



REUNIÃO
DE
12 MAR. 2015
DELIBERAÇÃO

a reunião de câmara
8 a 11

ASSUNTOS JURÍDICOS E CONTENCIOSO

136

Proposta

Assunto: Transação no âmbito do processo judicial n.º 1278/13.5BEBRG

I – Resumo

O Município foi notificado em 9 de novembro de 2013 da interposição duma ação judicial, identificada pelo número 1278/13.5BEBRG, ação administrativa comum sob a forma ordinária, a correr termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, na qual a Autora pede a condenação do Município numa quantia de 15.000.000,00€ (quinze milhões de euros), acrescidos dos juros civis à taxa legal contados desde a data da citação até integral pagamento, e sanção pecuniária compulsória nos termos do disposto no n.º 4 do art.º 829.º-A do Código Civil; o pedido foi formulado pela sociedade “Tempreduc, Limitada” e estriba-se num negócio jurídico outorgado entre as partes em 11 de maio de 2009;

Tendo sido proposto um acordo visando a desistência do pedido, as partes acordaram, genericamente, no que segue: pagamento da quantia de 600.000,00€ (seiscentos mil euros) por parte da Ré à Autora a título de indemnização; redução em cerca de 40% da capacidade construtiva total (100.766 metros quadrados acima do solo) conferida pelo Plano de Urbanização da Devesa na área abrangida pela Sub-UOPG n.º 1, 1.ª fase; celebração dum Contrato de Urbanização e pagamento da quantia de 4.900.000,00€ (quatro milhões e novecentos mil euros) atenta a referida diminuição da capacidade construtiva;

O acordo em causa acautela o interesse e erário públicos, reduz a capacidade construtiva na orla nascente do Parque da Devesa, traduzindo-se isso numa boa medida de planeamento do território e ocupação do solo e faz uma justa ponderação entre o interesse público e o interesse particular em causa, atentos os factos e fundamentos que se passam a referir;

II – Enquadramento fáctico

Atento o **propósito de concretizar um parque urbano no concelho**, projeto que se iniciara há mais de uma década, a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão desenvolveu e implementou uma **estratégia que se desdobrou na apresentação duma candidatura** visando a obtenção de comparticipação de fundos comunitários. Acautelando a aprovação dessa candidatura, foi desenvolvendo um longo e laborioso processo de **negociações com proprietários dos prédios circundantes** ao que hoje é conhecido dos famalicenses por Parque da Devesa, visando a aquisição de parcelas de terreno necessárias para a execução do projeto apresentado a candidatura;

Considerado o desiderato referido, como se disse, foram encetadas negociações com particulares, sendo alguns pessoas singulares e outros pessoas coletivas, nas quais se obedeceu a critérios de eficiência, economicidade (previstos em diplomas como a Lei de Enquadramento Orçamental e de observância obrigatória pela Administração Pública) e celeridade porquanto todo o processo estava condicionado pela candidatura apresentada (entretanto viria a ser aprovada), na qual os prazos de cumprimento e aplicação dos fundos comunitários se podem classificar como particularmente exigentes e limitados no tempo;

A Câmara Municipal apresentara a **candidatura em 2008** a financiamento do **Programa Operacional Regional do Norte/ON2, Parcerias para a Regeneração Urbana** e, em **30 de junho de 2009**, foi assinado o **protocolo de financiamento** dispondo, a partir dessa data, os subscritores, nomeadamente os que se candidataram ao financiamento, de um **prazo de 1 ano para apresentar os projetos alvo em condições de serem aprovados** e de **3 anos para o encerramento de todo o processo**, sendo que no primeiro terço do prazo agora mencionado e com a apresentação dos projetos era mister fazer prova da titularidade de todos os terrenos integrantes da operação de regeneração urbana;

Atentas estas circunstâncias, e no âmbito dessas negociações com particulares, o Município contratualizou com a sociedade “Tempreduc, Limitada”, pessoa coletiva n.º 508 800 722, com

137

sede na Rua Artur Cupertino de Miranda, n.º 150, rés-do-chão, da atual União das Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, **escritura pública de cedência de terreno destinado à implantação do Parque Urbano da Cidade – Devesa;**

O dito instrumento legal foi outorgado no dia **11 de maio de 2009** e retificado em 05 de junho de 2009. Através do mesmo ingressou na esfera patrimonial do Município um **prédio misto composto por uma casa de rés-do-chão e andar, com a área coberta de 134 metros quadrados e parque com 40 metros quadrados**, inscrito na matriz sob o artigo 2638, proveniente do artigo 75 urbano, outra **casa de rés-do-chão e andar com a área coberta de 290 metros quadrados**, inscrita na matriz urbana sob o artigo 254, e outra **casa de rés-do-chão com a área coberta de 130 metros quadrados**, inscrita na matriz urbana sob o artigo 255, e **parcela de terreno destinada à implantação do Parque Urbano da Cidade ou da Devesa, com a área de 133.641,00 metros quadrados**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo P2642, a desanexar do prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3806;

