

<b>ASSUNTO:</b> Estratégia local de habitação - identificação dos solos municipais disponíveis	<b>INFORMAÇÃO N.º:</b> 567/DPU-SGU/2022
	<b>NIPG:</b> 15818/22
	<b>DATA:</b> 2022/11/25

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
25-11-2022



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da próxima  
reunião de Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.  
Em substituição da Chefe da DAF

25-11-2022

Lara Taveira


**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho para decisão do órgão executivo a presente proposta sem prejuízo da  
necessidade de se desenvolverem paralelamente os procedimentos necessários para a adequação  
da ELH.

Concordo.  
25-11-2022



Maria Teresa Quinto  
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

Exmo. Senhora *Chefe de Divisão*,

### 1. INTRODUÇÃO

Sendo a habitação um direito consagrado na Constituição Portuguesa, é também, cada vez mais, uma preocupação do município da Nazaré, constituindo-se como uma temática estruturante no concelho, sobretudo quando associada a pessoas e agregados financeiramente carenciados, em situações mais vulneráveis.

Desta forma, o município da Nazaré consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos Municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou e aprovou a Estratégia Local de Habitação (ELH).

### 2. ENQUADRAMENTO

Para passar à execução da estratégia revela-se necessário, nesta fase do processo, efetuar a identificação de locais/prédios com possibilidade de edificação dos fogos que se revelam necessários à colmatação das necessidades de habitação no município.

A opção nesta fase do processo foi a de identificar prédios (terrenos) cuja posse seja já do Município e tenham potencial de construção ou que tenham chegado quer ao domínio privado do município quer ao domínio público municipal, por via de operações de loteamento, no âmbito das cedências para equipamento de utilização coletiva.

Esta possibilidade de construir habitação no âmbito da estratégia local de habitação, em áreas cedidas para equipamento de utilização coletiva cedidas em operações de loteamento, foi abordada/esclarecida pela Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula Oliveira, em parecer que se anexa.

O artigo 34.º, n.º 4 da LBH prevê expressamente que as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal no âmbito de operações de loteamento podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento.

Focámo-nos assim na localização de parcelas de terreno que tenham sido cedidas para o domínio privado do município ou domínio público municipal (sendo que neste caso há a necessidade de alterar a

dominialidade) no âmbito de operações de loteamento e que foram cedidas para equipamento de utilização coletiva.

Na identificação dos locais considerou-se ainda a localização geográfica dos terrenos, proximidade aos estabelecimentos de ensino e a áreas comerciais de apoio, exposição solar, enquadramento ambiental e paisagístico, facilidade de acesso a transportes públicos, etc., de forma a garantir uma boa qualidade de vida aos futuros moradores.

Na inexistência ou inadequação de áreas cedidas para equipamento de utilização coletiva, a opção passou por identificar prédios que sejam já propriedade do Município da Nazaré e que tenham capacidade de construção no PDMN ou na sua inexistência, optou-se por identificar prédios que sejam propriedade das respetivas Freguesias.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DE LOCAIS**

#### **3.1 Freguesia da Nazaré**

Para a área da freguesia da Nazaré, foram identificados os seguintes prédios.

##### **Prédio 1 - Nazaré**

Localização: rua Forno da Cal, Nazaré

Área: 1.842,13m<sup>2</sup>

Matriz predial: Urbano nº 9168, da freguesia de Nazaré.

Titularidade: integrada em domínio público municipal pela operação de loteamento nº 5/93, titulada pelo alvará de licença de loteamento nº 2/00. Cedência para equipamento de utilização coletiva.

Pode integrar a ELH e possibilitar a construção de edificações para esse fim, deve previamente alterar-se o loteamento para que a parcela seja integrada em domínio privado do município, operação que carece de prévia decisão de desafetação do domínio público municipal pela Assembleia Municipal da Nazaré.

##### **Prédio 2 - Nazaré**

Localização: rua Maritony e rua de Leamington, Nazaré

Área: 3.423,50m<sup>2</sup>

Matriz predial: Urbano nº 9167, da freguesia de Nazaré

Titularidade: integrada em domínio publico municipal pela operação de loteamento nº 5/93, titulada pelo alvará de licença de loteamento nº 2/00. Cedência para equipamento de utilização coletiva.

Para integrar a ELH e possibilitar a construção de edificações para esse fim, deve previamente alterar-se o loteamento para que a parcela seja integrada em domínio privado do município, operação que carece de prévia decisão de desafetação do domínio publico municipal pela Assembleia Municipal da Nazaré.

### **Prédio 3 - Nazaré**

Localização: Avenida Abílio Santos e Sousa, Nazaré

Área: 1.810m<sup>2</sup>

Matriz predial: omissa na matriz

Titularidade: integrada em domínio publico municipal pela operação de loteamento nº 8/99, titulada pelo alvará de licença de loteamento nº 4/05. Cedência para equipamento de utilização coletiva.

Para integrar a ELH e possibilitar a construção de edificações para esse fim, deve previamente alterar-se o loteamento para que a parcela seja integrada em domínio privado do município, operação que carece de prévia decisão de desafetação do domínio publico municipal pela Assembleia Municipal da Nazaré.

### **3.2 Freguesia de Famalicão**

Para a área da freguesia de Famalicão, não existe disponível nenhuma área com dimensão e localização geográfica adequada, que tenha sido cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito de operações de loteamento, pelo que a opção foi identificar um prédio propriedade do Município da Nazaré ou da Freguesia de Famalicão.

Para a área da freguesia de Famalicão, foi identificado o seguinte prédio.

### **Prédio 1 - Famalicão**

Localização: rua 25 de Abril, Famalicão

Área: 1.427m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

Matriz predial: artigo 71 da seção R (parte do artigo)

Titularidade: Propriedade da Freguesia de Famalicão.



Para integrar a ELH e possibilitar a construção de edificações para esse fim, deve previamente estabelecer-se acordo com a Freguesia de Famalicão, que garanta a legitimidade do Município da Nazaré para aí poder efetuar as operações urbanísticas inerentes.

### **3.3 Freguesia de Valado dos Frades**

Para a área da freguesia de Valado dos Frades, não existe disponível nenhuma área com dimensão e localização geográfica adequada, que tenha sido cedida para equipamento de utilização coletiva no âmbito de operações de loteamento, pelo que a opção foi identificar um prédio propriedade do Município da Nazaré.

Para a área da freguesia de Valado dos Frades, foi identificado o seguinte prédio.

#### **Prédio 1 – Valado dos Frades**

Localização: rua Orlando da Costa Serra, Valado dos Frades

Área: 1.144 m<sup>2</sup>

Matriz predial: artigo urbano nº 2320, da freguesia de Valado dos Frades

Titularidade: Propriedade do Município da Nazaré.

Este terreno corresponde ao lote 89 do bairro de habitação social de Valado dos Frades e está desde já e sem necessidade de mais qualquer procedimento, apto para integrar a ELH e possibilitar a construção de edificações para esse fim.

## **4. CONCLUSÃO**

Assim, em face do exposto, caso a Câmara Municipal concorde com a escolha destes prédios para virem a integrar a ELH e porque os prédios localizados na área da freguesia da Nazaré integram o domínio público municipal por via de cedências no âmbito de operações de loteamento, deve promover-se à alteração das respetivas operações de loteamento de forma a que passem a integrar o domínio privado do município, mantendo, contudo, o fim de equipamento de utilização coletiva, para o qual foram cedidas.

## **5. DESAFETAÇÕES DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL**

A alteração da dominialidade dos prédios identificados com os números 1, 2 e 3 da freguesia da Nazaré, carece de decisão favorável da Assembleia Municipal.

As propostas de desafetação do domínio publico municipal, devem por isso ser enviadas à Assembleia Municipal para decisão, sendo que caso sejam aceites, dar-se-á subsequentemente inicio à alteração das respetivas operações de loteamento.

A decisão de desafetação do domínio publico municipal incide sobre as parcelas identificadas como:

- a) Prédio 1 – Nazaré.
- b) Prédio 2 – Nazaré
- c) Prédio 3 – Nazaré.

Anexos:

- *Parecer da Dr.ª Fernanda Paula Oliveira.*
- *Elementos com a identificação do prédio 1 – Nazaré.*
- *Elementos com a identificação do prédio 2 – Nazaré.*
- *Elementos com a identificação do prédio 3 – Nazaré.*
- *Elementos com a identificação do prédio 1 – Famalicão.*
- *Elementos com a identificação do prédio 1 – Valado dos Frades.*

25-11-2022



Paulo Contente  
Arquiteto

## **A. CONSULTA**

No âmbito de uma formação a que assistiram alguns técnicos do Município da Nazaré foi abordada a possibilidade de, no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH), se proceder à construção de casas em terrenos cedidos no âmbito de operações de loteamento para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos.

Perante esta informação Câmara Municipal da Nazaré solicita que nos pronunciemos, através de parecer jurídico, sobre esta possibilidade e os termos em que a mesma pode ser levada a cabo.

As dúvidas que se colocam prendem-se, ainda, com o facto de, para essas áreas não se encontrar definida, na licença de loteamento, capacidade construtiva e de muitas vezes, na operação de loteamento no âmbito da qual foram cedidas as parcelas a afetar a tais fins, a capacidade edificativa ter sido esgotada nos lotes constituídos. Nestes casos, pergunta-se se só será possível construir nessas áreas para estes fins habitacionais se existir uma margem de edificabilidade entre o aprovado e o permitido de acordo com o instrumento de gestão territorial em vigor aplicável?

## **B. PARECER**

### **Razão de ordem**

De modo a fornecer uma resposta cabal às questões que nos vêm colocadas, iniciaremos o nosso percurso caracterizando, num primeiro momento, e de uma forma breve, as operações de loteamento — enquanto operações urbanísticas que dão origem a lotes para construção e a parcelas para “fins coletivos” —, e caracterizando, num segundo momento, estas parcelas, quer quanto ao seu estatuto jurídico em termos de titularidade, quer quanto ao seu estatuto urbanístico (1.).

Analizadas estas questões incidiremos, de seguida, a nossa atenção sobre as novidades que a Lei de Bases de Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) introduz no nosso ordenamento jurídico em matéria urbanística, incluindo a possibilidade de afetação de parcelas cedidas no âmbito das operações de loteamento para programas habitacionais, analisando, depois, as implicações desta solução do ponto de vista da ocupação territorial e dos procedimentos que são necessários desencadear para o efeito (2). Terminaremos com as conclusões que se impõem

### **1. Caracterização e efeitos das operações de loteamento**

*i.* Como é sabido, as operações de loteamento urbano correspondem a uma importante operação de intervenção no território pela qual se definem antecipadamente as condições da ocupação urbanística da sua área de incidência, procedendo à criação de novos prédios com um estatuto jurídico determinado: *lotes urbanos*, que correspondem a novas unidades prediais com uma potencialidade edificatória estabilizada (por isso se diz que se destinam imediata ou subsequentemente a edificação urbana), perfeitamente individualizados e objeto de direito de propriedade nos termos gerais.

Precisamente por este motivo, isto é, porque uma operação de loteamento antecipa os termos da ocupação (construção) urbana da sua área de abrangência — ocupação essa que se traduz numa carga urbanística no território —, a sua realização implica, por parte do respetivo promotor, a necessidade do cumprimento de um conjunto de ónus e encargos destinados a garantir que os lotes urbanos assim constituídos estão dotados das condições necessárias para o efeito. De entre esses ónus ou encargos assume particular relevo, na economia do presente parecer, a previsão, no respetivo projeto, de áreas destinadas a *infraestruturas, espaços verdes e de utilização coletiva* bem como a *equipamentos de*



*utilização coletiva*, com dimensionamento adequado a servir aquelas edificações.<sup>1</sup>

A previsão de áreas destinadas para estas finalidades configura uma das exigências essenciais para a obtenção de um adequado ordenamento e racionalização da *urbe*, ligando-se às exigências de um “*ambiente urbano*” sustentável— cujo fim último é o de tornar a cidade num espaço de bem-estar físico e psicológico para os seus habitantes e utentes —, e às imposições de uma política de ordenamento das cidades.

