

**FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA**  
**EXAME DE DIREITO DO URBANISMO**  
**3.º ANO – TURMA B**  
**14.1.2020**

**I**

Indique, **fundamentadamente**, em cada um dos seguintes grupos de afirmações qual é a afirmação verdadeira e quais são falsas (em cada grupo apenas uma afirmação é verdadeira, salvo no Grupo 4 em que duas afirmações são verdadeiras)

1.

- A. A participação dos particulares nos procedimentos de formação dos planos municipais ocorre exclusivamente no período de discussão pública
- B. A cláusula do contrato para planeamento que preveja a impossibilidade de alterações na proposta de plano municipal apresentada para discussão pública é nula
- C. A autoria dos planos municipais é imputável à Câmara Municipal

2.

- A. O Governo pode suspender um plano municipal com fundamento na sua não adaptação ao conteúdo de um programa especial superveniente com o qual aquele plano devesse ser compatível
- B. A abertura do procedimento de revisão de um programa regional pode ser acompanhada do estabelecimento de medidas preventivas
- C. Na justa repartição de benefícios e encargos, os mecanismos de perequação previstos em planos territoriais são supletivos face ao pagamento de uma indemnização pelo município, a título de compensação pelo sacrifício de direitos preexistentes dos particulares

3.

- A. A reestruturação da propriedade com agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e sua posterior divisão, com atribuição dos lotes daí resultantes aos proprietários originários e a outros interessados constitui uma operação de loteamento
- B. A obras de reconstrução obrigam à preservação da fachada de uma edificação existente
- C. A nulidade do plano ao abrigo do qual foi emitido ato de licenciamento de uma operação urbanística determina o dever da Câmara Municipal de declarar a nulidade desse ato administrativo

4.

- A. A realização de consultas a entidades externas ao município no procedimento de informação prévia dispensa a sua realização no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística cuja abertura foi requerida pelo particular interessado

- B. O decurso do prazo para decisão pelo órgão competente de pedido de autorização de utilização apresentado por particular com legitimidade para o efeito permite a este considerar deferida a sua pretensão
- C. O produto da venda forçada em hasta pública de imóvel, que careça de reabilitação, pode ser inferior ao valor do imóvel que resultaria da aplicação dos critérios de determinação do valor da indemnização previstos no Código das Expropriações

## II

### **Resolva o seguinte caso prático:**

Florival requereu à Câmara Municipal informação sobre a viabilidade de realização de obra de construção com base em projeto de arquitetura que apresentou.

Não tendo obtido resposta no prazo de 20 dias, considerou a sua pretensão tacitamente deferida, pelo que, logo de seguida, dirigiu comunicação prévia à mesma entidade a declarar que pretende iniciar os trabalhos de realização da operação urbanística no prazo de 5 dias.

Sete dias volvidos, foi notificado de despacho do Vereador do Pelouro do Urbanismo, no uso de competência delegada da Câmara Municipal, a determinar o indeferimento liminar da comunicação por escolha incorreta do procedimento e por falta de pareceres obrigatórios de entidades externas ao município.

Não se conformando com a decisão que reputa de ilegal, Florival iniciou os trabalhos após ter liquidado as necessárias taxas urbanísticas.

Na sequência de uma denúncia anónima, o Presidente da Câmara ordenou a imediata demolição das obras realizadas e a aplicação de uma coima no valor de €300.000, para servir de exemplo no combate à ilicitude urbanística no concelho.

