

<b>Parecer N.º</b>	DSAJAL 115/18
<b>Data</b>	16 de março de 2018
<b>Autor</b>	Maria José Castanheira Neves

<b>Temáticas abordadas</b>	Alvará de loteamento PDM Índices urbanísticos Revogação Revogação parcial
----------------------------	---

A Câmara Municipal..., pelo ofício..., solicita-nos novamente uma informação sobre o processo identificado em epígrafe, sobre o qual já elaborámos o parecer n.º 29, de 07/02/2017 e o ofício n.º DAJ 1595/17, de 18 de outubro de 2017.

Questiona-nos a Câmara Municipal se poderá «anular» parcialmente uma licença de loteamento.

Para enquadrarmos devidamente esta última questão formulada pelo município consideramos importante transcrever o ofício que remetemos em 18 de outubro de 2017.

Neste ofício referimos o seguinte:

*A alteração de uma licença de operação de loteamento, ainda que na forma simplificada prevista no n.º8 do artigo 27º do RJUE, configura sempre a prática de um novo ato administrativo de controlo prévio.*

*Assim, sendo a alteração da licença de loteamento um novo ato, não é invocável a garantia do existente. Ou seja, como já enunciávamos no n/ anterior parecer DSAJAL 29/17, sobre o mesmo assunto, o princípio da proteção da confiança e dos direitos adquiridos, decorrente do princípio geral de direito administrativo que os atos se regem pela lei vigente à data da sua prática (tempus regis actum), com expressão no artigo 67º do RJUE, pelo que a alteração ao loteamento deve obedecer ao direito existente à data da sua realização, o que nunca ocorreria no caso presente.*

Desta forma, dado que a alteração, mesmo que simplificada, ao loteamento teria que estar conforme ao Plano Diretor Municipal, por se tratar de um novo ato

administrativo, a Câmara Municipal informou o loteador sobre a impossibilidade dessa alteração, por desconformidade com o PDM.

Em consequência desta informação o loteador solicitou a *«anulação/reversão do alvará de loteamento n.º 2 de 31 de agosto de 1977, com exceção dos lotes 1 a 3, já edificados»*, questionando-nos a Câmara Municipal sobre a legalidade de tal pedido.

A revogação<sup>1</sup>, de acordo com o n.º 1 do artigo 165.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) é o ato administrativo que determina a cessação dos efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade.

De acordo com os comentários doutriniais a este artigo do CPA<sup>2</sup>, *a revogação é uma manifestação de administração ativa, que exprime a decisão, fundada em critérios de mérito, conveniência ou oportunidade, de que a manutenção, para o futuro, da situação constituída pelo ato administrativo sobre cujos efeitos a revogação vai atuar não se adequa às exigências que o interesse público estabelece.*

Ora, de facto informando-nos esse município que o loteamento se localiza, de acordo com o PDM, em espaço agrícola de produção e só uma pequena área em aglomerado rural, a revogação parcial da licença de loteamento vai adequar-se e conformar-se com o interesse público municipal.

---

<sup>1</sup> Sendo a licença de loteamento em causa válida, deve-se considerar que o que foi requerido foi a revogação parcial do ato e não a sua anulação. A anulação administrativa é o ato administrativo que determina a destruição dos efeitos de outro ato, com fundamento em invalidade, enquanto que a revogação é o ato administrativo que determina a cessação dos efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade.

<sup>2</sup> Fausto Quadros, José Manuel Sérvulo Correia, Rui Chancerelle de Machete, José Carlos Vieira de Andrade, Maria da Glória Dias Garcia, Mário Aroso de Almeida, António Políbio Henriques, José Miguel Sardinha, *Comentários à revisão do Código do Procedimento Administrativo*, 2016, Almedina, pág. 337 e sgt.

No entanto, sendo a licença administrativa de loteamento um ato constitutivo de direitos só poderia ocorrer a revogação parcial pretendida quando todos os beneficiários manifestem a sua concordância e não estejam em causa direitos indisponíveis, de acordo com a alínea b), do n.º 2 do artigo 167.º do CPA.

Ora, informando-nos a Câmara Municipal que foi o próprio loteador que requereu a revogação parcial do loteamento, sendo esta manifesta e não se tratando de nenhum direito indisponível a revogação do ato pode ser praticada.

Para além do CPA, devemos ainda referir o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), decreto-lei n.º 555/99, de 16/12, na redação dada pelo decreto-lei n.º 136/2014, de 9/09, que no n.º 1 do seu artigo 73.º prescreve que as licenças ou as autorizações só podem ser revogadas nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.

Ora, a lei referida é o Código do Procedimento Administrativo, sendo aplicável na situação em causa a alínea b), do n.º 2 do artigo 167.º.

Como refere a doutrina<sup>3</sup> as hipóteses de revogação de atos constitutivos de direitos atualmente previstas no CPA são de particular importância no direito do urbanismo por permitirem a revogação de atos nos casos em que a sua manutenção importaria grave prejuízo para o interesse público urbanístico ou ambiental, bem como por permitirem assegurar o cumprimento de ónus urbanísticos por parte dos particulares.

---

<sup>3</sup> Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, comentado*, 2016, pág. 554 e sgts.

Consideramos, assim, que é legalmente possível a revogação parcial da licença de loteamento pretendida, ficando o referido loteamento após essa revogação parcial a ser constituído por três lotes, que segundo informação da Câmara Municipal já estão edificados.

Localizando-se o loteamento, de acordo com o PDM, em espaço agrícola de produção e só uma pequena área em aglomerado rural, a revogação parcial da licença de loteamento vai adequar-se e conformar-se com o interesse público municipal.

**Em conclusão:**

- O RJUE prescreve no n.º 1 do artigo 73.º que as licenças ou as autorizações só podem ser revogadas nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos;
- A lei referida no artigo 73.º do RJUE é o Código do Procedimento Administrativo;
- A licença administrativa de loteamento é um ato constitutivo de direitos pelo que só poderá ocorrer a revogação parcial pretendida quando todos os beneficiários manifestem a sua concordância e não estejam em causa direitos indisponíveis, de acordo com a alínea b), do n.º 2 do artigo 167.º do Código do Procedimento Administrativo;
- Ora, informando-nos a Câmara Municipal que foi o próprio loteador (atual proprietário dos lotes que ficarão abrangidos com a revogação

parcial) que requereu a revogação parcial do loteamento, sendo esta manifesta e não se tratando de nenhum direito indisponível, a revogação parcial do ato pode ser praticada.

- Localizando-se o loteamento, de acordo com o PDM, em espaço agrícola de produção e só uma pequena área em aglomerado rural, a revogação parcial da licença de loteamento vai adequar-se e conformar-se com o interesse público municipal.