Trata-se de uma reivindicação que está prevista desde o primeiro regime dos loteamentos urbanos em Portugal, ainda que o respetivo regime tenha vindo a evoluir desde então, como se pode comprovar no breve percurso que expomos de seguida pelos vários diplomas que ao longo dos anos disciplinaram esta operação urbanística.

Assim, o Decreto-Lei n.º 46.673, de 29 de novembro, de 1965 — que veio estabelecer, pela primeira vez e de uma forma sistemática, a sujeição a licenciamento municipal das operações de loteamento urbano e das obras de urbanização a elas associadas — previa que do alvará da licença de loteamento deveriam constar, entre outras prescrições, a *cedência de terrenos para equipamento urbanístico* (n.º 1 do artigo 6.º).

Também o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de junho, que revogou aquele primeiro diploma, previa a fixação em Portaria do Ministro das Obras Públicas das áreas mínimas a *ceder às câmaras municipais* para instalação dos *equipamentos gerais* destinados a servir os loteamentos urbanos.

Do mesmo modo, o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de dezembro (artigo 42.º), determinava que o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o terreno objeto da operação de loteamento deviam *ceder à câmara municipal*, obrigatoriamente, a título gratuito, as parcelas de terreno devidamente

---

<sup>1</sup> Estes parâmetros de dimensionamento sempre foram preferencialmente definidos em diplomas regulamentares de desenvolvimento dos regimes legais atinentes aos loteamentos, prevendo a lei, atualmente, que os mesmos são matéria de planos municipais.

assinaladas na planta de síntese relativas a: a) praças, arruamentos, passeios adjacentes, baias de estacionamento de veículos e de paragem de transportes públicos e faixas arborizadas; b) áreas públicas livres envolventes das edificações destinadas ao movimento e estar de peões; c) equipamentos públicos, tais como os destinados a educação, saúde, assistência, cultura e desporto, a superfícies verdes para convívio, recreio e lazer e bem assim a parques de estacionamento.

No Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro (alterado posteriormente pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de dezembro), exigia-se a previsão, nos respetivos projetos, de áreas destinadas a *espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos*, mesmo que tais parcelas não tivessem agora, como antes, de ser necessariamente *cedidas* ao município, admitindo-se que as mesmas pudessem ter um *estatuto privado* (artigos 15.º e 16.º). De qualquer modo, sendo tais parcelas cedidas, as mesmas tinham obrigatoriamente de integrar o *domínio público municipal*.

---

4

Com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RUJE) — regime atualmente em vigor, ainda que com sucessivas alterações —, continua a exigir-se que o projeto da operação de loteamento preveja parcelas destinadas a *espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos*. Tais parcelas tanto podem ser *cedidas ao domínio municipal*, como manter um *estatuto estritamente privado*. Porém admite-se agora, em caso de cedência ao município, que as referidas parcelas possam, para além do domínio público, integrar também, em alternativa, o seu domínio privado (artigos 43.º e 44.º).

O projeto só não terá de prever parcelas para estas finalidades no caso de a área a lotear já se encontrar servida por infraestruturas, equipamentos ou espaços verdes públicos, situação em que se prevê que o promotor, em substituição, pague uma *compensação ao município* (em dinheiro ou em espécie), a qual é justificada, precisamente, no facto de a operação de loteamento tirar partido de

áreas já existentes destinadas a esses fins.

*ii.* Considerando o que foi referido nas linhas precedentes, pode afirmar-se que as operações de loteamento são operações urbanísticas que dão origem não apenas a *lotes para construção*, mas também a *parcelas para “fins coletivos”*<sup>2</sup>, cada um com estatutos jurídicos específicos.

Os *lotes* correspondem a unidades prediais autónomas, isto é, a novos prédios perfeitamente individualizados e objeto de direito de propriedade nos termos gerais, com uma finalidade imediata ou subsequente de edificação urbana e que de destinam, por isso, a ser *livremente transacionados no mercado*.

Já as *parcelas* a que aqui nos referimos têm um estatuto jurídico que decorre quer do *fim a que se destinam* — áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas —, quer da *respetiva titularidade*, já que ou serão *cedidas ao município* (para o seu domínio público ou privado, embora, neste caso, sempre afetas àquelas finalidades e, como melhor se verá, não livremente transacionáveis), ou *permanecerão propriedade privada*, embora com o estatuto especial de partes comuns dos lotes e dos edifícios que neles venham a ser erigidos (artigos 43.º e 44.º do RJUE).<sup>3</sup>

Tendo em consideração esta diferença, logo se conclui que, na área abrangida por uma operação de loteamento, é comum o município ser

---

<sup>2</sup> Segundo o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 9 de julho de 2015, proferido no processo 0624/14, por os projetos de loteamento deverem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos que se destinam a servir mais diretamente os lotes destinados a construção que são por si criados, devem estas áreas incluir-se no âmbito espacial do projeto, fazendo parte integrante da área a lotear. Assim, não podem implantar-se tais cedências em espaços fora da área do loteamento. Diferente é a situação das compensações em espécie a realizar nos casos referidos no texto, em que o projeto não tem de prever áreas para aquelas finalidades coletivas: neste caso nada impede que tal compensação possa ser feita fora da área a lotear, uma vez que a parcela cedida não está funcionalizada àqueles lotes, podendo servir outros fins de política urbanística do município.

<sup>3</sup> A lógica destas parcelas é a de uma sua *utilização coletiva*, destinada em primeira linha aos futuros residentes ou utentes da área loteada (o que é garantido pelo regime de compropriedade a que estão sujeitas quando não são cedidas), mas que também pode ser fruída pela comunidade em geral (o que sucede quando tais parcelas são objeto de cedência ao município).

proprietário de *parcelas* destinadas para as finalidades previstas no n.º 1 do artigo 43.º do RJUE: precisamente daquelas que lhe tenham sido cedidas nos termos do 44.º. Essas parcelas, como referimos, tanto podem integrar o seu *domínio público* — e integrá-lo-ão necessariamente as destinadas a *espaços verdes, equipamentos e infraestruturas públicos*<sup>4</sup> —, como podem integrar o respetivo *domínio privado* — aquelas que, nos termos da lei ou da operação de loteamento, não tenham de integrar o domínio público, que é o que sucede, em regra, com as parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva que não têm, necessariamente, de ser públicos. Dado o relevo que esta nossa afirmação tem na economia do presente parecer a ela voltaremos mais adiante.

Para já cumpre afirmar que as parcelas cedidas para o domínio público (as destinadas a espaços verdes, infraestruturas e espaços de utilização coletiva *públicos*) não podem, dado o seu estatuto de dominialidade, ser objeto de negócios jurídicos privados, embora sejam disponíveis na ordem do direito público, uma vez que admitem a criação de direitos reais administrativos ou de natureza obrigacional em benefício de particulares (*concessões*)<sup>5</sup>.

Já as que integram o domínio privado admitem maior flexibilidade na sua gestão, podendo ser sujeitas a uma variedade de negócios jurídicos privados, à exceção da sua alienação (venda), uma vez que, nos termos da lei, têm de ser necessariamente municipais e afetas àquelas finalidades.

Resulta, assim, clara, a diferença entre estas *parcelas municipais privadas* e os *lotes*: estes podem ser objeto de propriedade privada e ser livre e autonomamente transacionados no mercado, destinando-se, em regra, a ser alinhados; pelo

---

<sup>4</sup> Referimo-nos às situações em que, materialmente ou por natureza, os espaços cedidos devam integrar o domínio público municipal (ou o devam integrar por força da sua função predominantemente pública), como sucederá com a *estrutura viária* e os *espaços verdes públicos*, que se destinam a ser usados pelo público em geral (uso comum) e que integram, assim, o domínio público municipal da circulação.

<sup>5</sup> Veja-se o disposto nos artigos 47.º e 47.º relativos aos contratos de gestão e aos contratos de concessão de uso privativo deste domínio municipal.



contrário, as *parcelas municipais privadas* destinadas a “fins coletivos”, ainda que possam ser objeto de negócios jurídicos privados, devem, para cumprirem uma função diferenciada que necessariamente lhes cabe no âmbito do loteamento, permanecer propriedade municipal, assegurando-se, deste modo, o seu papel estruturante no âmbito deste.

*iii.* Antes de avançarmos detenhamo-nos, ainda que brevemente, porque relevante na economia deste Parecer, sobre o conceito de *equipamento de utilização coletiva* utilizado pelo legislador quando se refere a parcelas do loteamento que o têm como fim. Refira-se, desde logo que o conceito de *equipamento de utilização coletiva* se distingue do conceito de *equipamentos públicos* ou de *equipamentos de uso público*, tendo-se vindo a entender que tal conceito não está associado nem à nota da *titularidade pública* (podendo, por isso, ser um equipamento detido por entidades privadas), nem às notas do uso *geral pelo público*, podendo a sua fruição ser reservada a quem preencha determinadas condições, mas sempre numa lógica de partilha de espaços e de funções.

Para a definição deste conceito algumas decisões judiciais lançaram mão da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro (referente aos parâmetros de dimensionamento para espaços coletivos nos loteamentos) que dá uma definição aproximada de equipamento de utilização coletiva e que permite delimitar o leque de equipamentos relevantes<sup>6</sup>. Assim, são consideradas áreas para equipamentos de utilização coletiva as “*áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto*”.

O carácter aberto e indeterminado desta norma, que assume natureza

---

<sup>6</sup> No mesmo sentido vide a ficha I-25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, 27 de setembro de 2019

exemplificativa, tem sido fonte de algumas confusões e subseqüentes precisões, de modo a acertar-se qual o sentido e alcance a dar a esta disposição. Em particular, esta indefinição resulta da circunstância de a noção de equipamento de utilização coletiva não corresponder, só por si, a um uso determinado, mas antes aderir, como um *supraconceito*, a outros usos (comerciais e, principalmente de prestação de serviços de variada índole) que, inclusive, merecem tratamentos legais específicos relativamente ao exercício das atividades correspondentes. Ou seja, entende-se que a noção de equipamento de utilização coletiva não pode ser analisada individualmente, mas sempre em conjugação com as atividades que neles pretendem ser desenvolvidas; sendo que para que estas atividades possam ser integradas naquela noção é necessário que assumam predominantemente um relevo e interesse social, económico ou cultural inegável. Tratar-se-á, enfim, de serviços ou de atividades comerciais que, mais do que proporcionar um lucro aos seus promotores (ainda que nada exclua que esse lucro exista e seja até elevado, uma vez que é ele que sustém a atividade em causa), comportam benefícios para a sociedade e, em particular, para os seus utentes ou utilizadores, por darem corpo às aspirações ou necessidades essenciais da vida em sociedade<sup>7</sup>.

*iv.* Ora, um vez que, como acabamos referir, o conceito de equipamento é muito lato, podendo abranger equipamentos privados (atividades comerciais ou de serviços que permitem a satisfação de aspirações ou necessidades essenciais da vida em sociedade, como uma escola, uma creche ou um lar de 3.<sup>a</sup> idade), as áreas a eles reservadas nos loteamentos apenas podem ser assumidas como *áreas de equipamento coletivo para efeitos do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento exigidos*, se se configurarem como *áreas de cedência ao município* (ou como áreas comuns aos lotes), não podendo, deste modo, ser apropriados por nenhum titular dos lotes em particular, o que significa que tais áreas, para serem consideradas

---

<sup>7</sup> Cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Comentado*. Coimbra, Almedina, 4.<sup>a</sup> Edição, 2016, p. 388-389.

como parcelas para “fins coletivos” de um loteamento (e, deste modo, satisfazerem os parâmetros de dimensionamento para estes fins), não podem ser configuradas como *lotes*<sup>8</sup>.

O papel estruturante que aquelas parcelas desempenham no âmbito do loteamento a que pertencem tem também consequências jurídicas quanto ao respetivo tratamento urbanístico.

