

Título: LOTEAMENTO MUNICIPAL

Data: 31-05-2024

Parecer N.º: DAJAL-Proc. N.º 45/2024

Informação N.º: I06783-2024-USJAAL/DAJAL

Vem o Município de ... solicitar a emissão de parecer sobre o regime a aplicar ao lote nº 21 do Loteamento Municipal da A solicitação surge na sequência de Pedido de Informação do proprietário do lote, cujo conteúdo desconhecemos.

O Município fornece os seguintes dados:

- Trata-se de um loteamento municipal cuja data de aprovação não se pode precisar;
- A decisão da sua elaboração data de 26-06-1984;
- Nos elementos de que dispõem existem muitas referências à construção dos 20 fogos habitacionais, mas não relativamente ao lote 21;
- O projeto do loteamento data de 10-08-1984;
- Os lotes nºs 21 e 42 estão destinados a atividade comercial;
- No projeto de loteamento o lote 21 localiza-se em área reservada a comércio;

- Neste lote estava prevista a construção de equipamento comercial, do tipo hoteleiro, com habitação do proprietário incluída, admitindo-se a construção em três pisos, um dos quais em cave.

- Em 13-06-1989 foram aprovadas as condições especiais de alienação do lote 21, onde, entre outras, se indicava "que as construções a edificar se destinam exclusivamente a atividade comercial", com as seguintes condições especiais:

8ª - Que os possíveis arrematantes submetam à aprovação prévia da Câmara Municipal, até ao 30º dia a contar da arrematação, o ante projeto de construção do edifício elaborado de acordo com as normas técnicas em vigor e tendo em atenção os condicionalismos impostos pelo loteamento aprovado para a zona;

9ª - Que não se permita aos adquirentes dos lotes a sua transmissão, por qualquer título a terceiros, sem a devida deliberação camarária que deverá ser solicitada por escrito e com uma antecedência não inferior a 30 dias;

10ª - Que a aquisição do lote de terreno implique a obrigatoriedade, por parte do adquirente, de nele construir prédio urbano, o qual deverá ser iniciado até um ano após a celebração da escritura e concluído no prazo de 3 anos a contar daquela data;

11ª - Que a falta de pagamento dos lotes nos prazos fixados ou a falta de cumprimento das condições gerais ou especiais, importará a imediata rescisão do contrato, revertendo para o Município não só o terreno como também as benfeitorias nele introduzidas, sem que a Câmara tenha que restituir as verbas já pagas ou seja responsável por qualquer indemnização;

12ª - Que os casos omissos sejam resolvidos pela Câmara Municipal."

- De acordo com o PDM, este lote localiza-se em solo urbano - espaços habitacionais.

Dos elementos remetidos pelo Município consta ainda:

- Excerto (?) da Memória Descritiva do loteamento, na qual consta o seguinte: "O estudo em causa destina-se à construção de um novo bairro (...), sendo constituído por edifícios de habitação de 2 pisos, segundo duas

modalidades: promoção direta camarária (20 fogos) e construção privada, com base em regulamento urbanístico e de construção a definir oportunamente (...)" (sublinhado nosso).

- Caderneta predial e Certidão da Conservatória do Registo Predial de ..., que descrevem o lote como "lote de terreno para construção". Na Certidão consta a inscrição da aquisição em 280497, com o seguinte averbamento "por compra ao Município de ... - direito de reversão no caso de incumprimento das cláusulas constantes do contrato" (sublinhado nosso).

Com os poucos elementos disponíveis, como bem se compreenderá, não é possível emitir pronúncia com a segurança exigível.

Contudo, refere-se o seguinte:

- A Memória Descritiva faz alusão a regulamento urbanístico e de construção a definir no futuro, para identificação das regras a aplicar à construção privada a inserir no loteamento. Não tendo o Município feito menção a este documento fundamental, ele não será do seu conhecimento ou não terá sido produzido. Neste último caso, as regras de execução e concretização do loteamento, ou seja, as regras urbanísticas e de construção a aplicar ao nele previsto, não terão, sequer, sido estabelecidas.

- Por outro lado, cabe questionar que procedimento tem sido adotado relativamente aos demais lotes. Com efeito, retira-se que o Município possui elementos sobre a construção, da sua iniciativa, em 20 dos lotes; quais as regras tidas por aplicáveis/eventualmente aplicadas aos lotes destinados a construção privada, nomeadamente ao 42?

- Importará também e sobretudo analisar, atentas as datas em causa, qual o acolhimento que o(s) plano(s) municipal(ais) de ordenamento do território vigente(s) sobre a área em presença, dispensou(aram) às condições estabelecidas para o loteamento. Foi intenção salvaguardá-lo ou dispuseram sobre a utilização e ocupação do território sem tomar em consideração a sua existência jurídica?

- As (poucas) regras urbanísticas previstas para o loteamento e, especificamente, para o lote (construção de equipamento comercial, do tipo hoteleiro, com habitação do proprietário incluída, admitindo-se a construção em três pisos, um dos quais em cave), são compatíveis com o previsto no atual plano?

- Aliás, o relatório com os compromissos urbanísticos na área do plano complementa, nos termos do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, o conteúdo documental dos planos municipais de ordenamento do território.

- Salieta-se ainda alguma divergência entre o previsto na Memória Descritiva (construção de equipamento comercial, do tipo hoteleiro, com habitação do proprietário incluída) e o referido pelo Município relativamente a deliberação da Câmara Municipal (as construções a edificar se destinam exclusivamente a atividade comercial).

- O averbamento constante na Certidão da Conservatória do Registo Predial de ... remete a possibilidade de reversão do terreno para o incumprimento do contrato (afigura-se que de compra e venda). A análise deste documento é, pois, relevante para eventual decisão sobre a matéria. Contudo, a Câmara Municipal, no âmbito das suas competências, não estará impedida de deliberar sobre eventual pedido relativo à concretização, ou não, da reversão.

Se da ponderação do que antecede não se concluir, com suficiente certeza, pela aplicabilidade do "regime" estabelecido no loteamento, afigura-se ser aplicável ao caso concreto o disposto no plano municipal de ordenamento do território vigente sobre a área em causa.

Relator: Filomena Mendes