

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo com a presente Informação. Remeta-se à DMPA. Sofia Arrochella Lobo Chefe da Divisão Municipal de Contencioso e Notariado Pela Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica nos termos da Ordem de Serviço n.º I/36252/09/CMP 2010.03.30	

N.º Inf: (...)

Ref.ª: (...)

Porto, 29 de Março de 2010.

Autor: Anabela Moutinho Monteiro

Assunto: Da utilização dos imóveis do domínio privado municipal

Enquadramento factual

Através de requerimento registado sob o n.º(...), a (...), veio apresentar uma proposta para a implementação de um ponto de venda na (...), constituído por um bar de apoio ao parque com a área aproximadamente de 30m2, com um orçamento de (...).

De acordo com a proposta apresentada, a (...), comprometia-se “a desenvolver acções pedagógicas ambientais sempre que integradas nos planos das diversas marcas da (...)”, e em contrapartida Câmara Municipal do Porto obrigava-se a “ceder

gratuitamente o espaço de implementação e as licenças necessárias à colocação e exploração do referido ponto de venda por um período de 7 anos”.

Em face da proposta assim apresentada, solicita-nos o Departamento de Património e Aprovisionamento que façamos o enquadramento legal da pretensão.

Análise Jurídica

A pretensão em análise reconduz-se à instalação de um estabelecimento de bebidas numa espaço localizado na (...). Tanto quanto temos conhecimento, a (...) integra, em regime de compropriedade, o domínio privado do Município e do Estado¹, muito embora não tenhamos informações concretas quanto à propriedade da instalação onde pretende promover-se a prestação de serviços de bebidas.

Ora, de acordo com as regras já aprovadas pelo Código Regulamentar do Município do Porto, *“a oneração de imóveis do domínio privado municipal obedece às regras legalmente definidas para oneração dos imóveis do domínio privado do Estado com as adaptações constantes do C.R.M.P.”*²

Assim sendo, e no pressuposto de que a instalação em causa é propriedade municipal, a sua utilização poderá enquadrar-se, por aplicação do disposto no artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, numa das seguintes formas de administração:

- a) cedência de utilização
- b) arrendamento.

Na primeira hipótese estaremos perante uma utilização a título precário, onerosa e para fins de interesse público, cuja formalização é efectuada através de auto de

¹ O que desde logo implica que, independentemente da forma através da qual venha a concretizar-se a pretensão em análise, sempre terá o Estado, na qualidade de comproprietário, que a autorizar.

² . Cfr. artigo F-1/1.º.

cedência e de aceitação, no qual ficam exaradas designadamente as condições da mesma. No caso vertente, de tais condições poderá constar, nomeadamente, a periodicidade das acções pedagógicas ambientais a implementar pela interessada no âmbito da pretendida cedência.

O arrendamento é por natureza mais duradouro e é realizado, preferencialmente, por negociação com publicação prévia de anúncio, podendo em casos especiais e por motivos de interesse público, realizar-se por ajuste directo nos termos previstos no artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

Factores determinantes na opção que os serviços municipais venham a fazer por uma das referidas formas de utilização deverão ser a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração e sobretudo o tipo de vínculo que se queira estabelecer com a sociedade requerente.

Ou seja, caso se pretenda estabelecer uma relação contratual tendencialmente duradoura, em que a interessada se vincule a utilizar e explorar o espaço em questão por um determinado prazo com possibilidade de renovação, a forma mais adequada para concretizar tal utilização será o arrendamento.

Caso, porém, se pretenda uma utilização precária em que a todo o momento e por razões de interesse público o Município possa declarar a inconveniência da sua manutenção, ficando o cessionário, numa tal situação, obrigado a restituir o imóvel no prazo de 30 dias a contar da respectiva notificação, sem direito a qualquer indemnização³, então já será a cedência de utilização o instrumento legal adequado à sua efectivação.

³ Cfr. artigo 58.º do decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

Assim não sucede com o arrendamento cuja denúncia, ainda que por motivos de interesse público, confere ao arrendatário, nos termos do disposto no artigo 65.º do citado normativo, o direito a uma indemnização.

Diferente será, todavia, a resposta à questão que nos vem colocada se a instalação em causa for propriedade da sociedade Requerente. Nesse pressuposto, a sua utilização passará pela constituição de um direito de superfície nos termos regulados, por remissão ainda do C.R.M.P., nos artigos 67.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

Em qualquer dos casos, afigura-se-nos que a utilização do espaço aqui em apreço não dispensará a sociedade requerente de promoção do procedimento com vista à obtenção da necessária autorização de utilização para estabelecimento de bebidas, nos termos previstos no Decreto-lei n.º 234/2007, de 19 de Junho.⁴

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)

⁴ Só assim não sucederá se do contrato que para o efeito venha a ser formalizado resultar inequívoco que estarmos perante uma utilização promovida pelo Município e nessa medida isenta de autorização de utilização nos termos previstos no R.J.U.E.