

**FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA**  
**EXAME DE DIREITO DO URBANISMO**  
**3.º ANO – TURMA A – 17.7.2024**

**Responda aos seguintes casos práticos**

I – O Governo procedeu à desafetação de uma parcela do domínio público rodoviário, em virtude do encerramento de uma estrada nacional e transmitiu posteriormente o direito de propriedade de um terreno localizado numa área dessa estrada a um particular. O plano urbanístico municipal aplicável à referida área manteve-se inalterado. Em face disso, a Câmara Municipal indeferiu a pretensão urbanística apresentada pelo novo proprietário, com fundamento na desconformidade com o plano municipal e na classificação do solo circundante ao terreno como solo rústico e sem potencialidade edificatória. Aprecie a atuação municipal na sequência da desafetação do domínio público e os fundamentos do indeferimento da pretensão do particular.

II – Um Município celebrou um contrato para planeamento com um particular tendente à formação de um plano de pormenor para uma área de que esse particular é proprietário exclusivo. O contrato foi celebrado na sequência de um contacto do Presidente da Câmara com o proprietário, foi antecedido de deliberação da Assembleia Municipal a autorizar a sua celebração e não foi objeto de discussão pública por se ter entendido que os particulares já teriam tido oportunidade de se pronunciar sobre os termos de referência do futuro plano antes da mencionada deliberação. Aprecie a validade da atuação municipal quanto à escolha do proprietário com o qual foi celebrado o contrato e da tramitação do procedimento de formação do contrato.

III – Tendo Claudino requerido, nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, uma informação prévia favorável sobre a viabilidade de realizar uma obra de construção num terreno que pretende adquirir brevemente, obteve o deferimento da Câmara Municipal dessa pretensão. Em face disso, e já na qualidade de proprietário do terreno, requereu o licenciamento da construção, mas foi surpreendido por um despacho do Presidente da Câmara a determinar a isenção de controlo prévio da operação urbanística. No entanto, por uma questão de segurança jurídica, Claudino pretende que a obra de construção seja licenciada. Analise a atuação municipal e pronuncie-se sobre a intenção de Claudino de obter a licença de construção.

IV – A Câmara Municipal ordenou a demolição de uma obra de construção realizada pelo proprietário, tendo dispensado a audiência prévia por a obra ser manifestamente ilegal e por não ser passível de qualquer legalização. O proprietário não se conforma com a atuação camarária, que qualifica de ilegal e de violadora do princípio da igualdade, em virtude de numa obra de construção similar num terreno confinante com o seu a Câmara nada ter feito, encontrando-se a edificação em causa a ser já utilizada. Aprecie a validade da atuação municipal.

**Cotações: 4 x 5 valores = 20 valores**

**Duração do exame: 90 minutos**

## TÓPICOS DE CORREÇÃO

I – A passagem do bem para o domínio privado permite a sua transmissão a um particular, pois apenas os bens do domínio público estão sujeitos a um regime de inalienabilidade. A desafetação do domínio público implica a necessidade de uma alteração simplificada do plano urbanístico municipal (artigo 123.º, n.º 1, do RJIGT). O município deveria ter alterado o respetivo plano. O indeferimento baseia-se, em primeiro lugar, numa versão do plano que deveria ter sido alterada. Em qualquer caso, mesmo que o plano tivesse sido alterado, de acordo com o artigo 123.º, n.º 2, do RJIGT, sempre a pretensão do particular seria indeferida, uma vez que as normas aplicáveis às parcelas confinantes também não têm potencialidade edificatória.

II – A celebração de um contrato para planeamento pode visar a elaboração de um plano de pormenor (artigo 79.º, n.º 1, do RJIGT). A circunstância de o particular ser o proprietário exclusivo da área permite a escolha direta desse particular sem necessidade de abertura de um procedimento concorrencial. Embora o artigo 81.º, n.º 1, do RJIGT pareça indiciar que são os particulares que propõem a celebração de contratos para planeamento, nada impede um contacto informal inicial do Presidente da Câmara. A deliberação a autorizar a celebração do contrato deveria ter sido adotada pela Câmara e não pela Assembleia Municipal, pelo que o ato padece de incompetência relativa, vício gerador de anulabilidade. A proposta de contrato não pode deixar de ser objeto de discussão pública (artigo 89.º, n.º 3, do RJIGT), pelo que a falta deste trâmite gera um vício de procedimento.

III – Claudino tinha legitimidade para apresentar o pedido de informação prévia, pois “qualquer interessado” o pode fazer (artigo 14.º, n.º 1, do RJUE), sem necessidade de nesse momento ser titular de um direito real sobre a coisa onde pretende realizar a operação urbanística. O deferimento do pedido apresentado, nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE, determina a isenção de controlo prévio da operação urbanística (artigo 17.º, n.º 2, do RJUE). O particular não precisava e não deveria ter requerido o licenciamento. Aplicando por maioria de razão o disposto no artigo 4.º, n.º 6, do RJUE, estando a operação urbanística isenta, não haveria lugar a qualquer procedimento administrativo de controlo prévio, pelo que andou bem o Presidente da Câmara.

IV – A ordem de demolição deve ser precedida de audiência prévia (artigo 106.º, n.º 3, do RJUE). A preterição desta formalidade essencial gera um vício de forma, padecendo o ato administrativo de anulabilidade. A circunstância de a obra ser manifestamente ilegal e ilegalizável não permite dispensar essa formalidade. Não há igualdade na ilegalidade, pelo que a tolerância da Câmara para com uma obra ilegal em tudo similar não permite ao particular exigir conduta idêntica desse órgão municipal. Sendo a segunda obra de construção ilegal, a Câmara deveria ter adotado uma das medidas de legalização enunciadas no artigo 102.º, n.º 2, do RJUE.