativa, a folhas 36 a 38, indicando que se trata da *“construção de um pavilhão de seis armazéns em regime de propriedade horizontal destinados a acolher atividades desenvolvidas por empresas do ramo industrial (...) ainda não identificadas uma vez que as instalações se destinam ao regime de arrendamento”*.

Ora, como já referido na informação da ora signatária, a 11.03.2022, dos documentos apresentados na candidatura, aquando do Concurso para Alienação do Lote, não consta a intenção de divisão em

propriedade horizontal do prédio. Esta intenção só foi demonstrada em na apresentação do pedido de licenciamento.

Importa referir que o fracionamento do imóvel em regime de propriedade horizontal é possível, mas depende do cumprimento do disposto do n.º 4 do artigo 6.º do Plano de Pormenor da Zona Industrial em Valado dos Frades (Aviso n.º 5712/2014, de 6 de maio), ou seja, apenas ocorre em casos devidamente fundamentados e desde que autorizados pela Câmara Municipal – o que não se verificou neste caso.

Quanto ao facto de querer destinar as frações ao regime do arrendamento, esta circunstância é proibida pelo artigo 33.º do Regulamento e pela 1.ª cláusula da Escritura do Contrato de Compra e Venda e Pacto de Preferência com Eficácia Real, segundo os quais não é permitido alienar ou onerar o imóvel com direitos reais ou pessoais de gozo “em benefício de terceiros pelo prazo de 5 anos contados da emissão da autorização de utilização do edifício”.

Esta proibição reforça o disposto no artigo 7.º do Regulamento, que estabelece que a atribuição dos lotes só ocorre através de um concurso, sob pena de desrespeitar os princípios que se visam defender com a abertura do concurso público e a respetiva determinação de requisitos para atribuição do lote.

Para além disso, a atribuição dos lotes tem como 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), finalidades que só se verificarão após com a construção do imóvel, pelo que esta não deve ser executada com o propósito de arrendar, uma vez que só 5 anos após emissão da autorização de utilização do edifício é que o podem efetivamente fazer.

Do conteúdo da notificação enviada à requerente, consta, em anexo, o texto integral da decisão de indeferimento do pedido de renovação de licenciamento, bem como as informações que a fundamentam, sendo parte integrante da referida notificação, ao abrigo dos artigos 114.º e 151.º do CPA.

Conclusão:

Face ao exposto, parece-me que, s.m.o., que a intenção de dar de arrendamento o prédio continua a não ser possível, considerando que:

1. Este pedido foi analisado nos termos do artigo 72.º do RJUE e, por isso, foram analisados os elementos anteriores.
2. A candidatura a Concurso para Alienação do Lote foi entregue sem mencionar a pretensão de constituição em propriedade horizontal.
3. O fracionamento do imóvel em regime de propriedade horizontal depende de autorização da Câmara Municipal.
4. O arrendamento dentro do *prazo de 5 anos contados da emissão da autorização de utilização do edifício*, em benefício de terceiros é expressamente proibido pelo artigo 33.º do Regulamento e pela 1.ª cláusula da Escritura do Contrato de Compra e Venda e Pacto de Preferência com Eficácia Real.

À consideração superior,

A Técnica Superior

Jurista

12-05-2022

Ana Gaeta Petinga

Ana Gaeta Petinga