Assim, os lotes, por serem destinados a construção urbana, têm definidas, na respetiva licença, prescrições urbanísticas precisas (área de construção, área de implantação, n.º de fogos, n.º de pisos, etc.), sendo assumidos como uma carga no território; pelo contrário as referidas parcelas, cuja dimensão é calculada em função dessa carga, são assumidas como áreas de “desafogo” ou de “descompressão” à ocupação urbana prevista para os lotes. Por isso, frequentemente, mesmo que destinadas a construção — o que sucederá particularmente com as parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva — a respetiva edificabilidade não é contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos do loteamento em que se integram, valendo para elas os parâmetros que forem adequados aos equipamentos a criar. É, por isso, comum que tais parcelas, embora destinadas a edificação (na medida em que o equipamento corresponde, por regra, a um edifício) não tenham associadas uma edificabilidade precisa, que será sempre a adequada ao tipo de equipamento (que por norma não é antecipado na licença de loteamento) que vier a instalar-se na referida parcela. Tal significa, em termos práticos, que a edificabilidade máxima admitida para a zona pode ser totalmente esgotada nos lotes para construção, sem que tal seja impeditivo de, mesmo nesses casos, ainda ser possível a construção do equipamento na parcela a ele destinada, construção

---

<sup>8</sup> Neste sentido vide Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 18 de junho de 2015, proferido no processo 01447/12, que colocou em prática os critérios *supra* aventados para a definição de equipamento de utilização coletiva, ao considerar que um hospital privado não se enquadrava neste conceito *se estiver incluído (previsto) num lote*.

essa que terá os parâmetros de construção adequados (os estritamente necessários) para o tipo de equipamento a instalar.

Tal significa que as áreas de construção das parcelas para equipamentos (que por regra não são definidas na licença de loteamento) não entram na contabilização da edificabilidade máxima admitida para a área a lotear que, por isso, acrescem, à que tiver sido licenciada para os lotes (mesmo que nestes se tenha esgotado a capacidade edificativa máxima da área).

v. Decorre, do afirmado nas linhas precedentes que, por regra, o município é proprietário, na área do loteamento, de parcelas (públicas ou privadas), destinadas a “usos coletivos” — só não o será nos casos em que não haja cedências quer por a área já estar servida por parcelas destinadas àqueles fins quer por, não o estando, as parcelas destinadas a estas finalidades ficarem com um estatuto estritamente privado (sujeitas ao regime das partes comuns dos lotes e dos edifícios que neles venham a ser construídos e sujeitas ao disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil).

Nada impede, também, que o município seja proprietário de lotes do loteamento. Neste caso, estando em causa um *lote*, o mesmo integrará necessariamente o seu domínio privado, mas já não com o estatuto indisponibilidade da sua alienação : o lote integra necessariamente o seu domínio privado “disponível”, o que significa que nada impede que o mesmo possa ser transacionado no mercado, inclusive mediante alinação definitiva. E tal lote terá associado, incontornavelmente, uma edificabilidade precisa estabilizada pela própria licença de loteamento que terá de ser cumprida na construção a efetuar nos lotes e que só pode ser aumentada na medida em que não se tenha já esgotado a edificabilidade máxima admitida para a área.

Em suma, podemos concluir, preliminarmente que, no âmbito de um loteamento, o município pode ser *proprietário de lotes*, pode ser proprietário de parcelas destinadas a usos coletivos *integrados no seu domínio público* ou pode ser



proprietário de *parcelas destinadas a usos coletivos integrados no seu domínio privado* (para equipamentos de utilização coletiva). Isto sem prejuízo de as parcelas de um loteamento destinada a usos coletivos poderem não ser cedidos ao município, permanecendo propriedade privada dos proprietários dos lotes ou respetivas construções, em compropriedade.

Estas várias hipóteses encontram-se sistematizadas no quadro seguinte:

	Propriedade privada	Domínio público municipal	Domínio privado municipal	Propriedade privada como parte comum dos lotes ou da construção erigida nos lotes
Lotes	X			
Infraestruturas públicas		X		
Espaços verdes públicos		X		
Equipamentos de utilização coletiva		X	X	
Infraestruturas, espaços verdes e equipamentos privados				X

## 2. A Lei de Bases de Habitação e sua articulação com as questões urbanísticas

*i.* A Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro aprovou “as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.” (artigo 1.º). Constituição que prescreve, no seu n.º 1 do artigo 65.º, “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”<sup>9</sup>

O direito à habitação é, no entanto, muito mais do que o direito a ter “um

---

<sup>9</sup> Ter um lugar seguro para viver corresponde, efetivamente, a uma exigência fundamental para a dignidade, a saúde física e mental bem como para a qualidade geral de vida de qualquer ser humano. Por isso o direito à habitação é universalmente considerado uma das necessidades básicas do Homem, e, deste modo, um direito humano reconhecido como tal, entre outros, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) pelo Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1966) e pelo Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos das Nações Unidas (1966).

*teto*": na medida em que o que está em causa é o respeito pela dignidade da pessoa humana, todos os cidadãos devem poder usufruir de um lugar a que pertençam e de um espaço físico que possam constituir como lar e aí viver com segurança, com privacidade e sem riscos para a sua saúde física e psíquica. Por isso, mais do que garantir a todos o direito a *uma habitação*, do que se trata é de garantir que todos têm acesso a uma *habitação condigna* ou a uma *habitação adequada*, o que não é, nem nunca poderá ser considerado um luxo ou um privilégio, apenas ao alcance de quem tem a possibilidade de por ela pagar um preço.

Para que a habitação seja condigna (adequada) é necessário dar cumprimento a um vasto conjunto de exigências, que denotam bem a complexidade das ações públicas que é necessário levar a efeito para o concretizar<sup>10</sup>. Assumem, a este propósito, especial relevo, as incumbências em matéria de ordenamento do território, de urbanismo e de planeamento territorial: a estrita ligação entre o direito à habitação e estas áreas de atuação pública decorre, inclusive, da própria Constituição da República Portuguesa, que os relaciona diretamente no seu artigo 65.º sob a epígrafe, "Habitação e urbanismo"<sup>11</sup>.

De entre as entidades públicas, são os municípios aqueles que

---

<sup>10</sup> O direito a uma habitação condigna pressupõe, designadamente: segurança de posse (direito de morar num local sem o medo de sofrer remoção, ameaças indevidas ou inesperadas); acessibilidade económica (direito a uma habitação "cujos custos financeiros suportados se situam a um nível que não ameaça a satisfação das outras necessidades básicas"); habitabilidade (direito a uma habitação que apresente boas condições de segurança, salubridade e conforto); espaço e localização adequados para viver (habitação servida por infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos); não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; adequação cultural, etc..

Este conjunto vasto de elementos constitutivos do direito a uma habitação condigna permite identificar as várias áreas a considerar pelos Estados: por estar em causa um direito social, os cidadãos têm, de facto, o direito a exigir dos entes públicos um conjunto de prestações que estes têm de cumprir no desempenho das suas incumbências constitucionalmente definidas.

<sup>11</sup> Nos termos do n.º 2 do artigo 65.º da Constituição: "*Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado: a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social*" (...) (sublinhados nossos)

desempenham um papel mais relevante neste domínio, como o tem vindo a reconhecer o próprio legislador que, inclusive, transferiu para estas entidades territoriais atribuições do Estado em matéria de habitação<sup>12</sup>, transferência que tem a sua razão de ser não apenas na maior proximidade destes entes locais às necessidades dos cidadãos — o que lhes permite ter uma noção mais precisa da realidade e fazer um acompanhamento mais eficiente dos problemas habitacionais (e sociais) existentes, identificando-os *in loco* e promovendo, de forma mais direta, o apoio aos agregados carenciados e aos proprietários de edifícios com necessidades de intervenção —, mas também se justifica pelo papel relevante que os municípios desempenham na definição das políticas de ordenamento do território e de urbanismo (o caso das políticas de regeneração e de reabilitação urbanas) e de planeamento do território (com especial relevo para a aprovação de planos municipais). Com efeito, algumas questões relevantes na política de habitação, como a localização dos fogos, a quantidade de habitações, as características tipológicas dos edifícios e a sua utilização, a disponibilização de solos para a concretização de políticas públicas habitacionais são temas básicos de ordenamento e planeamento do território, especialmente de territórios urbanos, de onde resulta que o planeamento urbano surge como uma componente fundamental de articulação das dimensões de regulação e de financiamento, relevantes para garantir o cumprimento das funções públicas da habitação.

Dúvidas não restam, pois, sobre a íntima ligação entre ordenamento do território, urbanismo, política de solos e habitação, ligação esta que decorre, de forma clara, da própria Lei de Bases da Habitação (ainda que esta lei tenha, naturalmente, um âmbito mais amplo).

---

<sup>12</sup> Cfr. o Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro, diploma que concretiza a transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação, ao abrigo do artigo 17.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto.

Como já tivemos oportunidade de afirmar<sup>13</sup>, o relevo do direito do urbanismo, do ordenamento do território e dos solos na concretização do direito à habitação assenta no facto de, para garantir este direito, ser necessário atender a elementos básicos com que aqueles ramos do direito trabalham: num primeiro momento o *edifício* que é destinado a habitação (sendo necessário definir as características típicas, sem as quais não há habitabilidade); num segundo momento a *cidade* [ou o espaço (urbano) envolvente] onde aquele edifício está integrado (com necessidade de definir as condições para a sua plena e adequada funcionalidade, designadamente a existência de espaços verdes, infraestruturas e equipamentos bem como serviços públicos)<sup>14</sup>] e, num terceiro momento, o *território* mais amplo em que aquele espaço está inserido (e cujas questões variam consoante se trate de territórios do interior ou do litoral, territórios de baixa densidade/ desertificados, etc.). Nestas várias “dimensões” encontramos regras próprias do direito do urbanismo: o direito (público) da construção — que integra o conjunto das regras técnicas exigíveis para a construção ou reabilitação de edifícios habitacionais —; o direito do planeamento urbano — que corresponde às normas relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, com base nas quais se decide a localização adequada dos edifícios habitacionais —, e o direito dos solos — que regula o modo de aquisição e disponibilização de solos, em especial pelos e para entes públicos para a concretização dos planos e de políticas públicas habitacionais.

A Lei de Bases da Habitação integra preocupações referentes a cada uma destas *áreas temáticas*, com especial relevo, no que aqui importa tratar, para

---

<sup>13</sup> Vide o nosso “Habitação, ordenamento do território, solos e urbanismo: uma ligação nada improvável. Visão a partir da Lei de Bases de Habitação”, in *Revista do Direito do Urbanismo*, n.º 14, 2022 (no prelo)

<sup>14</sup> Em causa está o contexto territorial e social onde a habitação (edifício destinado a uso habitacional) se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações (cfr. artigo 3.º da LBH). A este contexto territorial e social exterior à habitação, a LBH designa de *habitat* (cfr. artigo 14.º).



questões atinentes à política de solos e à gestão urbanística, que são as mais diretamente relacionadas com a concretização do direito à habitação. Vejamo-las, pois, mais em pormenor.

*ii.* A concretização do direito à habitação, isto é, a disponibilização de edificações destinadas à concretização das políticas habitacionais, pode ser feita ora pela via da nova construção, ora pela via da reabilitação urbana.

No que se refere à nova construção, é nos planos territoriais, como se referiu, que se decide sobre a adequada localização dos edifícios habitacionais. Não basta, porém, tal previsão; é necessário que a mesma seja efetivamente cumprida (concretizada), o que torna necessária, desde logo, a disponibilização de solos adequados para esse efeito. É a este propósito que assume particular relevo o direito e a política de solos<sup>15</sup>.

