

EXAME DE DIREITO DO URBANISMO

PROF. DOUTOR RICARDO BRANCO / 15 DE JUNHO DE 2021 / Duração: 120 min.

TÓPICOS DE CORREÇÃO

Resolva a seguinte hipótese prática:

Alfredo comprara, em 2004, numa pacata aldeia do interior beirão, uma tapada plantada de carvalhos no meio dos quais se descortinavam duas paredes caídas até meio, cobertas por silvas, daquilo que, até há setenta anos antes da data da compra, fora uma casa de antigos caseiros e rendeiros a quem a propriedade era concedida.

O prédio encontrava-se registado na Conservatória e na Repartição de Finanças da respetiva área como prédio misto, com casa de caseiros e plantação de carvalhos, fazendo parte de solo que o PDM aplicável à data qualificava como solo urbanizável.

Em 2015, Alfredo instruiu, junto da Câmara Municipal local, um pedido de informação prévia de reconstrução da casa dos caseiros em ruínas, o qual lhe foi deferido com uma aptidão reconstrutiva de piso único e 150 m².

Contudo, uma doença relativamente prolongada da sua mulher fez com que Alfredo só em 2020 se decidisse a lançar-se à construção da casa de campo que tanto almejava para findar os seus dias a gozar uma merecida reforma.

Só que entretanto, em 2017, a Assembleia Municipal do Município da área do imóvel deliberou suspender o PDM e decretar medidas preventivas, por dois anos, até à aprovação de um novo PDM.

Essa aprovação ocorreu em 2019, e dela emergiu a nova qualificação da área em que se inseria o imóvel de Alfredo como área florestal e de proteção ao carvalho nacional, nos termos da legislação vigente.

Como dito, em 2020, Alfredo, já restabelecido da doença da mulher, decidiu-se a empreender a construção da sua casa de campo, para o que solicitou à Câmara Municipal competente a licença para obras de reconstrução da antiga casa de caseiros.

A licença foi-lhe negada, com fundamento em que a área já não possuía qualquer aptidão construtiva, à luz do PDM de 2019, não se reconhecendo qualquer nexo entre a obra a licenciar e as duas parciais paredes que se podiam descobrir no local.

Enquanto Advogado do Município, como contestaria, do estrito ponto de vista jurídico urbanístico, a ação instaurada por Alfredo na sequência do indeferimento do licenciamento, nos termos de cujos argumentos jurídico-urbanísticos essenciais:

- (I) Semelhante indeferimento deveria ser considerado inválido, porquanto:
- (i) Estava vinculado por deferimento de pedido de informação prévia favorável à reconstrução em causa (**4 valores**);
- Argumento inválido: Instruído o pedido de informação prévia (pip) em 2015, cumpridos os prazos para a respetiva decisão (artigo 16.º do RJUE) e não se indicando na hipótese que a aprovação tenha ocorrido no ano seguinte, a aprovação do PIP caduca no prazo de um ano a contar da decisão correspondente sem que, in casu, seja requerido o competente licenciamento (n.º 3 do artigo 17.º do rjue);
 - Explicitação dos pressupostos do PIP (RJUE, artigo 14.º);
 - Qualificação da operação urbanística em causa.
- (ii) O PDM de 2019, no qual se baseava o indeferimento, era também ele inválido, quer por preterição da fase procedimental da concertação, quer por ausência de pareceres das entidades da Administração Direta consultadas, cujas posições, todas concordantes com o sentido do novo plano, foram apenas vertidas para a ata da reunião final de acompanhamento (**3 valores**);
- Invalidade do primeiro dos argumentos, pois a fase da concertação é fase de cumprimento apenas eventual, a ter de ocorrer unicamente quando haja desacordo entre as entidades intervenientes na elaboração do PDM (artigo 87.º do RJIGT), o que não terá acontecido no caso vertente, segundo a matéria de facto hipotetizada;
 - O segundo argumento também é inválido, pois as posições das entidades apenas têm que estar refletidas na ata final da reunião da comissão de acompanhamento, não RJIGT) carecendo de constar no processo cada parecer autónoma (n.º 2 do artigo 85.º do;
- (iii) O indeferimento violava o n.º 2 do artigo 60.º do RJUE (**5 valores**);
- O argumento pode colher, se se adotar a interpretação literal do n.º 2 do artigo 60.º do RJUE, à imagem do habitual na jurisprudência do Tribunal Central Administrativo;
 - Em contrapartida, o argumento não colhe se se adotar a posição de Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes e Maria José Castanheira Neves, expressa na anotação 6 ao artigo 60.º do seu RJUE anotado e comentado,

posição essa em cujos termos se preconiza uma interpretação restritiva do n.º 2 do artigo 60.º, porquanto, destinando-se a vertente ativa do princípio do existente a assegurar o deferimento de reconstruções ou ampliações que mantenham a funcionalidade de um edifício pré-existente ao novo instrumento de gestão territorial, não faz sentido aplica-la a ruínas impossíveis de serem reconhecidas como a edificação funcionalmente resultante da reconstrução, não servindo o registo predial de prova da pré-existência, segundo as mesmas Autoras;

(iv) As próprias medidas preventivas anteriores à aprovação do plano eram de decretamento desnecessário (**3 valores**); ou

- In casu, visto ter havido suspensão do PDM anterior, o decretamento das medidas preventivas mostrava-se obrigatório, pelo que é inválido o argumento (artigos 126.º, n.º 1 alínea b) e n.º 7 do RJIGT);

- Assim, a necessidade era assunto encerrado, cabendo apenas discutir-se, quando muito, a adequação ou o equilíbrio das medidas (idem, artigo 134.º);

- Não estava em causa discutir a validade da própria suspensão.

(II) Em alternativa, caso os argumentos a favor da invalidade do licenciamento não procedessem, lhe deveria ser arbitrada indemnização por verdadeira expropriação do plano (**5 valores**).

- A pretensão indemnizatória por expropriação do plano, formulada em pretensão alternativa, mostrar-se-ia improcedente, uma vez que não está preenchido nenhum dos pressupostos desta indemnização;

- Em concreto, não havia nenhum licenciamento aprovado ou qualquer comunicação prévia a produzir efeitos à data da entrada em vigor do novo PDM, assim como os efeitos da aprovação do PIP já tinham caducado em 2019 (n.º 3 do artigo 17.º do RJUE), pelo que não estava preenchido qualquer dos pressupostos do n.º 2 do artigo 171.º do RJIGT;

- Afastamento dos pressupostos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 171.º do RJIGT;

- Eventual afastamento do direito à indemnização, líquido, por aplicação direta do n.º 5 do artigo 171;

- Contextualização da problemática no *ius aedificandi* e no quadro geral do artigo 17.º da Lei de Bases.

Fim