

**FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA**  
**EXAME DE DIREITO DO URBANISMO**  
**3.º ANO – TURMA B – 12.1.2024**

**Responda aos seguintes casos práticos**

I – Na sequência de uma participação recebida por uma associação ambientalista que pretendia limitar as construções numa área sensível do ponto de vista ecológico, a Câmara Municipal alterou a versão inicial do projeto de plano, passando a impedir construções nessa área. A alteração foi introduzida após a discussão pública e foi submetida sem mais para aprovação pela Assembleia Municipal, tendo este órgão concordado com a mesma. A atuação procedimental dos órgãos municipais foi válida?

II – Aquilino pretende ser indemnizado pela revisão ao Plano Diretor Municipal que reduziu em metade a edificabilidade do terreno de que é proprietário face à anterior versão daquele Plano, que estava em vigor há 10 anos. Invoca que, embora ainda não tivesse submetido qualquer pretensão urbanística no sentido de concretizar a edificabilidade prevista no Plano anterior, iria fazê-lo agora, após estarem concluídos os necessários projetos. Aquilino tem direito a uma indemnização?

III – Baltazar requereu à Câmara Municipal a realização de obras de ampliação num imóvel, do qual, de acordo com a informação constante do registo predial, é titular. César mantém há largos anos um litígio judicial com Baltazar sobre a titularidade do imóvel e pretende que a Câmara Municipal não emita a licença administrativa. A pretensão de César deve ser atendida?

IV – Délcio obteve uma informação prévia favorável para realização de obras de reconstrução numa edificação de que é proprietário, tendo procedido posteriormente à comunicação prévia e iniciado as obras, decorridos 10 dias, sem que tivesse havido oposição camarária e após o pagamento das taxas urbanísticas. O Presidente da Câmara ordenou agora o embargo das obras por entender que a pretensão de Délcio se acha desconforme com o novo Plano Diretor Municipal entrado em vigor depois da emissão da informação prévia favorável. O entendimento do Presidente da Câmara é válido?

V – Efigénia requereu à Câmara Municipal a legalização de uma construção situada em solo integrado na Reserva Agrícola Nacional, considerando que, não obstante a lei proibir a edificação de construções nessa área, poderia beneficiar da atribuição de efeitos jurídicos à sua situação, em virtude de se tratar de uma edificação erigida há 30 anos, sem que nunca a Administração tivesse colocado qualquer objecção à sua existência. Pode a Câmara Municipal legalizar a construção?

**Cotações: 5 x 4 valores = 20 valores**

**Duração do exame: 90 minutos**

## GRELHA DE CORREÇÃO

I – Direito de participação da associação ambientalista ao abrigo do artigo 6.º do RJIGT. Admissibilidade de introdução de alterações após a discussão pública do projeto do plano, uma vez que cabe à Câmara Municipal ponderar os resultados da participação (artigo 89.º, n.º 6, do RJIGT). A alteração promovida ao projeto de plano foi substancial, uma vez que retirou a edificabilidade inicialmente prevista no projeto de plano. A Câmara Municipal deveria ter repetido o trâmite de discussão pública para permitir que os particulares afetados pela alteração se pudessem pronunciar. A não repetição da discussão pública gera a invalidade do plano por violação do direito de participação dos interessados e por violação do dever de justa ponderação de interesses.

II – Aquilino tinha o ónus jurídico de concretizar a edificabilidade abstrata prevista na versão anterior do Plano Diretor Municipal. Não tendo obtido qualquer ato permissivo a consolidar juridicamente a referida edificabilidade, apenas teria direito a uma indemnização se a revisão tivesse ocorrido no prazo de três anos após a entrada em vigor do plano e desde que verificadas as condições determinadas no artigo 171.º, n.º 4, do RJIGT. Tendo já decorrido 10 anos sobre a entrada em vigor do Plano, Aquilino não tem direito a qualquer indemnização, uma vez que não sofreu danos de plano, nem danos da confiança.

III – A Administração municipal não pode proceder à composição de interesses privados, determinando qual deles deve prevalecer, sob pena de violação do princípio da separação de poderes e de prática de ato nulo ferido de usurpação de poder [artigo 161.º, n.º 2, alínea a) do Código do Procedimento Administrativo]. A apresentação de certidão de registo predial é obrigatória para demonstração da legitimidade procedimental (artigo 9.º, n.º 1, *in fine* do RJUE). O tema da titularidade do direito sobre o imóvel constitui uma questão prejudicial, que poderá justificar a suspensão do procedimento administrativo se César já tiver intentado uma ação judicial para reconhecimento do seu direito real (artigo 11.º, n.º 7 do RJUE). Ainda assim, Baltazar poderá requerer que o procedimento continue até à emissão da licença, mas não a poderá executar, enquanto estiver por esclarecer a questão prejudicial (artigo 11.º, n.º 8, do RJUE).

IV – A informação prévia favorável e válida confere um direito ao seu titular para realização de uma operação urbanística (artigo 17.º, n.º 1, do RJUE). A informação prévia em causa foi válida por se mostrar conforme com o Plano Diretor Municipal em vigor à data da sua emissão. Délcio atuou corretamente ao apresentar comunicação prévia (artigos 4.º, n.º 4, alínea f) e 17.º, n.º 2, do RJUE), tendo o Presidente da Câmara o prazo de 8 dias para proceder à sua apreciação liminar (artigo 11.º, n.º 2, por remissão do artigo 35.º, n.º 7, ambos do RJUE). Tendo decorrido esse prazo e sido pagas as taxas urbanísticas, Délcio poderia iniciar os trabalhos (artigo 34.º, n.º 2, do RJUE). O novo Plano Diretor Municipal não pode pôr em causa o direito preexistente e juridicamente consolidado pela informação prévia favorável, salvo se a Administração municipal proceder ao pagamento de uma indemnização a Délcio (artigo 171.º, n.º 2, do RJIGT). Não se verificando tal situação, o Município não pode obstar à realização da operação urbanística e o embargo

decretado é inválido por não verificação dos respetivos pressupostos enunciados no artigo 102.º-B, n.º 1, do RJUE.

V – A atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto desconformes com a legislação urbanística poderá ocorrer, à luz dos princípios da proporcionalidade e da proteção da confiança e do disposto no artigo 68.º do RJUE. O comportamento de tolerância administrativa não parece suficiente para justificar a manutenção da situação em causa, uma vez que se trata da violação de uma restrição de utilidade pública (Reserva Agrícola Nacional). Nestes termos, não se afigura admissível a legalização da construção.