Com efeito, sendo os solos, em princípio, propriedade privada, só se consegue garantir que as previsões do plano (em especial quando se trata daquelas que preveem a construção de habitações destinadas a concretizar políticas habitacionais) são efetivamente realizadas se a Administração — no essencial os municípios —, não sendo proprietária de solos que possa destinar para este fim, dispõe de instrumento que lhes permita programar tais ações, identificando-as como estratégicas (referimo-nos às intervenções estratégicas das políticas de habitação) e afetando à sua execução quer recursos próprios

---

<sup>15</sup> A política de solos assume particular relevo num ordenamento jurídico, como o nosso, que assenta na propriedade privada, e refere-se aos instrumentos e aos mecanismos destinados a garantir que a Administração, para a concretização de política públicas, designadamente habitacionais, dispõem de solos necessários, no momento adequado e pelo preço justo. É neste sentido para que aponta o artigo 34.º da LBH (com a epígrafe, precisamente, *Política de solos e direito à habitação*) que, nos termos do seu n.º 3 determina “*que a política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, nomeadamente: a) A regulação do mercado habitacional, promovendo o aumento da oferta e prevenindo a especulação fundiária e imobiliária; b) A intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais e às necessidades de valorização do habitat; c) A localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.*” (sublinhado nosso).

(aquisição ou expropriação de solos necessários para o efeito), quer, mobilizando (também e até sobretudo), recursos alheios de proprietários e de promotores, articulando-os em processos participados e produtivos. É de notar que existem atualmente, no ordenamento jurídico-urbanístico português, instrumentos que permitem alcançar estes objetivos, isto é, instrumentos de programação pública de intervenções privadas, assumindo aqui particular ênfase as unidades de execução, que permitem, precisamente, a execução das previsões dos planos e a disponibilização de solos para finalidades públicas, designadamente, o que aqui interessa, habitacionais.

É certo que este tipo de atuação municipal — mobilizando os privados, articulando-os em processos produtivos, isto é, programando as intervenções, privadas necessárias à concretização das opções estratégicas definidas nos planos e “fazendo-as acontecer” — não tem ocorrido, ou tem ocorrido muito pouco, na prática, sendo esta uma das grandes insuficiências (ou ineficiências) do sistema de ordenamento praticado em Portugal.

Mas esse é o grande desafio: não basta aos Municípios aprovar planos; importa que estes sejam eficazmente executados em especial se for para concretizar opções estratégicas por eles definidas, como as relacionadas com as políticas habitacionais.

Assumem, neste âmbito, relevo soluções consagradas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo – LBSOTU), como as referentes ao regime económico/financeiro a adotar na execução dos planos, especialmente no que respeita à distribuição equitativa da edificabilidade entre os proprietários, à afetação social de mais-valias decorrente dessa edificabilidade e à consequente assunção dos respetivos encargos urbanísticos pelos particulares.

O relevo destas soluções decorre do facto de as mesmas, quando aplicadas, permitirem a *disponibilização de terrenos e de edifícios* ao município para a

implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva — que, como vimos, são indispensáveis para que se garanta uma habitação condigna. E desta forma se dá também comprimento à exigência constante do n.º 3 do artigo 34.º da LBH: de que a concretização da política de habitação implica a disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente para assegurar, entre outros objetivos, a intervenção pública nos domínios da habitação e reabilitação urbana a fim de fazer face às carências habitacionais bem como às necessidades de valorização do habitat e a localização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações.

Por sua vez, a LBSOTU prevê a criação, pelos municípios, de um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual sejam afetas *“receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público”* (artigo 66.º, n.º 4). A LBH vem acrescentar, a este propósito, que *“As mais-valias resultantes de alterações de uso do solo proporcionadas por planos territoriais ou operações urbanísticas podem ser redistribuídas nos termos da lei ou afetas a programas habitacionais públicos”* (n.º 6 do artigo 34.º), integrando os programas públicos de habitação como potenciais “beneficiários” dos bens (terrenos, edifícios ou dinheiro) que integram o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.

Decorre, igualmente, da LBH, que os vários instrumentos de política de solos previstos na Lei n.º LBSOTU e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>16</sup> podem ser utilizados para a concretização e prossecução das

---

<sup>16</sup> Aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio e alterado pelo Decreto-Lei n.º

políticas públicas habitacionais, designadamente a posse administrativa, o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares e, quando necessário, à expropriação por utilidade pública (artigo 37.º da LBH).

É também a este propósito — de disponibilização de solos para a concretização das políticas habitacionais municipais, — que surge uma outra referência na LBH que adquire relevo na economia do presente Parecer: referimo-nos ao n.º 4 do artigo 34.º da LBH, segundo o qual: “*Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas de impacto relevante, as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal podem ser afetadas a programas públicos de habitação ou realojamento*”. Vejamos esta previsão mais em pormenor porque é, precisamente, sobre ela que nos vem dirigida a consulta a que procuramos dar resposta com o presente Parecer.

*iii.* Refere-se esta norma, desde logo, às parcelas que são cedidas ao município no âmbito das operações de loteamento, nos termos *suprarreferidos*, ainda que tais cedências sejam atualmente também exigíveis no âmbito de operações urbanísticas de impacto relevante (cfr. n.º 4 do artigo 44.º do RJUE) — como expressamente o reconhece este normativo da LBH — bem como, ainda, no âmbito de operações com impacto semelhante a um loteamento (cfr. artigo 57.º, n.º 5 do RJUE).

Porém, a LBH refere-se apenas às parcelas cedidas que tenham integrado o *domínio privado municipal* e que são, como referimos *supra*, as destinadas a equipamentos de utilização coletiva e não já as cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva *públicos* e para infraestruturas *públicas*, já que estas, dado o uso comum a que estão sujeitas, integram necessariamente, o *domínio publico municipal*<sup>17</sup>.

---

81/2020, de 2 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

<sup>17</sup> Esta opção, adiantamos desde já, faz sentido, considerando que as parcelas destinadas a equipamentos são parcelas destinadas edificação (ao contrário das restantes), estando, por isso,

Esta previsão legal pode suscitar duas dúvidas. A primeira é a de saber se a mesma se aplica a parcelas que tenham sido cedidas antes desta previsão legal e a segunda, caso a resposta à primeira seja positiva, se tal implica uma alteração ao loteamento.

Acresce uma terceira dúvida, que corresponde àquela que é colocada na consulta: a de saber como atuar quando o loteamento já tenha esgotado a edificabilidade prevista para a área.

Vejamos o que dizer de cada uma delas.

*iv.* Em resposta à primeira questão diremos que não vemos qualquer impedimento na aplicação imediata desta norma a parcelas cedidas em momento anterior: a previsão legal da afetação daquelas parcelas para o cumprimento de programas públicos de habitação e realojamento corresponde a um claro reconhecimento por parte do legislador de que estes fins assumem relevante interesse público/ coletivo que foi, precisamente, o que justificou aquelas cedências.

E confirma, também, esta solução, que o legislador reconhece que os espaços e os edifícios destinados ao cumprimento de programas públicos de habitação e realojamento preenchem o conceito alargado/amplo de *equipamento de utilização coletiva*, precisamente porque satisfazem necessidades básicas da comunidade.

A previsão de que tais parcelas são as que estão integradas no *domínio privado do município* prende-se com o facto, já referido anteriormente, de se reconhecer ser este o regime mais adequado à concretização destes programas públicos: nos casos em que os edifícios destinados à concretização destes programas sejam promovidos pelo próprio município (que é simultaneamente proprietário dessas parcelas) nada impede que estes sejam construídos nas mesmas; nos casos em que se trate (como pode acontecer) de edifícios a promover

---

aptas (ou mais aptas) a nelas serem implantados edifícios.

por outras entidades públicas ou por entidades privadas de financiamento público, a natureza privada destas parcelas torna a sua gestão mais flexível, admitindo negócios jurídicos privados que, não podendo consistir na alienação de tais parcelas às tais terceiras entidades (porque essas parcelas têm de permanecer, no âmbito do loteamento a que pertencem, propriedade municipal, já que penas assim se consegue garantir um seu papel estruturante no loteamento), podem ser negócios privados que confirmam àqueles terceiros o direito de edificar nas mesmas, como sucede, a título de exemplo, com a constituição de um direito de superfície.

Note-se que, por regra, esta afetação para programas públicos de habitação ou realojamento nem sequer implica uma qualquer alteração ao loteamento, na medida que, por princípio, a licença e o alvará de loteamento se limitam a indicar uma utilização genérica “equipamento”, sem que ocorra uma referência a uma concreta ou específica tipologia deste, donde resulta que a construção de edifícios destinados a programas públicos de habitação (que preenche, como vimos, o conceito de equipamento) corresponde à concretização da finalidade prevista.

Mas, e se a parcela para equipamento tiver sido cedida, como sucede com frequência, para o domínio público municipal (que, dado o seu regime limita o tipo de negócios jurídicos que permitam, designadamente, a sua utilização por privados)? E o que sucede se estiverem em causa parcelas cedidas para o domínio público municipal para espaços verdes ou de utilização coletiva?

Nestes casos deve ter-se em consideração, desde logo, o disposto no n.º 2 do artigo 45.º do RJUE, que admite uma maior liberdade de disposição municipal sobre as áreas cedidas para o seu domínio público ou privado ao enunciar não existir alteração de afetação, para efeitos de reversão, sempre que as parcelas cedidas sejam afetas a um dos fins previstos no n.º 1 do artigo 44.º (sendo que, como vimos, passa a integrar este n.º 1 a execução de programas públicos de habitação ou realojamento) independentemente das especificações

eventualmente constantes do documento que titula a transmissão (cedência). O que significa que não se formam os pressupostos do direito de reversão das parcelas que tenham sido cedidas ao domínio municipal se a área cedida for destinada para um fim diverso do previsto no respetivo título, desde que as parcelas continuem afetas a uma das finalidades referidas.

Sendo clara esta conclusão — que visa evitar que o município tenha de lançar mão de outros mecanismos como os expropriativos para manter a titularidade sobre áreas cedidas que continuam a ficar destinadas a finalidades coletivas (ainda que não as que estiveram pressupostas no loteamento) — já não se consegue concluir com a mesma clareza, da leitura daquele preceito legal, a possibilidade de reafecção de áreas cedidas sem uma prévia alteração ao loteamento.

Ainda que a formulação do n.º 2 do artigo 45.º não seja clara nesse sentido — ao referir-se à impossibilidade de exercício do direito de reversão “independentemente das especificações eventualmente constantes do documento que titula a transmissão” —, a verdade é que consideramos que tal alteração deve ter lugar, embora entendamos que, em regra, lhe seja de aplicar, do ponto de vista procedimental, o disposto no artigo 27.º, n.º 8 do RJUE, sem carecer, portanto, da averiguação de condições acrescidas legitimidade (com a não oposição dos interessados, por exemplo), uma vez que corresponde a uma faculdade municipal. Sendo realizada tal alteração, deve ser feito o averbamento de tal facto no respetivo alvará ou na comunicação prévia, sendo a mesma alteração comunicada oficiosamente ao registo predial.

Se assim é quando se trata de reafecção a um fim distinto (ainda que dentro dos fins coletivos referidos) — por exemplo, afetar a equipamento parcelas cedidas para espaços verdes ou de utilização coletiva —, por maioria de razão assim será quando se trate de uma mera reafecção dominial, isto é, de uma modificação da natureza pública da parcela para ela passar para o domínio

privado e, assim, facilitar o tipo de negócios jurídicos que sobre ela podem ser realizados (à exceção da sua alienação uma vez que, como referimos, dada a sua função estruturante no loteamento, tais parcelas devem permanecer de titularidade municipal)<sup>18</sup>.

Pergunta-se, porém, se, para esta reafecção do domínio público para o domínio privado terá de intervir a assembleia municipal.

Como já tivemos oportunidade defender, consideramos desnecessária esta intervenção para a redefinição das cedências no âmbito das alterações ao loteamento, porque o procedimento de alteração é não é um procedimento especificamente direcionado para a desafetação ou afetação de bens do domínio público municipal — procedimento este de iniciativa municipal e para o qual tem competência a assembleia municipal nos termos do artigo 25.º, n.º 1 alínea p)<sup>19</sup> —, mas de um procedimento de alteração à licença inicialmente emitida, e que se cifra, entre outros dados normativos, na reformulação do mapa (ou das condições) das cedências.