*Quid juris?*

**Cotações: I - 4 x 2,5 valores = 10 valores; II - 10 valores**

**Duração do exame: 90 minutos**

## GRELHA DE CORREÇÃO

### I

1.
  - A. Falsa. Além da participação sucessiva que tem lugar em sede de discussão pública, os particulares podem participar preventivamente, logo após a aprovação da deliberação de elaboração do plano pela Câmara Municipal (artigo 76.º, n.º 1, do RJIGT).
  - B. Verdadeira. Os contratos para planeamento têm apenas efeitos obrigacionais entre as partes, não podendo a sua celebração precluir a necessidade de ponderação pela Câmara Municipal das participações dos cidadãos no período de discussão pública, em nome do princípio da inalienabilidade da competência e da indisponibilidade dos poderes públicos municipais em matéria de conteúdo e procedimento de elaboração do plano (artigo 80.º, n.º 2, do RJIGT). A cláusula que tivesse o conteúdo referido seria nula, nos termos do artigo 36.º, n.º 2, do CPA.
  - C. Falsa. Os planos municipais são elaborados pela Câmara Municipal mas a sua autoria é imputável à Assembleia Municipal, que é o órgão competente para a sua aprovação (artigo 90.º, n.º 1, do RJIGT) e que pode introduzir alterações à proposta apresentada por aquele órgão executivo.
2.
  - A. Verdadeira. Através de Resolução do Conselho de Ministros o Governo pode suspender um plano municipal “em casos excepcionais de reconhecido interesse nacional” [artigo 126.º, n.º 1, alínea a) do RJIGT]. Numa situação de incumprimento da obrigação municipal de adaptar o respetivo plano municipal aos programas territoriais, designadamente aos planos especiais, com os quais devam ser compatíveis, pode o Governo invocar o interesse nacional para suspender o plano municipal [artigo 121.º, n.º 1, alínea b) do RJIGT].
  - B. Falsa. As medidas preventivas apenas podem destinar-se a acautelar a revisão de instrumentos de gestão territorial que vinculem os particulares, como sucede com os planos territoriais (artigos 3.º, n.º 2, e 134.º, n.º 1, ambos do RJIGT). Como o programa regional não conforma diretamente o direito de propriedade privada, a sua revisão em nada afeta o normal desenvolvimento da atividade de gestão urbanística.
  - C. Falsa. É precisamente o inverso: o pagamento de uma indemnização pelo município, a título de compensação pelo sacrifício de direitos preexistentes dos particulares, é um meio supletivo face à aplicação de mecanismos de perequação previstos em planos territoriais (artigo 171.º, n.º 1, do RJIGT).
3.
  - A. Verdadeira. A reestruturação da propriedade com agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e sua posterior divisão, com atribuição dos lotes

daí resultantes aos proprietários originários e a outros interessados constitui uma operação de parcelamento, que se integra no conceito legal de loteamento em sentido amplo (artigo 2.º, n.º i), do RJUE).

- B. Falsa. As obras de reconstrução podem implicar a demolição total da fachada de uma edificação existente, de acordo com o respetivo conceito legal contido no artigo 2.º, alínea c) do RJUE, desde que, posteriormente, se proceda à reconstituição da estrutura da fachada.
- C. Falsa. Em virtude dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, a declaração de nulidade do plano não determina o dever para a Câmara Municipal de declarar a nulidade do ato de licenciamento de uma operação urbanística, podendo, no entanto, fazê-lo se pagar ao beneficiário do ato administrativo uma indemnização (artigo 129.º, n.º 3, do RJIGT).

4.

- A. Verdadeira. As consultas a entidades externas ao município realizadas pela Câmara Municipal no procedimento de informação prévia são aproveitáveis para os procedimentos de controlo prévio da operação urbanística (licença administrativa e comunicação prévia), não havendo lugar à sua repetição se já tiver ocorrido uma apreciação favorável no âmbito daquele primeiro procedimento (artigo 13.º, n.º 2, do RJUE).
- B. Verdadeira. Nos termos do artigo 111.º, alínea c) do RJUE, o decurso do prazo para decisão pelo órgão competente para apreciação do pedido de autorização de utilização apresentado por particular com legitimidade para o efeito permite a este considerar tacitamente deferida a sua pretensão.
- C. Falsa. O valor do imóvel vendido forçadamente em hasta pública, por necessidade de reabilitação, é o resultado de uma avaliação realizada em conformidade com os critérios de determinação do valor da indemnização previstos no Código das Expropriações (artigo 62.º, n.º 4, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

