

PARECER JURÍDICO N.3 / CCDR LVT / 2015

Validade • Válido

JURISTA

ISABEL VASSALO SANTOS

ASSUNTO LICENCIAMENTO

QUESTÃO

- A autarquia pretende obter esclarecimento relativamente à tramitação a adotar no procedimento de alteração da licença de loteamento, nomeadamente no que concerne ao modo como deve ser aferida a oposição da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento, questão que se colocou na sequência de pedido de alteração da licença de um processo de loteamento, titulado por alvará, nos seguintes termos:

O projeto de alterações foi apresentado e aprovado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, que deliberou emitir parecer prévio favorável, tendo de seguida procedido à publicação do respetivo Edital;

O procedimento de pronúncia previsto na lei terminou em setembro de 2014, verificando-se que dentro do prazo foram presentes 27 declarações de oposição à alteração, acompanhados de comprovativos de legitimidade;

Nestes termos, a pretensão dos requerentes foi indeferida, porque se considerou que não podia ser aprovada a alteração ao alvará de loteamento requerida, por ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará;

Perante o indeferimento da pretensão, em sede de audiência dos interessados, os requerentes alegam que a decisão da Câmara Municipal se funda "num erro sobre os pressupostos", e que assiste ao órgão o dever de revogar a decisão, porquanto a oposição registada não foi da maioria dos proprietários dos lotes, mas de um conjunto de proprietários das frações autónomas situadas apenas em dois lotes que integram o loteamento.

(Alteração da licença da operação de loteamento)

PARECER

A questão coloca-se na interpretação do disposto no n.º 3 do art.º 27.º do RJUE, na redação do Decreto-lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, que estabelece que a alteração da licença de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita da maioria dos proprietários dos lotes constantes do alvará.

Recorrendo à jurisprudência, diremos que *"Esta disposição legal visa a proteção dos proprietários dos lotes não requerentes das alterações às especificações, para que se possam pronunciar sobre a pretensão de quem quer alterar importantes especificações do loteamento, não podendo contabilizar-se nos 2/3 o próprio proprietário requerente e interessado nas alterações, ainda que titular de outros lotes;"*

Também a doutrina, não deixa dúvidas que a maioria se forma de entre os proprietários dos lotes, aliás diferentemente do regime anterior que poderia deixar algumas dúvidas ao referir-se aos "proprietários dos lotes, das construções neles erigidas ou respetivas frações autónomas".

A interpretação que colhe é a de que cada lote vale um voto, não sendo aceitável a tese de que todos os legítimos titulares de direitos de propriedade na área do loteamento são contabilizados para o exercício do direito de oposição, a qual não tem suporte sequer na letra do preceito em causa.

Relativamente ao procedimento a adotar, e tendo em conta o escopo da norma que, como se disse, consiste na proteção dos proprietários dos lotes não requerentes das alterações às especificações, para que se possam pronunciar sobre a pretensão de quem quer alterar importantes especificações do loteamento, somos de opinião que deve ser iniciado novo procedimento, para que não restem dúvidas que todos e apenas os verdadeiros proprietários dos lotes se pronunciem relativamente à pretensão dos requerentes. De notar que para que esta não seja aprovada tem de ocorrer oposição escrita da maioria.

PARECER JURÍDICO N.º 3 / CCDR LVT / 2015

Naturalmente que na apreciação não pode ser contabilizado o lote em causa ou os lotes de que o requerente porventura seja proprietário, pois isso significaria desvirtuar o objetivo do preceito, decidindo o requerente em causa própria.

Relativamente à questão da legislação aplicável, o nosso parecer é o de que estão em vigor as normas procedimentais aplicáveis; assim sendo, pelo seu carácter adjetivo, ao procedimento a reiniciar são aplicáveis as normas do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

CONCLUSÃO

1. Consideramos que a interpretação correta do art.º 27.º n.º 3 do RJUE é a de cada lote vale um voto, e que não é aceitável a tese de que todos os legítimos titulares de direitos de propriedade na área do loteamento são contabilizados para o exercício do direito de oposição.
2. Somos de opinião que deve ser iniciado novo procedimento, por uma questão de clareza do procedimento e de segurança jurídica.
3. Pelas mesmas razões, não pode ser contabilizado o lote em causa ou os lotes de que o requerente porventura seja proprietário;
4. Visto que estão em vigor e são diretamente aplicáveis as normas procedimentais, ao procedimento a reiniciar são aplicáveis as normas do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

LEGISLAÇÃO

- RJUE – na redação do decreto-Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro
- Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro