

**LOCAL:** Calhau — Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário n.º 4436 - Licenciamento para Operações de Loteamento”**PROCESSO Nº:** 334/82**REQUERIMENTO Nº:** 897/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
10-07-2023

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 da Nazaré,  
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,  
proponho o deferimento do pedido de alteração da licença de operação de  
loteamento, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

07-07-2023


Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

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

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de alteração à operação de loteamento n.º 334/82, sito na Avenida Nogent-Sur-Marne, Calhau, Nazaré, com o alvará de loteamento n.º 144/87, com obras de urbanização.

A alteração proposta incide sobre o Lote 2, que de acordo com o alvará de loteamento n.º 144/87, possui uma área de 707,00 m<sup>2</sup>. A área do Lote 2 é reduzida para 396,70 m<sup>2</sup>, e a restante área, 310,30 m<sup>2</sup>, cedida ao domínio público municipal destinado a infraestruturas a integrar a rede viária.

A alteração proposta apresenta as seguintes características:

#### Lote 2:

**Área do Lote 2:** 396,70 m<sup>2</sup>;

**Área de ocupação (implantação):** 155,36 m<sup>2</sup>;

**N.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira:** 1 a 2; 0;

**Índice de ocupação:** 39,163 %.

São cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal, 310,30m<sup>2</sup> de terreno, destinados a infraestruturas a integrar a rede viária.

Os restantes parâmetros urbanísticos são mantidos face à operação de loteamento aprovado.

### 2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 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.

### 3. ANTECEDENTES

Para um enquadramento e esclarecimento dos factos, se constituem os seguintes antecedentes:

**3.1.** Conforme informação prestada pelo Gabinete de Registo e Gestão de Património do Município, datada de 17-08-2021, que constitui documento anexo, se apresenta um enquadramento dos factos:

*“1. O Município da Nazaré, por acordo verbal estabelecido, à data, entre o Presidente da Câmara Municipal e o Senhor Manuel Prazeres Castanheira, utilizou uma faixa de terreno do Lote propriedade do interessado – LOTE 2 – do dito loteamento, com a área de 707 metros quadrados, para prolongamento da Avenida de Badajoz, sendo-lhe então proposta permuta de*

*um lote contíguo – LOTE 9 – com a área de 439 metros quadrados, resultante do processo de loteamento n.º 8/99, em nome da Sociedade Conurma – Construções e Urbanizações Maceira, LDA;*

- 2. Porque, ao tempo, o acordo verbal estabelecido não fora materializado por qualquer procedimento administrativo de forma a ser autorizada pela Câmara a dita permuta, a signatária e a DPU desenvolveram os trâmites necessários para o efeito, tendo sido elaboradas várias informações que foram cumpridas, apesar de ser autorizada a permuta, pelas várias solicitações dos advogados do Senhor Manuel Prazeres Castanheira, nunca terem logrado obter a anuência junto do Município, devido à exigência no pagamento de compensações indemnizatórias e pagamento de impostos (IMI) no montante de 5.112,18 €;*
- 3. Esta situação originou que o dito processo se alastrasse no tempo, sem que existisse da parte do proponente vontade em negociar com o Município, tendente à resolução final do processo;*
- 4. Após várias reuniões com o interessado e as Sociedades de Advogados que o representavam, estas vieram ao longo de tempo, a apresentar diversas exposições, a que foi prestado sempre esclarecimentos, foi solicitado ao Gabinete Jurídico a emissão de competente parecer que concretizasse os acordos que entretanto vinham sendo estabelecidos, concernente não só à permuta mas também à garantia de salvaguarda ao interessado, quanto à área de construção inicialmente prevista para o Lote 2.  
(...)”.*

Assim, em 19 de julho de 2019, foi apresentado o parecer jurídico que mereceu despacho de concordância do Senhor Presidente da Câmara datado de 19 de julho de 2019, no qual foi demonstrado que através da permuta o interessado passa a ser proprietário de mais 128,82 m<sup>2</sup> de área, podendo construir, para além dos dois pisos que pode construir no lote 2, mais uma cave e dois pisos acima do solo, conforme quadros demonstrativos do referido parecer.