Esta asserção, assente na diferente configuração destes dois procedimentos, é confirmada pelo princípio do paralelismo de competências, já que se é da competência da câmara municipal o licenciamento de operações urbanísticas (artigo 5.º, n.º 1, do RJUE), do qual resulta a definição de cedências e a sua integração no domínio municipal seja público ou privado — e que opera por efeito da emissão do alvará —, também deverá ser da competência deste órgão a redefinição das cedências a efetuar no âmbito de uma alteração ao loteamento (redefinição que pressupõe um juízo em tudo idêntico ao realizado aquando da

---

<sup>18</sup> Estes negócios jurídicos, implicando uma oneração daquelas parcelas (por exemplo, a constituição de um direito de superfície em relação a terceiros), sendo da competência da câmara municipal, têm de ser autorizadas pela assembleia municipal, nas situações em que sejam de um valor superior a 1000 vezes a RMMG devendo esta órgão, ainda, fixar as respetivas condições gerais (v.g. recurso à hasta pública).

<sup>19</sup> De acordo com este artigo, é competência da assembleia municipal “*deliberar sobre desafetação de bens do domínio público municipal*”.



apreciação inicial do projeto). Fazer intervir, nesta sede, a assembleia municipal, para além de desnecessário, seria espúrio, pois equivaleria a conferir-lhe uma competência que a legislação lhe não atribui: a de definir os termos em que um projeto urbanístico deve ser aprovado. Com efeito, a ser-lhe dada a possibilidade de não aprovar a desafetação de um bem do domínio público no âmbito de uma alteração a um loteamento, este órgão municipal estaria claramente, ainda que de forma indireta, a decidir sobre tal alteração.

v. No que concerne à questão da capacidade edificativa das parcelas destinadas a equipamento, julgamos que a resposta à mesma já resulta do que foi referido *supra*, quanto ao estatuto urbanístico das áreas destinadas a equipamento.

Com efeito, e como aludido, as parcelas para equipamento, sendo, por norma, destinadas à construção de edifícios que satisfaçam necessidades básicas da comunidade, não têm, em regra, associada edificabilidade, sendo esta a que for adequada (e a estritamente necessária) ao equipamento que, em concreto, aí vá ser instalado. O que faz sentido é, assim, que a edificabilidade admitida nas parcelas municipais destinadas a equipamento não seja contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos do loteamento em que se integram. E a consequência será, em termos práticos, que mesmo que a edificabilidade máxima admitida para a zona tenha sido totalmente esgotada nos lotes para construção, tal não é impeditivo de, mesmo nesses casos, ainda ser possível a construção do equipamento na parcela a ele destinada, construção essa que terá os parâmetros de construção adequados (os estritamente necessários) para o tipo de equipamento a instalar.

Naturalmente que, para além das exigências quanto à edificabilidade, existem outras, de carácter formal e funcional, que têm necessariamente de ser cumpridas na aprovação dos projetos relativos aos programas públicos de habitação, designadamente, o devido enquadramento da construção na envolvente (por

exemplo, estando em causa um loteamento de vivendas, não deve ser aprovado naquela parcela um edifício em altura) ou a sua plena funcionalidade (por exemplo, estando em causa um edifício em altura num loteamento que admite edifícios em altura, deverá ter-se em consideração o seu impacto no trânsito local, nos estacionamento públicos e nos espaços verdes públicos existentes). E isto porque, ainda que o legislador admita, como referimos *supra*, que os edifícios destinados à concretização de políticas públicas de habitação possam ser considerados como equipamentos de utilização coletiva para efeitos de se poderem localizar em parcelas cedidas num loteamento para equipamentos, tais edifícios devem ter, não só adequadas condições de habitabilidade, mas também um adequado *habitat*, isto é, um contexto territorial e social onde o edifício se vai inserir apropriado, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações (cfr. artigo 3.º da LBH). É por isso necessário garantir que o edifício a construir tenha estas condições (e que os que já lá existiam, as mantenham).

Se este raciocínio deve ser feito quando se trata de construir um edifício destinado à concretização de políticas públicas de habitação em parcelas destinadas, desde a conceção inicial do loteamento, a equipamento, por maioria de razão deve ser feito (ou deve ser feito de forma ainda mais intensa e exigente) nos casos em que se decida proceder a uma alteração ao loteamento de forma a destinar a equipamentos parcelas inicialmente destinadas a espaços verdes públicos, dado o relevo que estas parcelas têm para o adequado ambiente urbano, a saúde pública e a qualidade de vida das populações.

Ou seja, e dito de outro modo, não poderá o município deixar de ponderar o impacto (visual, funcional e ambiental, entre outros) que a construção de casas nas parcelas do domínio privado cedidas no âmbito de um loteamento venha a ter na sua área envolvente.

### C. CONCLUSÕES

Em face de tudo quanto foi afirmado precedentemente, cuja leitura integral não se dispensa, podemos extrair as seguintes conclusões que correspondem a uma resposta imediata às questões colocadas na Consulta:

- 1.º O artigo 34.º, n.º 4 da LBH prevê expressamente que as parcelas destinadas, nos termos da lei, a cedências gratuitas para o domínio privado municipal no âmbito de operações de loteamento podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento.
- 2.º Esta previsão, ao referir-se a parcelas do domínio privado municipal tem essencialmente em vista as parcelas destinadas a equipamento e tanto vale para loteamentos futuros como para loteamentos anteriores já que corresponde a um claro reconhecimento por parte do legislador de que as construções destinadas a programas públicos habitacionais assumem relevante interesse público/ coletivo que foi, precisamente, o que justificou aquelas cedências.
- 3.º E confirma, também, esta solução, que o legislador reconhece que os espaços e os edifícios destinados ao cumprimento de programas públicos de habitação e realojamento preenchem o conceito alargado/amplo de *equipamento de utilização coletiva*, precisamente porque satisfazem necessidades básicas da comunidade.
- 4.º A previsão de que tais parcelas são as que estão integradas no *domínio privado do município* prende-se com o facto de se reconhecer ser este o regime mais adequado à concretização destes programas públicos, em particular quando os mesmos são levados a cabo por privados, pois a natureza privada destas parcelas torna a sua gestão mais flexível, admitindo sobre elas negócios jurídicos privados (por exemplo, constituição de direito de superfície), à exceção da sua alienação.

- 5.º Por regra, esta afetação para programas públicos de habitação ou realojamento nem sequer implica uma qualquer alteração ao loteamento, na medida que, por princípio, a licença e o alvará de loteamento se limitam a indicar uma utilização genérica “equipamento”, sem que ocorra uma referência a uma concreta ou específica tipologia deste.
- 6.º Isto significa que a construção de edifícios destinados a programas públicos de habitação (que preenche o conceito de equipamento) corresponde à concretização da finalidade prevista.
- 7.º Se a parcela destinada a equipamento tiver sido cedida para o domínio público ou se se tratar de uma parcela cedida para espaços verdes públicos, deve ser promovida uma alteração ao loteamento de forma a alterar o seu estatuto (passando a parcela a ser privada) ou também a sua finalidade (deixando de estar afeta a espaço verde e passando a ser destinada a equipamento) alteração esta sujeita, em regra, do ponto de vista procedimental, ao disposto no artigo 27.º, n.º 8 do RJUE.
- 8.º Estando em causa parcelas destinadas a equipamento, isto é, à construção de edifícios que satisfazem necessidades básicas da comunidade, as mesmas não têm associadas, por norma, edificabilidade, motivo pelo qual mesmo que a edificabilidade máxima admitida para a zona tenha sido totalmente esgotada nos lotes para construção, tal não é impeditivo de, mesmo nesses casos, ainda ser possível a construção do equipamento na parcela a ele destinada, com os parâmetros de construção adequados (os estritamente necessários) para o tipo de equipamento a instalar.
- 9.º Devem, porém, os projetos referentes a tal construção cumprir exigências de carácter formal e funcional designadamente no que toca ao devido enquadramento da construção na envolvente ou a sua plena

funcionalidade.


10.º Isto significa que não pode o município deixar de ponderar o impacto (visual, funcional e ambiental, entre outros) que a construção de casas destinadas à concretização de programas públicos de habitação nas parcelas do domínio privado cedidas no âmbito de um loteamento venha a ter na sua área envolvente.

Este é, salvo melhor, o nosso Parecer

Assinado por : **Fernanda Paula Marques de Oliveira**  
Num. de Identificação: BI07788928  
Data: 2022.02.24 22:12:37+00'00'





	<b>MUNICÍPIO DA NAZARÉ</b> CÂMARA MUNICIPAL	
	Planta de Localização Quinta do Lagar -Área de 1842,13m2	
	Prédio 1 - Nazaré	



## CÂMARA MUNICIPAL DE NAZARÉ

## ALVARÁ DE LOTEAMENTO

(1) COM OBRAS DE URBANIZAÇÃOProcesso L5/93N.º 2/2000

Nos termos do artigo 28.º do Dec.-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, é emitido o alvará de loteamento n.º 2/2000 --, em nome de JOSÉ RODRIGUES & FILHOS, S.A. -- -- -- -- --, portador do (2) cartão de pessoa colectiva -- -- -- -- --, n.º 501 159 533 -- -- e número de contribuinte -- -- -- -- --, através do qual é licenciado o loteamento (3) e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre -- -- -- -- -- o prédio, sito em QUINTA DO LAGAR -- -- -- -- --, da freguesia de NAZARÉ -- -- -- -- --, descrito na Conservatória do Registo Predial de NAZARÉ -- -- -- -- --, sob o n.º 04173 -- -- e inscrito na matriz (4) predial rústica -- -- -- -- --, sob o artigo 235 secção Al a A8 da respectiva freguesia.

A operação de loteamento (5) e os projectos definitivos das obras de urbanização aprovada(os) por deliberação(ões) camarária(s) de 26/JANEIRO/1998 e 23/AGOSTO/1999 -- -- -- -- --, respeita(m) o disposto no (6) PLANO DIRECTOR MUNICIPAL -- -- -- -- --, e apresenta(m), de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

I — **Relativamente às operações de loteamento:** Área do(s) prédio(s) a lotear — 76.140 m<sup>2</sup>; área total de construção — 22.735 m<sup>2</sup>; volume total de construção — -- -- -- --; número de lotes constituídos — -118- --; numerados de UM a CENTO E DEZOTIO, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um como a seguir se indicam: (7) **CONSTANTES DO ANEXO III.** -- -- -- -- --

II — Relativamente às obras de urbanização: <sup>(8)</sup> A titular do presente alvará fica obrigada a executar todas as obras de urbanização, conforme projectos apresentados e oportunamente aprovados pelas entidades consultadas e pela deliberação camarária referida retro em último.-----

Condicionantes de licenciamento: <sup>(9)</sup> As constantes do presente alvará, as do processo de licenciamento oportunamente notificadas à titular e as transmitidas pela Cenel - Electricidade do Centro, S.A., conforme "nota de cláusulas", anexa ao presente e numerada de dois a quatro.-----

Para integração no domínio privado do Município são cedidos 1828,24 m2 destinados a equipamento.-----

Parcelas remanescentes: 215,33 m2.-----

São cedidas à Câmara Municipal para integração no domínio público <sup>(10)</sup> 5265,63 m2, 4669,12 m2 e 2119,04 m2 de terreno destinados a <sup>(11)</sup> equipamento, espaços verdes públicos e arruamentos, passeios e estacionamento-----, conforme planta que constitui o anexo II.

Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de <sup>(12)</sup> UM (1) ANO-----.

<sup>(13)</sup> Para garantia da boa e regular execução das obras de infraestruturas a titular do presente alvará entregou uma garantia bancária no valor de 108.014.537\$00.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos presentes no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Paços do Município de Nazaré, 24 de Março de 1992 2000

CONTA:	
Concessão do alvará . . . . .	635550\$ 00
Realização de infraestruturas . . . . .	72912886\$ 00
Publicidade do alvará . . . . .	\$
_____	\$
_____	\$
Soma . . . . .	73548436\$ 00
Pago pela guia R-1 n.º <u>347/e</u>	
Em <u>24/03/92</u> O Func.º <u>Francisco</u>	

O Presidente da Câmara Municipal.

