

**LOCAL:** Rua C bairro de Hbitação Social Valado dos frades — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Junção de elementos ao proc-249-23”

**PROCESSO Nº:** 249/23

**REQUERIMENTO Nº:** 1153/23

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
11-07-2023



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.  
11-07-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,  
Concordo com o exposto e proponho o encaminhamento para deliberação camarária.  
À consideração superior

11-07-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exma. Sra. Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola

Trata-se de um pedido de cancelamento da Cláusula de reversão e de Ónus de inalienabilidade a favor da referida Câmara Municipal da Nazaré constituído no Bairro de Habitação Social de Valado dos Frades.

Esta pretensão não é, de todo, uma novidade na atividade autárquica desta edilidade e, coincidentemente, no mesmo Bairro de Habitação Social.

Com efeito, em sessões camarárias realizadas a 03.05.2004 (com o suporte da informação do Gabinete Jurídico n.º 18/04, referente ao Lote n.º 76), a 06.12.2004 (com o suporte da informação do Gabinete

Jurídico n.º 58/04, referente ao Lote n.º 67) e a 10.01.2011 (fundada na informação n.º 02/11, do Gabinete Jurídico, referente ao Lote n.º 84), todos os lotes do foi possível proceder ao cancelamento da Cláusula de reversão e de Ónus de inalienabilidade a favor da CMN.

Este caso em particular é, na génese, diferente das motivações e fundamentos outrora apresentados relativamente três lotes acima referidos. Existe, contudo, um paralelismo que ressalta e releva nos quatro processos: em todos decorria o prazo de dez anos impeditivo de realização de negócios jurídicos.

Este prazo, cujo cômputo balizava-se a partir da data da emissão da licença de habitação, foi excepcionalmente interrompido pelos motivos que constam das informações jurídicas (cujos extratos camarários deliberativos se juntam em anexo e dão-se por integralmente reproduzidos para os devidos efeitos).

No caso em apreço, a licença de habitação só foi obtida: alvará de autorização de utilização n.º 6/23, datado de 23/02/2023.

Esta obrigação de inalienabilidade traduz-se, na prática, num desvio ao artigo 1306.º do Código Civil, que prescreve o seguinte: "Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional".

Não obstante, as condições que levaram à criação do loteamento "Bairro de Habitação Social de Valado dos Frades", mais favoráveis do que fossem pautadas pelo crivo do mercado imobiliário privado, impunham que os futuros moradores/compradores não adquirissem o Lote com o exclusivo fito de fazer mediação imobiliária sucessiva.

Estando a moradia construída e habitada há mais de dez anos (construída ao abrigo do alvará de obras de construção n.º 98/06, com início a 23/06/2006 e fim do prazo a 22/06/2007), é razoável concluir que o objetivo de proibição de negócio – a cláusula de reversão e de Ónus de inalienabilidade – foi ampla e indubitavelmente cumprido. Acresce ainda que a moradia cumpre com as condicionantes de disposições urbanísticas aplicáveis naquele loteamento e detém alvará de autorização de utilização.

Como demonstrado supra, esta edilidade já teve oportunidade de em três situações diferentes decidir favoravelmente a favor do requerente.

Na relação com os particulares, a Administração Pública, sempre norteada pelos princípios que regem a atividade administrativa, deve adotar os comportamentos adequados aos fins prosseguidos e tratar de forma justa todos aqueles que com ela entrem em relação, e rejeitar as soluções manifestamente desrazoáveis ou incompatíveis com a ideia de Direito, nomeadamente em matéria de interpretação das

normas jurídicas e das valorações próprias do exercício da função administrativa (cfr. artigos 7.º e 8.º do Código do Procedimento Administrativo).

Em sede interpretativa, o argumento *a maiori ad minus*, constitui uma âncora no caso em apreço tendo em conta a jurisprudência estabelecida nesta matéria pelos anteriores executivos municipais, pois “a lei que permite o mais, também permite o menos”: dito de outro modo, se já se teve oportunidade de permitir negócios jurídicos ainda na decorrência dos dez anos, porque não conceder a possibilidade de realização alienabilidade quando já decorreram, na prática, mais de dez anos?

Por último, mas não menos importante, registre-se ainda que os atuais promitentes-compradores declaram que “aceitam que o ónus de inalienabilidade a favor da Câmara Municipal da Nazaré se reinicie com a sua aquisição, durante o período previsto de 10 anos” ainda que tal declaração se afigure, s.m.o., inútil por desnecessária.

Tendo sido a CMN a criar este ónus, é esta quem tem o poder de o cancelar, querendo.

À consideração superior.

O TÉCNICO SUPERIOR

Jurista  
10-07-2023  
Ricardo Caneco