Após demonstrado que o interessado, através da permuta, passa a ter uma mais-valia de 6.147,82 m€, é proposto a realização da escritura de permuta, sem lugar ao pagamento peticionado pelo requerente, com realização de audiência dos interessados, proposta que mereceu despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, datado de 19-07-2019. Em sede de audiência dos interessados, o Advogado do proponente não teceu nenhum comentário sobre o conteúdo do parecer jurídico. Foi posteriormente deliberado em reunião de Câmara Municipal do dia 23-08-2021, aprovar as conclusões aduzidas no parecer emitido pelo Gabinete Jurídico, que se anexa, autorizando a celebração da Escritura de Permuta do LOTE 2, pertença do interessado, pelo LOTE 9, propriedade do Município, sem lugar ao pagamento dos 5.112,18 €, despendidos a título de IMI por parte do exponente, porquanto como foi demonstrado, verifica-se uma mais-valia no valor de 11.260,00 € para o interessado, acrescidos da possibilidade de construção de mais fogos habitacionais, com expetável retorno financeiro de montante considerável, face ao valor do m<sup>2</sup> em vigor para o Concelho da Nazaré. Foi ainda deliberado dar poderes ao Sr. Presidente para outorgar o referido contrato.

**3.2.** Realizada reunião com a Conservatória do Registo Predial da Nazaré, a Câmara Municipal foi informada de que não é possível efetivar-se a permuta enquanto não for realizada a já tantas vezes referida alteração ao loteamento por forma a se separar a parte do lote que foi objeto de ocupação pela rede viária da restante área que irá ser objeto de permuta. Para resolver a questão, e tendo em consideração aquilo que é a realidade desde 1999, haviam acordado as partes interessadas (Câmara Municipal e representantes do Sr. Manuel Prazeres Castanheira), desenvolver os trâmites necessários à resolução do processo, com base nos seguintes procedimentos:

- Divisão do lote 2, resultando no lote 2 e no lote 2A, através de alteração ao loteamento n.º 334/82 (1.ª alteração);
- Proceder ao registo dos dois lotes em nome do Sr. Manuel Prazeres Castanheira, sendo que o lote 2A terá de ser sujeito a um ónus de inalienabilidade, não podendo ser vendido exceto se for a favor do Município, porque o seu propósito é ser permutado pelo Lote 9 do loteamento n.º 08/99, dando cumprimento ao acordado;
- Fazer escritura de permuta do Lote 2A do loteamento n.º 334/82 pelo Lote 9 do loteamento n.º 08/99;
- Fazer o registo do Lote 2A no domínio privado do Município;
- Fazer 2.ª alteração ao loteamento n.º 334/82, por iniciativa da Câmara Municipal da Nazaré, para passar o Lote 2A (domínio privado do Município) para domínio público municipal, destinado a arruamentos.

**3.3.** Tendo em conta todos os antecedentes do processo e com intenção de regularização final do mesmo, constatou-se que *“toda a abordagem constante na informação da DAF tecida para o processo, que serviu de base ao parecer jurídico, sempre foi intenção deste Município que se efetivasse a permuta da área ocupada do LOTE 2 pelo Lote 9; (...) Ora, em boa verdade, encontra-se plasmado no dito Parecer Jurídico que com esta permuta o Sr. Manuel Castanheira passa a ser proprietário de dois imóveis (o Lote 9 + parte do Lote 2) (...)”*, conforme conclusões refletidas na informação do Gabinete de Registos e Gestão do Património, datada de 06-03-2023.

Assim se concluiu que o teor da deliberação camarária do dia 23-08-2021 se encontra em desconformidade com toda a tramitação constante ao longo do processo, uma vez que menciona a autorização de permuta da totalidade do Lote 2 pelo Lote 9. Mais se informa que, após consulta prévia às entidades competentes, se confirmou a impossibilidade de alienar parte de um lote sem a respetiva alteração à licença de operação de loteamento.

Posto isto, por deliberação camarária proferida em 10-03-2023, foram tomadas as seguintes deliberações, que se reproduzem:

- a) *“revogar a deliberação camarária de 23.08.2021;”*
- b) *“que seja aceite a cedência para o domínio público municipal, da área ocupada pelo Município (310,30 m<sup>2</sup>) correspondente a parte do lote 2;”*

- c) *“seja autorizada a doação do lote 9, propriedade do Município para o Sr. Manuel Prazeres Castanheira;”*
- d) *“se proceda à outorga do dito ato notarial.”*

#### **4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

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

#### **5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS**

Não há lugar a consulta a entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, conforme previsto no art.º 13.º do RJUE.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em “espaço urbano de nível I”.

A alteração proposta incide sobre o Lote 2, que de acordo com o alvará de loteamento n.º 144/87, possui uma área de 707,00 m<sup>2</sup>. A área do Lote 2 é reduzida para 396,70 m<sup>2</sup>, e a restante área, 310,30 m<sup>2</sup>, cedida ao domínio público municipal destinado a infraestruturas a integrar a rede viária. Os restantes parâmetros urbanísticos são mantidos face à operação de loteamento aprovado.