*[Assinatura]*  
Registado na Câmara Municipal

de Nazaré

No livro n.º -----, a fls.-----

A Chefe Divisão Administrativa,

*[Assinatura]*

(1) «Com» ou «sem». — (2) Bilhete de identidade ou cartão de pessoa colectiva. — (3) Inutilizar ou acrescentar: «e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre». — (4) Predial urbana, predial rústica ou cadastral rústica. — (5) Se for caso disso, acrescentar: «e os projectos definitivos das obras de urbanização». — (6) Indicar o PMOT que estiver em vigor. — (7) Indicar os elementos referidos relativamente a cada lote. Se o espaço for insuficiente, escrever apenas «os constantes do anexo III» e descrevê-los em folha que se anexará ao alvará. — (8) Descrição sumária das obras a executar ou indicação de que não há obras a executar. — (9) Indicar as condicionantes impostas. — (10) Dimensão das parcelas. — (11) Descrição do uso a que se destinam: espaços verdes e ou de utilização colectiva, infraestruturas ou equipamentos públicos. — (12) Indicar o prazo ou que não há obras a executar. (13) Se houver obras, indicar ainda: foi prestada a caução a que se referem os artigos 24.º e 30.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, no valor de ... \$00 (...), mediante..., indicando a forma e os títulos.  
NOTA: Inutilizar todos os espaços não utilizados.



## DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Lagar

ÁREA TOTAL: 1842,13 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1842,13 M2

VALOR VENAL: 50.000,00 Euros

MATRIZ n°: 9168 NATUREZA: Urbana

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Terreno para construção destinado a equipamento - norte, nascente e poente, Arruamento; sul, lotes 47 e 48.

Desanexado do n° 04173/980511.

(Reprodução da descrição)

O(A) Ajudante

Adelina Maria Marques Carriça Marques

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 2000/04/20 - Autorização de Loteamento

N °2 de 24 de Março de 2000 - A operação de loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberações camarárias de 26 de Janeiro de 1998 e 23 de Agosto de 1999 - 118 lotes, numerados de 1 a 118, de um fogo cada um e dois pisos mais cave, para habitação unifamiliar, à excepção dos lotes 108 a 118, com 2 fogos cada e três pisos mais cave e para habitação colectiva e comércio - Áreas de construção - Lotes 1 a 44: 165 m2; lotes 45 a 94, lotes 96 a 99, lotes 102 a 105 e 107: 180 m2; Lotes 95, 100, 101 e 106: 199 m2; Lotes 108 a 110, 113 a 115 e 118: 375 m2; Lotes 111 e 112: 402 m2; Lotes 116 e 117: 315 m2; Áreas dos lotes: Lotes: 1 - 227,70 m2; 2 - 235,80 m2; 3 - 224,70 m2; 4 - 225 m2; 5 - 226,10 m2; 6 - 228,60 m2; 7 - 239 m2; 8 - 247,80 m2; 9 - 250,30 m2; 10 - 252,80 m2; 11 - 255,20 m2; 12 - 270,40 m2; 13 - 269,80 m2; 14 - 251,50 m2; 15 - 246,35 m2; 16 - 242,10 m2; 17 - 238 m2; 18 - 233,90 m2; 19 - 234,30 m2; 20 - 223,60 m2; 21 - 216,70 m2; 22 - 211 m2; 23 - 206,80 m2; 24 - 218,50 m2; 25 - 182,10 m2; 26 - 257,40 m2; 27 - 267 m2; 28 - 266,80 m2; 29 - 266,60 m2; 30 - 266,40 m2; 31 - 266 m2; 32 - 276,50 m2; 33 - 280,20 m2; 34 - 266,20 m2; 35 - 265 m2; 36 - 264,70 m2; 37 - 264,50 m2; 38 - 264,30 m2; 39 - 264,10 m2; 40 - 263,80 m2; 41 - 263,60 m2; 42 - 263,50 m2; 43 - 263,30 m2; 44 - 263 m2; 45 - 336,20 m2; 46 - 390,50 m2; 47 - 728,50 m2; 48 - 671,10 m2; 49 - 845,35 m2; 50 - 1.308 m2; 51 - 773,52 m2; 52 - 433,27 m2; 53 - 453,16 m2; 54 - 539,60 m2; 55 - 712,50 m2; 56, 57, 58 e 59 - 640 m2 cada um; 60 - 564,50 m2; 61 - 1.057,66 m2; 62 e 63 - 698,50 m2 cada um; 64 - 703,60 m2; 65 - 689,70 m2; 66 - 697,10 m2; 67 - 559,10 m2; 68 - 496,20 m2; 69 - 437,20 m2; 70 - 384,40 m2; 71 - 398,20 m2; 72 - 485,60 m2; 73 - 688 m2; 74 - 712,70 m2; 75 - 311 m2; 76 - 392,70 m2; 77 - 376,60 m2; 78, 79,80 e 81 - 315 m2 cada um; 82 - 376,60 m2; 83 - 392,70 m2; 84 e 85 - 311 m2; 86 - 392,70 m2; 87 - 376,60 m2; 88, 89, 90 e 91 - 315 m2 cada um; 92 - 376,60 m2; 93 - 392,70 m2; 94 - 311 m2; 95 - 385,30 m2; 96,97,98 e 99 - 315 m2 cada um; 100 e 101 - 385,30 m2 cada um; 102, 103, 104 e 105 - 315 m2 cada um; 106 - 385,30 m2; 107 - 853,63 m2; 108, 109, 110, 113, 114, 115 e 118 - 125 m2 cada um; 111 e 112 - 134 m2 cada um; 116 e 117 - 105 m2 cada um.

Foram cedidos: Para integração no domínio público - 5.265,63 m2, 4.669,12 m2 e 21.119,04 m2 de terreno destinados a equipamento, espaços verdes e arruamentos, passeios e estacionamento; para integração no domínio privado do Município - 1.828,24 m2; parcelas remanescentes: 215,33 m2. Fixado o prazo de 1 ano para a conclusão das obras de urbanização. A titular fica obrigada a executar todas as obras de urbanização, conforme projectos apresentados e oportunamente aprovados pelas entidades consultadas e pela deliberação camarária atrás mencionada. Para garantia da boa e regular execução das obras de

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

infraestruturas a titular do presente alvará entregou uma garantia bancária no valor de 108.014.537\$00.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 12 de 2001/01/31 - Alteração do Alvará de Loteamento

Alteração ao alvará de loteamento n.º 2 de 24 de Março de 2000 - Titular: José Rodrigues & Filhos, SA - Novas Especificações: Aumentada a área das caves de todas as moradias e edifícios: Anexados os lotes 108 e 109, ficando a constituir o lote 108; 110 e 111, ficando a constituir o lote 109; 112, 113 e 114, ficando a constituir o lote 110; 115 e 116, ficando a constituir o 111; 117 e 118, ficando a constituir o 112. Nos lotes para habitação colectiva: lotes 108 a 112, o rés-do-chão passa a ser para habitação em vez de comércio, em consequência, os lotes 108, 109, 111 e 112, tem 6 fogos cada um e o lote 110 tem 9 fogos. O lote 48 passa a ter 698,70 m2 e o lote 54 passa a ter 512 m2. A área de construção dos lotes 61 e 107 passou para 230 m2, cada um.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 4 de 2001/02/12 - Alteração do Alvará de Loteamento

Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 2 de 24 de Março de 2000 - Novas Especificações: Aumentada a área possível de implantação dos lotes das moradias unifamiliares isoladas para o valor previsto para a área bruta de construção. As moradias podem-se desenvolver num único piso.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 7 de 2005/04/18 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Cedência Gratuita

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* MUNICIPIO DA NAZARÉ

Morada: Avª Vieira Guimarães, Nazaré

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* JOSÉ RODRIGUES & FILHOS, SA

Sede: Rua Joaquim Miguel Serra e Moura, n.ºs 23 e 23 A, Alapraia, São João do Estoril, Cascais  
(Reprodução da inscrição G-1)

O(A) Ajudante  
Adelina Maria Marques Carriça Marques

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2402 de 2012/04/14 12:32:45 UTC - Alteração da Operação de  
Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:32:45 UTC

DA APRESENT. 3 de 2000/04/20 - Autorização de Loteamento

Aditamento ao alvará de Loteamento n° 2/00, emitido por Câmara Municipal - Numero e data do  
aditamento - 3ª alteração, datada de 30 de Março de 2012;

Novas Especificações:

- Aumento da área de implantação do Lote 57 para 257 m2.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 2210 de 2012/11/21 12:33:55 UTC - Alteração do Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:33:55 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N° 2/2000.

N° e Data do Aditamento:

4° Aditamento aprovado por deliberação camarária de 30 de março de 2012

Especificações:

- Aumento da área de implantação do Lote 60 para 248 m2.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 2780 de 2016/08/11 12:34:58 UTC - Aditamento ao Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:34:58 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N° 2/2000.

5° ADITAMENTO APROVADO POR DELIBERAÇÃO CAMARÁRIA DE 20/04/2015.

ESPECIFICAÇÕES:

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 16.689,00 M2

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 22.835,00 M2

ÁREA DO LOTE N° 58: 650 M2.

FINALIDADE: 1 FOGO.

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 225 M2

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 180 M2

N° DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA: 2 ACIMA DA COTA DE SOLEIRA.

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 3157 de 2020/01/16 12:35:48 UTC - Aditamento ao Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:35:48 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N° 2/2000

6° ADITAMENTO - Aprovado por Deliberação Camarária de 02/12/2019

## ESPECIFICAÇÕES:

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 17.197,00 M2

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 22.855,00 M2


LOTE 73:

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 290 M2

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 200 M2

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

## REGISTOS PENDENTES

 <b>AT</b> <b>autoridade</b> <b>tributária e aduaneira</b>	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE
---	---

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 11 - NAZARE **FREGUESIA:** 02 - NAZARE  
**ARTIGO MATRICIAL:** 9168 **NIP:**

*Desenho*  
*5905*

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Quinta do Lagar **Lugar:** Calhau **Código Postal:** 2450-060 NAZARÉ

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** Arruamento **Sul:** Lotes 47 e 48 **Nascente:** Arruamento **Poente:** Arruamento

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 1.842,1300 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 552,6400 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 552,6400 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 552,6400 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 2006 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €55.862,12 **Determinado no ano:** 2019

**Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços

**Coordenada X:** 119.897,00 **Coordenada Y:** 294.151,00

$$Vt^* = Vc \times \left[ \frac{A}{165,7920} \times \frac{\%}{25,00} + \left( \frac{Ac}{27,6320} + \frac{Ad}{0,9211} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,10} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cq}{1,000}$$

$$51.880,00 = 612,50 \times \left[ \frac{A}{165,7920} \times \frac{\%}{25,00} + \left( \frac{Ac}{27,6320} + \frac{Ad}{0,9211} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,10} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Treatando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº :** 567626 **Entregue em :** 2005/04/05 **Ficha de avaliação nº:** 1106407 **Avaliada em :** 2006/05/14

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 507012100 **Nome:** MUNICIPIO DA NAZARE

**Morada:** AV VIEIRA GUIMARAES, NAZARE, 2450-000 NAZARÉ

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI  
 Nº 567626

**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 507012100

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2001 **Valor isento:**  
 €55.862,12





**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

Emitido via internet em 2022-11-15

O Chefe de Finanças

*Conceição Ferreira*

EM SUBSTITUIÇÃO

(Maria da Conceição Marques de Almeida  
Ferreira)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 507012100

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

TTUCK8RNYFQC




Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.