## II

Considerando que o pedido de informação prévia foi acompanhado de projeto de arquitetura, é de que concluir que a pretensão formulada por Florival se integra na previsão do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE, pelo que, caso viesse a ser emitida uma decisão favorável por aquele órgão ou se produzisse deferimento tácito, o referido particular beneficiaria de um ato constitutivo de direitos, no sentido de vincular uma futura decisão a proferir sobre um eventual pedido de licenciamento (artigo 17.º, n.ºs 1 e 2, do RJUE).

O prazo de decisão no caso em apreço nunca seria inferior a 30 dias, de acordo com o disposto no artigo 16.º, n.º 1, do RJUE, pelo que não poderia Florival considerar tacitamente deferida a sua pretensão. Não se achava verificado um dos requisitos da formação de ato tácito positivo: o decurso do prazo legalmente previsto para a tomada de decisão.

Consequentemente, não poderia Florival beneficiar da possibilidade de sujeição da operação urbanística que pretende realizar a um procedimento

de comunicação prévia, ao abrigo do artigo 4.º, n.º 4, alínea f) do RJUE. Para que tal pudesse verificar-se, seria necessário que tivesse sido emitida informação prévia favorável, o que não aconteceu. Portanto, se o fundamento da escolha do procedimento de controlo prévio por Florival se deveu à existência de uma informação prévia favorável, o procedimento adotado é inapropriado.

Em qualquer caso, considerando que à comunicação prévia se aplicam os poderes de apreciação liminar do Presidente da Câmara (artigos 11.º, n.º 2, 35.º, n.º 7, do RJUE), Florival teria de aguardar, pelo menos, oito dias antes de poder liquidar as taxas urbanísticas e iniciar os trabalhos.

Considerando o referido prazo de oito dias, efetivamente, o ato do Vereador poderia paralisar a realização da operação urbanística, embora a competência para tanto pertencesse ao Presidente da Câmara, o que, salvo existência de delegação de poderes deste e não da Câmara nos termos do artigo 11.º, n.º 10, do RJUE, inquinaria o ato de incompetência relativa. Quanto aos fundamentos, nenhum deles parece justificar a decisão de rejeição liminar, devendo ter dado azo a um despacho de aperfeiçoamento do pedido [artigo 11.º, n.º 2, alínea a), do RJUE].

O início dos trabalhos por Florival sem qualquer permissão administrativa constitui razão para a adoção de medidas de reposição da legalidade urbanística [artigo 102.º, n.º 1, alínea a) do RJUE], independentemente de terem sido autoliquidadas as taxas urbanísticas. No entanto, as denúncias de violação de normas aplicáveis à atividade de urbanização e de edificação não podem ser anónimas (artigo 101.º-A, n.º 2, do RJUE).

Quanto à escolha da medida de tutela da legalidade urbanística, a demolição constitui sempre uma *ultima ratio*, pelo que se teria de discutir a eventual violação do princípio da proporcionalidade no caso concreto, se se demonstrasse a possibilidade de a obra ser legalizada.

A realização de operações urbanísticas sem o necessário licenciamento constitui contraordenação, nos termos do artigo 98.º, n.º 1, alínea a) do RJUE. E, na eventualidade de o procedimento de controlo aplicável ser o da comunicação prévia, a execução de obras depois de ter sido indeferida a comunicação preenche para todos os efeitos o tipo contraordenacional previsto no artigo 98.º, n.º 1, alínea r) do RJUE. Todavia, em qualquer um dos casos, tratando-se de uma pessoa singular, o valor máximo da coima era de €200.000 (artigo 98.º, n.º 2, do RJUE), que foi largamente excedido pelo Presidente da Câmara, órgão competente para a aplicação da coima (artigo 98.º, n.º 10, do RJUE).