A alteração proposta cumpre as disposições constantes do PDMN.

#### **7. CONSULTA PÚBLICA**

No que respeita à consulta pública prevista no art.º 27.º do RJUE, verifica-se que não são ultrapassados os limites referidos no n.º 2 do art.º 22.º do RJUE nem a própria alteração é superior aos limites do referido articulado, pelo que não há lugar à consulta pública.

#### **8. PRONÚNCIA DOS TITULARES**

Conforme dispõe o n.º 3 do art.º 27.º do RJUE, foi realizada a notificação para pronúncia dos demais proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, para pronúncia no prazo de 10 dias úteis,

não tendo sido rececionadas quaisquer oposições, conforme informação datada de 06-07-2023, que se anexa.

## 9. OUTRAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

A presente alteração à operação de loteamento dá cumprimento à deliberação camarária proferida em Reunião de Câmara Municipal realizada a 10-03-2023, identificada no ponto 2 da informação elaborada pelo Gabinete de Registos e Gestão do Património, na data de 06-03-2023, designadamente a que se transcreve:

*“(...) 2 – no pressuposto e compromisso, por parte do Sr. Manuel Prazeres Castanheira, no âmbito da alteração ao loteamento, de ceder ao domínio público municipal, a área ocupada pelo Município (310,30 m<sup>2</sup>) correspondente a parte do lote 2; (...)”.*

Todavia, constitui condição que seja realizado, em procedimento autónomo e subsequente à emissão do aditamento à licença de operação de loteamento, o ato notarial de doação do lote 9, da operação de loteamento n.º 8/99, titulada pelo alvará de operação de loteamento com obras de urbanização n.º 4/2005, e respetivos aditamentos, descrito na C.R.P. de Nazaré sob o artigo n.º 9704, e com inscrição matricial n.º 2851, da freguesia de Nazaré, propriedade do Município da Nazaré, mediante outorga de escritura de doação ao interessado, de modo a dar cumprimento à deliberação camarária identificada no ponto 3 da referida informação, designadamente a que se transcreve:

*“(...) 3 – seja autorizada a doação do lote 9, propriedade do Município para o Sr. Manuel Prazeres Castanheira, sendo delegada no Senhor Presidente da Câmara a necessária competência para outorga do dito ato notarial”.*

No restante, estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

## 10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Mais se informa que não há lugar à apresentação de projetos de alteração dos projetos de execução das obras de urbanização.

## 11. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de loteamento conforme dispõe o art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu deferimento.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do pedido de alteração da licença de operação de loteamento, dispõe o interessado do prazo de um ano a contar da data da notificação do ato para requerer a emissão do aditamento ao alvará de loteamento, conforme dispõe o n.º 1 do art.º 76.º, conjugado com o n.º 7

do art.º 27.º do RJUE, através de requerimento instruído com os elementos previstos no art.º 2.º da Portaria n.º 216-E/2008, de 03 de março, designadamente:

- Atualização da certidão da conservatória do registo predial anteriormente entregue referente ao lote 2, se aplicável.

07-07-2023



Joana Gonçalves  
Arquiteta

**LOCAL:** Calhau - Nazaré**ASSUNTO:** “Formulário nº 4436 - Licenciamento para Operações de Loteamento”**PROCESSO Nº:** 334/82**REQUERIMENTO Nº:** 897/23**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:****CHEFE DE DIVISÃO:****CHEFE DE DIVISÃO:**

À arquiteta Joana Gonçalves.

06-07-2023



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**




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

Por determinação da Arq. Joana Gonçalves, referente a alteração da licença de operação de loteamento a que se refere o alvará n.º 144/87, requerida por Manuel Prazeres Castanheira, representado pela Lidl e Companhia Lda., que incide sobre o lote 2, do prédio urbano sito em Calhau, freguesia e concelho da Nazaré, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o n.º 1025 e inscrito na matriz predial urbana sob artigo n.º 5801 da respetiva freguesia, cumpre-me informar V. Exa. de que:

1. Conforme dispõe o n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), foram notificados todos os proprietários dos lotes da operação em causa, no sentido de se manifestarem, caso quisessem, no prazo de 10 dias úteis, sobre a aludida operação urbanística, sem se ter rececionado qualquer oposição;

À consideração de V. Exa.

06-07-2023



Graziela Nogueira  
Técnica Superior