	<b>MUNICÍPIO DA NAZARÉ</b> CÂMARA MUNICIPAL	
	Planta de Localização Quinta do Lagar -Área de 3.423,50m <sup>2</sup>	
	Prédio 2 - Nazaré	

## CÂMARA MUNICIPAL DE NAZARÉ

## ALVARÁ DE LOTEAMENTO

(1) COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Processo L5/93

N.º 2/2000

Nos termos do artigo 28.º do Dec.-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, é emitido o alvará de loteamento n.º 2/2000 --, em nome de JOSÉ RODRIGUES & FILHOS, S.A. -- -- -- -- --, portador do (2) cartão de pessoa colectiva -- -- -- -- --, n.º 501 159 533 -- -- e número de contribuinte -- -- -- -- --, através do qual é licenciado o loteamento (3) e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre -- -- -- -- -- o prédio, sito em QUINTA DO LAGAR -- -- -- -- --, da freguesia de NAZARÉ -- -- -- -- --, descrito na Conservatória do Registo Predial de NAZARÉ -- -- -- -- --, sob o n.º 04173 -- -- e inscrito na matriz (4) predial rústica -- -- -- -- --, sob o artigo 235 secção Al a A8 da respectiva freguesia.

A operação de loteamento (5) e os projectos definitivos das obras de urbanização aprovada(os) por deliberação(ões) camarária(s) de 26/JANEIRO/1998 e 23/AGOSTO/1999 -- -- -- -- --, respeita(m) o disposto no (6) PLANO DIRECTOR MUNICIPAL -- -- -- -- --, e apresenta(m), de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

I — **Relativamente às operações de loteamento:** Área do(s) prédio(s) a lotear — 76.140 m<sup>2</sup>; área total de construção — 22.735 m<sup>2</sup>; volume total de construção — -- -- -- -- --; número de lotes constituídos — -118- -- --; numerados de UM a CENTO E DEZOTIO, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um como a seguir se indicam: (7) **CONSTANTES DO ANEXO III.** -- -- -- -- --



II — Relativamente às obras de urbanização: <sup>(8)</sup> A titular do presente alvará fica obrigada a executar todas as obras de urbanização, conforme projectos apresentados e oportunamente aprovados pelas entidades consultadas e pela deliberação camarária referida retro em último.-----

Condicionantes de licenciamento: <sup>(9)</sup> As constantes do presente alvará, as do processo de licenciamento oportunamente notificadas à titular e as transmitidas pela Cenel - Electricidade do Centro, S.A., conforme "nota de cláusulas", anexa ao presente e numerada de dois a quatro.-----

Para integração no domínio privado do Município são cedidos 1828,24 m2 destinados a equipamento.-----

Parcelas remanescentes: 215,33 m2.-----

São cedidas à Câmara Municipal para integração no domínio público <sup>(10)</sup> 5265,63 m2, 4669,12 m2 e 2119,04 m2 de terreno destinados a <sup>(11)</sup> equipamento, espaços verdes públicos e arruamentos, passeios e estacionamento-----, conforme planta que constitui o anexo II.

Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de <sup>(12)</sup> UM (1) ANO-----.

<sup>(13)</sup> Para garantia da boa e regular execução das obras de infraestruturas a titular do presente alvará entregou uma garantia bancária no valor de 108.014.537\$00.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos presentes no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Paços do Município de Nazaré, 24 de Março de 1992 2000

CONTA:	
Concessão do alvará . . . . .	635550\$ 00
Realização de infraestruturas . . . . .	72912886\$ 00
Publicidade do alvará . . . . .	\$
_____	\$
_____	\$
Soma . . . . .	73548436\$ 00
Pago pela guia R-1 n.º <u>347/e</u>	
Em <u>24/03/92</u> O Func.º <u>Francisco</u>	

O Presidente da Câmara Municipal.

*[Assinatura]*  
Registado na Câmara Municipal

de Nazaré

No livro n.º -----, a fls.-----

A Chefe Divisão Administrativa,

*[Assinatura]*

(1) «Com» ou «sem». — (2) Bilhete de identidade ou cartão de pessoa colectiva. — (3) Inutilizar ou acrescentar: «e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre». — (4) Predial urbana, predial rústica ou cadastral rústica. — (5) Se for caso disso, acrescentar: «e os projectos definitivos das obras de urbanização». — (6) Indicar o PMOT que estiver em vigor. — (7) Indicar os elementos referidos relativamente a cada lote. Se o espaço for insuficiente, escrever apenas «os constantes do anexo III» e descrevê-los em folha que se anexará ao alvará. — (8) Descrição sumária das obras a executar ou indicação de que não há obras a executar. — (9) Indicar as condicionantes impostas. — (10) Dimensão das parcelas. — (11) Descrição do uso a que se destinam: espaços verdes e ou de utilização colectiva, infraestruturas ou equipamentos públicos. — (12) Indicar o prazo ou que não há obras a executar. (13) Se houver obras, indicar ainda: foi prestada a caução a que se referem os artigos 24.º e 30.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, no valor de ... \$00 (...), mediante..., indicando a forma e os títulos.  
NOTA: Inutilizar todos os espaços não utilizados.

## DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Lagar

ÁREA TOTAL: 3423,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3423,5 M2

VALOR VENAL: 50.000,00 Euros

MATRIZ n°: 9167 NATUREZA: Urbana

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**Terreno para construção destinado a equipamento - norte, lotes 62, 63 e 64; sul, lotes 54 e 60; nascente e poente, arruamento.

Desanexado do n° 04173/980511.

(Reprodução da descrição)

O(A) Ajudante

Adelina Maria Marques Carriça Marques

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 2000/04/20 - Autorização de Loteamento

N °2 de 24 de Março de 2000 - A operação de loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberações camarárias de 26 de Janeiro de 1998 e 23 de Agosto de 1999 - 118 lotes, numerados de 1 a 118, de um fogo cada um e dois pisos mais cave, para habitação unifamiliar, à excepção dos lotes 108 a 118, com 2 fogos cada e três pisos mais cave e para habitação colectiva e comércio - Áreas de construção - Lotes 1 a 44: 165 m2; lotes 45 a 94, lotes 96 a 99, lotes 102 a 105 e 107: 180 m2; Lotes 95, 100, 101 e 106: 199 m2; Lotes 108 a 110, 113 a 115 e 118: 375 m2; Lotes 111 e 112: 402 m2; Lotes 116 e 117: 315 m2; Áreas dos lotes: Lotes: 1 - 227,70 m2; 2 - 235,80 m2; 3 - 224,70 m2; 4 - 225 m2; 5 - 226,10 m2; 6 - 228,60 m2; 7 - 239 m2; 8 - 247,80 m2; 9 - 250,30 m2; 10 - 252,80 m2; 11 - 255,20 m2; 12 - 270,40 m2; 13 - 269,80 m2; 14 - 251,50 m2; 15 - 246,35 m2; 16 - 242,10 m2; 17 - 238 m2; 18 - 233,90 m2; 19 - 234,30 m2; 20 - 223,60 m2; 21 - 216,70 m2; 22 - 211 m2; 23 - 206,80 m2; 24 - 218,50 m2; 25 - 182,10 m2; 26 - 257,40 m2; 27 - 267 m2; 28 - 266,80 m2; 29 - 266,60 m2; 30 - 266,40 m2; 31 - 266 m2; 32 - 276,50 m2; 33 - 280,20 m2; 34 - 266,20 m2; 35 - 265 m2; 36 - 264,70 m2; 37 - 264,50 m2; 38 - 264,30 m2; 39 - 264,10 m2; 40 - 263,80 m2; 41 - 263,60 m2; 42 - 263,50 m2; 43 - 263,30 m2; 44 - 263 m2; 45 - 336,20 m2; 46 - 390,50 m2; 47 - 728,50 m2; 48 - 671,10 m2; 49 - 845,35 m2; 50 - 1.308 m2; 51 - 773,52 m2; 52 - 433,27 m2; 53 - 453,16 m2; 54 - 539,60 m2; 55 - 712,50 m2; 56, 57, 58 e 59 - 640 m2 cada um; 60 - 564,50 m2; 61 - 1.057,66 m2; 62 e 63 - 698,50 m2 cada um; 64 - 703,60 m2; 65 - 689,70 m2; 66 - 697,10 m2; 67 - 559,10 m2; 68 - 496,20 m2; 69 - 437,20 m2; 70 - 384,40 m2; 71 - 398,20 m2; 72 - 485,60 m2; 73 - 688 m2; 74 - 712,70 m2; 75 - 311 m2; 76 - 392,70 m2; 77 - 376,60 m2; 78, 79,80 e 81 - 315 m2 cada um; 82 - 376,60 m2; 83 - 392,70 m2; 84 e 85 - 311 m2; 86 - 392,70 m2; 87 - 376,60 m2; 88, 89, 90 e 91 - 315 m2 cada um; 92 - 376,60 m2; 93 - 392,70 m2; 94 - 311 m2; 95 - 385,30 m2; 96,97,98 e 99 - 315 m2 cada um; 100 e 101 - 385,30 m2 cada um; 102, 103, 104 e 105 - 315 m2 cada um; 106 - 385,30 m2; 107 - 853,63 m2; 108, 109, 110, 113, 114, 115 e 118 - 125 m2 cada um; 111 e 112 - 134 m2 cada um; 116 e 117 - 105 m2 cada um.

Foram cedidos: Para integração no domínio público - 5.265,63 m2, 4.669,12 m2 e 21.119,04 m2 de terreno destinados a equipamento, espaços verdes e arruamentos, passeios e estacionamento; para integração no domínio privado do Município - 1.828,24 m2; parcelas remanescentes: 215,33 m2. Fixado o prazo de 1 ano para a conclusão das obras de urbanização. A titular fica obrigada a executar todas as obras de urbanização, conforme projectos apresentados e oportunamente aprovados pelas entidades consultadas e pela deliberação camarária atrás mencionada. Para garantia da boa e regular execução das obras de

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

infraestruturas a titular do presente alvará entregou uma garantia bancária no valor de 108.014.537\$00.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 12 de 2001/01/31 - Alteração do Alvará de Loteamento

Alteração ao alvará de loteamento n.º 2 de 24 de Março de 2000 - Titular: José Rodrigues & Filhos, SA - Novas Especificações: Aumentada a área das caves de todas as moradias e edifícios: Anexados os lotes 108 e 109, ficando a constituir o lote 108; 110 e 111, ficando a constituir o lote 109; 112, 113 e 114, ficando a constituir o lote 110; 115 e 116, ficando a constituir o lote 111; 117 e 118, ficando a constituir o lote 112. Nos lotes para habitação colectiva: lotes 108 a 112, o rés-do-chão passa a ser para habitação em vez de comércio, em consequência, os lotes 108, 109, 111 e 112, tem 6 fogos cada um e o lote 110 tem 9 fogos. O lote 48 passa a ter 698,70 m2 e o lote 54 passa a ter 512 m2. A área de construção dos lotes 61 e 107 passou para 230 m2, cada um.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 4 de 2001/02/12 - Alteração do Alvará de Loteamento

Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 2 de 24 de Março de 2000 - Novas Especificações: Aumentada a área possível de implantação dos lotes das moradias unifamiliares isoladas para o valor previsto para a área bruta de construção. As moradias podem-se desenvolver num único piso.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
AP. 7 de 2005/04/18 - Aquisição  
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Cedência Gratuita

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DA NAZARÉ

Morada: Avª Vieira Guimarães, Nazaré

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOSÉ RODRIGUES & FILHOS, SA

Sede: Rua Joaquim Miguel Serra e Moura, n.ºs 23 e 23 A, Alapraia, São João do Estoril, Cascais  
(Reprodução da inscrição G-1)

O(A) Ajudante  
Adelina Maria Marques Carriça Marques

Conservatória do Registo Predial de  
Nazaré

Freguesia Nazaré

5904/20050418

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2402 de 2012/04/14 12:32:45 UTC - Alteração da Operação de  
Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:32:45 UTC

DA APRESENT. 3 de 2000/04/20 - Autorização de Loteamento

Aditamento ao alvará de Loteamento n° 2/00, emitido por Câmara Municipal - Numero e data do  
aditamento - 3ª alteração, datada de 30 de Março de 2012;

Novas Especificações:

- Aumento da área de implantação do Lote 57 para 257 m2.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 2210 de 2012/11/21 12:33:55 UTC - Alteração do Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:33:55 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N° 2/2000.

