

<b>Parecer N.º</b>	DAJ 125/18
<b>Data</b>	23 de abril de 2018
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Informação prévia Deferimento tácito POOC
----------------------------	---

---

Notas

A Câmara Municipal de..., em seu ofício..., de 24.03.2018, solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

No ano de 1996, foi celebrada escritura pública de permuta entre a Câmara Municipal e um munícipe, relativamente a um prédio urbano propriedade deste, com um lote de terreno para construção, pertencente ao município.

A dita permuta foi efetuada na sequência de hastá pública, efetuada nos termos do D.L. n.º 280/2007, de 7/08 – regime jurídico do património imobiliário público – que estabeleceu a capacidade construtiva a permitir nos diversos lotes permutados.

Em 02/12/2017, o contraente particular efetuou um pedido de informação prévia, nos termos do artigo 14.º do RJUE, solicitando informação acerca da viabilidade de construção e demais condicionalismos no dito prédio, incluindo os instrumentos de gestão territorial (IGT) para a zona.

Sobre os IGT, informa-nos o município que, já posteriormente, entrou em vigor o Plano de Urbanização da (...) ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira (...), que interdita a pretendida operação urbanística.

Pergunta a Câmara Municipal, em suma, se os termos do referido contrato de permuta, celebrado por escritura pública, permitem atribuir ao particular um direito adquirido a uma determinada operação urbanística, nos termos do que ficou fixado no contrato, e se, a ser assim, deve dar informação prévia favorável à pretensão.

Em cumprimento do solicitado, como **questão prévia**, devemos começar por verificar se ocorreu, ou não, o deferimento tácito da pretensão do requerente.

Sobre este assunto, constata-se que dentro do prazo de 20 dias que o município tinha para decidir – artigo 16º, nº1, do RJUE – a contar da receção do pedido da informação prévia, em 02/12/2017, entrou em vigor a alteração por adaptação do Plano de Urbanização da (...) (cfr. artigo 61º do Regulamento do PU), que interdita a operação urbanística pretendida.

Sendo assim, atentas as datas da receção do pedido e da entrada em vigor das novas regras urbanísticas, deve concluir-se que não se operou o deferimento tácito da pretensão, por falta de resposta, nos termos do artigo 111º, alínea c), do RJUE, já que tal ato tácito seria nulo, por violação de regras de plano (artº 68, al. a), do RJUE) e, como é sabido, porque esse é o entendimento pacífico da doutrina e da jurisprudência, não há lugar a deferimento tácito quando esteja em causa um ato nulo.<sup>1</sup>

Passando a responder à questão diretamente colocada, devemos esclarecer que é doutrina assente que os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à efetivação de operações urbanísticas, apenas podem ter como suporte atos administrativos típicos de aprovação de operações urbanísticas, como o licenciamento, aprovações de projetos de arquitetura, autorizações de utilização e informações prévias favoráveis, nos termos previstos no D.L. 555/99, de 16.12, na redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

De notar que, por esta mesma razão, o dever de indemnização previsto e regulado no artigo 171º do D.L. 80/2015, de 14.05 – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – apenas compreende o sacrifício imposto a quem seja titular de um direito decorrente de algum desses atos.

---

<sup>1</sup> Sobre este assunto, sugerimos a consulta do Acórdão do TCA Sul, de 18.10.2012.

Com efeito, estabelece o artigo 171º do RJIGT – “**Dever de indemnização**”, que:

*“1 – As restrições impostas aos proprietários pelos planos territoriais geram um dever de indemnizar nos termos dos números seguintes, quando a compensação não seja possível.*

*2 – O sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados que determine a caducidade, revogação ou a alteração das condições de licença, da comunicação prévia ou informação prévia válidos e eficazes determina o dever de justa indemnização.*

*(...)”*

Para se perceber o âmbito e alcance da norma, julgamos útil transcrever um comentário a este artigo do RJIGT, da Autora Fernanda Paula Oliveira<sup>2</sup>:

*4. A doutrina inclui no n.º2 do artigo aqui em anotação, de forma inegável, as disposições dos planos que ponham em causa (fazendo caducar, determinando a sua revogação ou impondo a alteração) licenças, comunicações prévias, autorizações de utilização, bem como pedidos de informação prévia e aprovações de projetos de arquitetura emitidos validamente antes da sua entrada em vigor e que não hajam caducado entretanto. A base para esta norma encontra-se no artigo 17º da Lei de Bases de 2014, que determina o dever de pagamento de uma indemnização quando ocorra, por força de planos territoriais, o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados. Por esta norma se referir a direitos preexistentes e juridicamente consolidados é que nela incluímos, ainda que a mesma expressamente não lhes faça referência, as situações de autorização de utilização e de aprovação de projetos*

---

<sup>2</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial – Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, 2016, Comentado, Almedina, pag.

*de arquitetura (cfr., neste sentido, o nº5 do artigo 134º do diploma em comentário.*

*(...). O que decorre da norma aqui em anotação é que, se se verificar tal caducidade ou modificação, que apenas pode ocorrer se o plano expressamente o determinar, haverá lugar a indemnização. Leitura que é confirmada pelo nº1 do artigo 17º da Lei de Bases de 2014, de acordo com o qual a afetação de direitos preexistentes e juridicamente consolidados tem de decorrer de forma expressa dos planos (...)" (sublinhados nossos)*

Como se verifica, tanto os direitos preexistentes e juridicamente consolidados de natureza urbanística, como o direito à indemnização por cerceamento desses direitos, nos termos previstos no artigo 171º do RJGT, apenas compreendem os atos administrativos, de direito público, praticados no âmbito das funções de controlo prévio de operações urbanísticas, nos termos do RJUE, ou de procedimentos, como a comunicação prévia, que embora presentemente não configurem um controlo preventivo, têm o mesmo efeito.

Quanto aos direitos e deveres de natureza obrigacional, ou seja, os que são decorrentes do estipulado contratualmente entre as partes, como é o caso presente de contrato de permuta, na sequência de hasta pública, os mesmos estão sujeitos às regras do direito privado, embora neles intervenha entidade de direito público, no caso o município.

Nestes casos, e concluímos, quando haja incumprimento do estipulado contratualmente entre as partes, aplicar-se-ão, para o devido ressarcimento dos respetivos danos, se for esse o caso, as regras gerais do direito, nomeadamente o disposto nas disposições próprias do Código Civil.