

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.05.21	

N.º Inf: (...)

Ref.ª: (...)

Porto, 18/05/2010

Autor: Anabela Moutinho Monteiro

Assunto: Caducidade do alvará de loteamento, ao abrigo do disposto no artigo 38.º do Decreto-lei n.º 448/91, de 29 de Novembro

Enquadramento factual

Solicita-nos o Exmo. Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística que nos pronunciemos, através da emissão de parecer jurídico, sobre a eventual caducidade do alvará de loteamento n.º (...), por força do regime específico de caducidade previsto na redacção inicial do artigo 38.º, n.º 1 do D.L. n.º 448/91, de 29.11.

Análise Jurídica

Determinava o n.º 1 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção que subsistiu até à alteração introduzida pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto que *“o alvará que titule apenas o licenciamento da operação de loteamento caduca se nos 15 meses a contar da data da sua emissão não for requerido o licenciamento de qualquer construção nele prevista”*.

Em face do texto legal é inequívoco que a não submissão a apreciação municipal de um pedido de licenciamento de construção no prazo de quinze meses a contar da data da emissão do alvará de loteamento que não contemplasse a realização de obras de urbanização tinha como efeito a sua caducidade e, conseqüentemente, o regresso da área que havia sido objecto de tal alvará à composição fundiária inicial.

A questão jurídica que, todavia, o referido normativo poderia suscitar seria a da sua aplicabilidade a um Alvará de Loteamento emitido antes da respectiva entrada em vigor.

Ora, sobre esta questão pronunciou-se já a Dra. Ana Leite, através de parecer jurídico emitido a 9.11.2006, com a ref.^a (...), no âmbito do processo (...), nos termos do qual se concluiu, por aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil¹, *“(…) que o citado normativo porque dispõe directamente sobre o conteúdo da relação jurídica constituída pelo acto de licenciamento do loteamento”* se aplicaria aos loteamentos que subsistissem à data da sua entrada em vigor.

Mais se concluiu que *“(…) porque a caducidade opera, em regra, ope legis, sem que a Administração seja chamada a ter qualquer intervenção na sua ocorrência”* haveria

¹ Este preceito dispõe sobre a aplicação da lei no tempo distinguindo entre as normas que dispõem sobre requisitos de validade (formal ou substancial) de quaisquer factos (1.ª parte) e aquelas que dispõem sobre o conteúdo de certas situações jurídicas e o modelam abstraindo dos factos que lhe deram origem.

que considerar-se caducado, uma vez verificado o pressuposto de aplicação do invocado artigo 38.º n.º 1, o alvará de loteamento emitido em data anterior ao da entrada em vigor daquele normativo.

Importa, contudo, numa tal situação aclarar o momento a partir do qual se conta o prazo de caducidade introduzido pelo Decreto-lei n.º 448/91, de 29 de Novembro: isto é, impõe-se aqui saber se o prazo legal se conta, de facto, a partir da data da emissão do alvará de loteamento ou se tal prazo apenas deve ser contado a partir da entrada em vigor daquele normativo.

Para respondermos a uma tal questão socorremo-nos aqui de doutrina autorizada²: *“Se a lei nova vem estabelecer pela primeira vez um novo prazo, este só deve ser contado, qualquer que seja o momento inicial fixado, a partir do início de vigência da nova lei”*.³

Aplicando o entendimento acabado de expor ao caso em análise, forçoso é concluir pela caducidade da licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º (...).

Com efeito, o alvará de loteamento n.º (...) foi emitido ao abrigo do Decreto-lei n.º 289/73, de 6 de Junho, e titulava o licenciamento do loteamento do prédio sito à (...), em (...) lotes, destinando-se a área (...) a ser integrada gratuitamente no domínio público para cumprimento do novo alinhamento de acordo com a urbanização prevista para o local.

De acordo com a informação (...), de 18.02.2010, da Divisão Municipal de Cadastro e Gestão do Património, da Direcção Municipal de Finanças e Património, com vista à

² Vide Maria José Castanheira Neves *et alli* in “Regime jurídico da Urbanização e Edificação”, Comentado 2.ª edição, Almedina, páginas 448 e 449, citando Baptista Machado, Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, Almedina Coimbra, 1994, página 243.

³ No mesmo sentido da doutrina exposta vai a jurisprudência do Supremo tribunal administrativo (cfr. Acórdão de 9 de Outubro de 2008, Proc. N.º 0335/08)

integração da referida área no domínio público municipal, *“foi organizado o processo de aquisição n.º(...), não tendo, porém, a escritura de cedência sido outorgada”*.

Mais se informa que *“em visita ao local se verificou que o terreno se encontra tal como consta da planta acima identificada”*, isto é, de acordo com a sua composição fundiária inicial.

Por sua vez, o Departamento de Gestão Urbanística, da Direcção Municipal de Urbanismo informou o seguinte: *“No seguimento de diversas diligências no Arquivo Geral, no Arquivo – DMU e na DMCC não foi possível encontrar qualquer referência à existência de uma licença de construção para o local. Após diligências na DMCC apenas foi possível encontrar numa das plantas antigas dessa divisão uma referência ao projecto (...) (contudo a planta não refere a existência de licença de obras para o local). Pese embora diversas tentativas de encontrar esse requerimento não foi possível localizá-lo”*.⁴

Pelo exposto e verificando-se que:

- a) o alvará de loteamento foi emitido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e que
- b) não resulta que, no prazo de 15 meses a contar da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, nem, de resto, resulta que alguma vez tenha sido submetido a apreciação municipal um pedido de licenciamento da construção em qualquer um dos respectivos lotes, concluímos, pela caducidade da licença de loteamento titulada pelo alvará n.º (...), por força do disposto no n.º 1 do artigo 38.º do Decreto-lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

⁴ Cfr. I/23541/10, de 16.04.

(Anabela Moutinho Monteiro)