N° e Data do Aditamento:

4° Aditamento aprovado por deliberação camarária de 30 de março de 2012

Especificações:

- Aumento da área de implantação do Lote 60 para 248 m2.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

-----  
Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 2780 de 2016/08/11 12:34:58 UTC - Aditamento ao Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:34:58 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N° 2/2000.

5° ADITAMENTO APROVADO POR DELIBERAÇÃO CAMARÁRIA DE 20/04/2015.

ESPECIFICAÇÕES:

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 16.689,00 M2

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 22.835,00 M2

ÁREA DO LOTE N° 58: 650 M2.

FINALIDADE: 1 FOGO.

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 225 M2

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 180 M2

N° DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA: 2 ACIMA DA COTA DE SOLEIRA.



## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

Conservatória do Registo Predial de Nazaré

AP. 3157 de 2020/01/16 12:35:48 UTC - Aditamento ao Alvará de Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/06/24 12:35:48 UTC

ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 2/2000

6º ADITAMENTO - Aprovado por Deliberação Camarária de 02/12/2019

## ESPECIFICAÇÕES:

ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO: 17.197,00 M2

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 22.855,00 M2

LOTE 73:

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 290 M2

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 200 M2

O(A) Conservador(a) de Registos  
Cláudia Sofia Carvalho Valentim

## REGISTOS PENDENTES

REGISTOS PENDENTES



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

*Donatiz e 5904*

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 11 - NAZARE **FREGUESIA:** 02 - NAZARE

**ARTIGO MATRICIAL:** 9167 **NIP:**

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Quinta do Lagar **Lugar:** Calhau **Código Postal:** 2450-060 NAZARÉ

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** Lotes 62,63 e 64 **Sul:** Lotes 54 e 60 **Nascente:** Arruamento **Poente:** Arruamento

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 3.423,5000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 1.027,0500 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 1.027,0500 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 1.027,0500 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 2006 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €103.820,85 **Determinado no ano:** 2019

**Percentagem para cálculo da área de implantação:** 25,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços

**Coordenada X:** 119.877,00 **Coordenada Y:** 294.117,00

$$\frac{Vt^*}{96.420,00} = \frac{Vc}{612,50} \times \left[ \frac{A}{308,1150} \times \frac{\%}{25,00} + \left( \frac{Ac}{51,3525} + \frac{Ad}{1,7118} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,10} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº:** 567587 **Entregue em:** 2005/04/05 **Ficha de avaliação nº:** 1106406 **Avaliada em:** 2006/05/14

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 507012100 **Nome:** MUNICIPIO DA NAZARE

**Morada:** AV VIEIRA GUIMARAES, NAZARE, 2450-000 NAZARÉ

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI  
Nº 567587

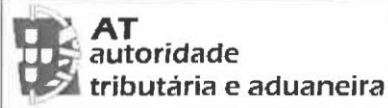
**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 507012100

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2001 **Valor isento:**  
€103.820,85







**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

Emitido via internet em 2022-11-25

O Chefe de Finanças

*Conceição Ferreira*  
**EM SUBSTITUIÇÃO**

(Maria da Conceição Marques de Almeida  
Ferreira)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 507012100

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

6RES8H4T9NAQ




Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





a do Mar

	<b>MUNICÍPIO DA NAZARÉ</b> CÂMARA MUNICIPAL	
	Planta de localização Avenida Abílio Santos e Sousa - área de 1810 m2	
	Prédio 3 - Nazaré	

Anexos V e VII à Port.ª 216/92.

CÂMARA MUNICIPAL DE NAZARÉ**ALVARÁ DE LOTEAMENTO**(1) COM OBRAS DE URBANIZAÇÃOProcesso L8/99N.º 4/2005

Nos termos do artigo 28.º do Dec.-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, é emitido o alvará de loteamento n.º 4/2005, em nome de CONURMA - CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES MACEIRA, LDA., portador do (2) CARTÃO PESSOA COLECTIVA- - - - - -, n.º 501 061 797- - - e número de contribuinte - - - - -, através do qual é licenciado o loteamento (3) E AS RESPECTIVAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO QUE INCIDEM SOBRE- - - - - - o prédio, sito em CALHAU- - - - - -, da freguesia de NAZARÉ- - - - - -, descrito na Conservatória do Registo Predial de NAZARÉ- - - - - -, sob o n.º 02851- - - e inscrito na matriz (4) PREDIAL RÚSTICA- - - - - -, sob o artigo 231 secção Al a A8/ da respectiva freguesia.

A operação de loteamento (5) e os projectos definitivos das obras de urbanização aprovada(os) por deliberação(ões) camarária(s) de 30/SET/99, 15/OUT/01 e 25/OUT/04- - - - - -, respeita(m) o disposto no (6) PLANO DIRECTOR MUNICIPAL- - - - - -, e apresenta(m), de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

I - **Relativamente às operações de loteamento:** Área do(s) prédio(s) a lotear - 20.840 m<sup>2</sup>; área total de construção - 11.137 m<sup>2</sup>; volume total de construção - - - - -; número de lotes constituídos - - 27- - -; numerados de UM a VINTE E SETE, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um como a seguir se indicam: (7)

**CONFORME PLANTA ANEXA COM O NÚMERO I.** - - - - -



II — Relativamente às obras de urbanização: (8) A titular do presente alvará fica obrigada a executar todas as obras de urbanização, conforme projectos apresentados e oportunamente aprovados pelas entidades consultadas e pelas deliberações camarárias referidas retro.-----

Condicionantes de licenciamento: (9) As constantes do processo de licenciamento, do presente alvará, bem como as transmitidas pelos Serviços Municipali- zados da Nazaré, PT Comunicações e EDP Distribuição Energia, S.A., ane- xas ao presente e numeradas de quatro a onze.-----

Parcela remanescente: 510 m2.-----

A titular do presente alvará cede, gratuitamente e livre de ônus ou en- cargos, uma parcela de terreno com 439 m2 para o domínio privado do Mu- nicípio.-----

São cedidas à Câmara Municipal para integração no domínio público (10) 1810 m2, 1254 m2 e 7564 m2 de terreno destinados a (11) respectivamente, equipamento, zonas verdes e arruamentos e passeios-----, conforme planta que constitui o anexo II.

Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de (12) UM ANO.-----

(13) A caução a que se referem os artigos 24º e 30º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, é prestada mediante hipoteca dos lotes n.ºs QUATRO, CATORZE, QUINZE e VINTE E TRÊS.-----

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos presentes no Decreto- -Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Paços do Município de NAZARÉ, 15 de NOVEMBRO de 2005.

CONTA:	euros
Concessão do alvará . . . . .	<u>1.367\$51</u>
Realização de infraestruturas . . . . .	<u>53.774\$58</u>
Publicidade do alvará . . . . .	<u>109\$35</u>
	\$
	\$
Soma . . . . .	<u>55.251\$44</u>
Pago pela guia R-1 n.º <u>1901</u> /	
Em <u>9 / 11 / 2005</u> O Func.º <u>[assinatura]</u>	

O Presidente da Câmara Municipal,  
  
 Registrado na Câmara Municipal  
 de Nazaré em maço próprio  
 No livro n.º XXXXXXXXXX, a fls. XXXXXX  
 o Chefe de Secção  


(1) «Com» ou «sem». — (2) Bilhete de identidade ou cartão de pessoa colectiva. — (3) Inutilizar ou acrescentar: «e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre». — (4) Predial urbana, predial rústica ou cadastral rústica. — (5) Se for caso disso, acrescentar: «e os projectos definitivos das obras de urbanização». — (6) Indicar o PMOT que estiver em vigor. — (7) Indicar os elementos referidos relativamente a cada lote. Se o espaço for insuficiente, escrever apenas «os constantes do anexo III» e descrevê-los em folha que se anexará ao alvará. — (8) Descrição sumária das obras a executar ou indicação de que não há obras a executar. — (9) Indicar as condicionantes impostas. — (10) Dimensão das parcelas. — (11) Descrição do uso a que se destinam: espaços verdes e ou de utilização colectiva, infraestruturas ou equipamentos públicos. — (12) Indicar o prazo ou que não há obras a executar. (13) Se houver obras, indicar ainda: foi prestada a caução a que se referem os artigos 24.º e 30.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, no valor de ... \$00 (...), mediante...., indicando a forma e os títulos.  
 NOTA: Inutilizar todos os espaços não utilizados.



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
CÂMARA MUNICIPAL

Planta de Localização  
Famalicão - área de 1427m<sup>2</sup>

Prédio 1 - Famalicão





**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 11 - NAZARE **FREGUESIA:** 01 - FAMALICÃO

**SECÇÃO:** R **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 71 **ARV:**

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

HORTA

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1989 **Valor Patrimonial Inicial:** €24,04

**Valor Patrimonial Actual:** €24,04 **Determinado no ano:** 1989

**Área Total (ha):** 0,720000

**PARCELAS**

**Parcela:** 1 **Q.C.:** P - PASTAGEM ARTIFICIAL PERMANENTE **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,264000 ha **Rendimento Parcial:** €0,47

**Parcela:** 2 **Q.C.:** P - PASTAGEM ARTIFICIAL PERMANENTE **Classe:** Única **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,404000 ha **Rendimento Parcial:** €0,73

**Parcela:** 3 **Q.C.:** CHC - CHARCO (A) **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,052000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 507703537 **Nome:** FREGUESIA DE FAMALICÃO

**Morada:** FAMALICÃO, NAZARE

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 507703537

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 1989 **Valor isento:**

€24,04

Obtido via internet em 2022-11-23

O Chefe de Finanças

*Conceição Ferreira*  
EM SUBSTITUIÇÃO

(Maria da Conceição Marques de Almeida  
Ferreira)



**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 507012100

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

PSLPEZA3ZJJS



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



	<b>MUNICÍPIO DA NAZARÉ</b> CÂMARA MUNICIPAL		
	Planta de Localização Valado dos Frades - área de 1,144 m2		
	Prédio 1 - Valado dos Frades		

## IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 11 - NAZARE FREGUESIA: 03 - VALADO DOS FRADES

ARTIGO MATRICIAL: 2320 NIP:

## LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA A Lote: 89 Lugar: VALADO DOS FRADES

Av./Rua/Praça: RUA A Lote: 89 Lugar: VALADO DOS FRADES Código Postal: 2450-301 VALADO DOS FRADES

## CONFRONTAÇÕES

Norte: ARMAMENTO Sul: C.M.N. Nascente: ARMAMENTO Poente: ARMAMENTO

## DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO URBANA, LOTE 89 AREA DE 1.144M2

ÁREAS (em m<sup>2</sup>)Área total do terreno: 1.144,0000 m<sup>2</sup> Área de implantação do edifício: 100,0000 m<sup>2</sup> Área bruta de construção: 300,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 100,0000 m<sup>2</sup>

## DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1999 Valor patrimonial actual (CIMI): €26.014,45 Determinado no ano: 2021

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 123.818,00 Coordenada Y: 291.498,00

$$\frac{Vt^*}{25.630,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{51.8200} \times \frac{Cl}{0,82} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vi = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo  $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ac + Ad$ , em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + Ab - 220,0000)$ .

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do n.º 2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI n.º : 4713855 Entregue em : 2012/10/09 Ficha de avaliação n.º: 7141328 Avaliada em :

2012/10/28

## TITULARES

Identificação fiscal: 507012100 Nome: MUNICIPIO DA NAZARE

Morada: AV VIEIRA GUIMARAES, NAZARE, 2450-000 NAZARÉ

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 129 Entidade: SF NAZARE

## ISENÇÕES

Identificação fiscal: 507012100

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 1999 Valor isento: €26.014,45



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

Obtido via internet em 2022-07-21

O Chefe de Finanças

*Conceição Ferreira*  
EM SUBSTITUIÇÃO

(Maria da Conceição Marques de Almeida  
Ferreira)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 507012100

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

Z332JKQPLN23



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.