A aludida aquisição foi realizada nos termos e condições que constam do clausulado das escrituras, das quais se anexa cópia e cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido, as quais tiveram subjacentes as deliberações da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, respetivamente datadas de 29 de janeiro de 2009 e 20 de fevereiro de 2009;

O Município adquiriu a parcela de terreno para utilizar, como efetivamente utilizou, na **implementação do Parque Urbano da Devesa**, e o imóvel foi cedido tendo em consideração a área de cedência a que legalmente a proprietária da área sobrante estava obrigada, nomeadamente à luz do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) e restante quadro legal aplicável, caso o cedente viesse a apresentar pedido de licenciamento de construção nas parcelas de terreno sobrantes, sendo certo que, caso não efetuasse a cedência, sempre teria que pagar por isso uma compensação ao Município;

Ou seja, as áreas foram adquiridas pelo Município na condição de serem consideradas para efeitos de cálculo de compensação na concretização das operações urbanísticas que viessem a ser promovidas nas duas parcelas restantes, com a área global de 65.149,00 m², sendo que para o efeito, o planeamento em vigor iria ser alterado, de forma a comportar a área de construção em causa;

A Câmara Municipal diligenciou pela execução e aprovação dum **Plano de Urbanização** tendo o aludido instrumento de gestão territorial sido publicado sob o **Aviso n.º 13836/2012** no Diário da República, 2.ª Série, n.º 200, de 16 de outubro; com a aprovação e entrada em vigor do Plano de Urbanização da Devesa, as duas parcelas de terreno sobrantes propriedade da “Tempreduc, Limitada” têm uma capacidade construtiva de 100.766,00 m²;

Entretanto, o **Município** foi **notificado** aos **9 de setembro de 2013** para, querendo, contestar a **ação judicial** intentada pela subscritora “Tempreduc, Limitada”, identificada pelo número processual **1278/13.5BEBRG** – ação administrativa comum sob a forma ordinária, Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, Unidade Orgânica 1);

Na sobredita ação, a Autora, nomeadamente nas Cláusulas 11.ª e seguintes da sua petição, defende que as partes celebraram um “contrato” (sic), de forma livre e consciente, que foram estabelecidas prestações para ambas as partes e que ela (Autora) cumprira com a sua obrigação e o Réu (Município) não fizera o mesmo quanto à sua obrigação de, até 31 de dezembro de 2010, ter instrumento de gestão territorial em vigor que atribuísse à Autora, nas duas parcelas que se mantiveram na sua esfera patrimonial após o negócio jurídico celebrado entre as partes, as quais têm uma área global de 65.149 m², uma área bruta de construção de 100.000m² acima do solo, destinados a comércio, serviços, equipamentos, incluindo hotelaria e similares; consequentemente, e porque na petição a Autora advoga o incumprimento do Réu Município, terminava a mesma **solicitando ao Tribunal a condenação do Município à satisfação à Autora da quantia de 15.000.000,00€, acrescidos dos juros civis à taxa legal desde a citação até integral pagamento, e sanção pecuniária compulsória nos termos do disposto no n.º 4 do art.º 829.º-A do Código Civil;**

No âmbito do processo em causa, conforme é do conhecimento dos órgãos do Município, foi presente a devida contestação; entretanto, a Autora deu conta da sua disponibilidade em dialogar com o Município visando encontrar uma solução que ponderasse os interesses em presença e conflito;

III – Do risco processual

Numa sociedade hodierna todos os conflitos, públicos e particulares, acabam por ser submetidos aos juízes, árbitros independentes que aplicam o Direito, separados do Poder, que, segundo Maurice Garçon, “O Advogado e a Moral”, 2.^a edição, Arménio Amado, Editor, Sucessor, se encontram “*delegados pela coletividade para assegurar a ordem e defendidos da intriga pelo princípio da inamovibilidade, os juízes decidem os conflitos procurando conciliar o Direito e a Equidade, sem se preocuparem em favorecer interesses particulares*”. Isto porque **a melhor sentença é a que concilia o Direito e a Equidade; mas a conciliação é, por vezes, difícil porque sucede entrarem em conflito os dois princípios e ficar-se em presença de duas teses ambas aceitáveis, sem se discernir a que deva prevalecer;**

Ora, em situações destas, quais os princípios que devem prevalecer? De acordo com o autor acima citado, “*para os juristas estremes, são os do Direito, sem embargo do seu rigorismo, mas a Equidade não parece menos legítima*” àquele que minimiza ou maximiza a projeção social do caso e das consequências que podem advir da sentença. Ora, “*estas colisões são de todos os dias (...). O Direito está sujeito a controvérsias, os factos são frequentemente duvidosos e surgem conflitos entre o Direito e a Equidade.*”;

Nesta perspetiva, a teoria dos sistemas seria o melhor caminho para a solução das lides. Através de uma visão ampla, os operadores jurídicos verificariam o todo, e dentro dele, o problema do risco e da complexidade, que está por trás da produção das decisões, pois estas influenciam diretamente na sociedade. Paralelamente, e recorrendo à teoria da hermenêutica,

devemos entender o Direito como transformador. O Direito deve receber e aceitar a influência das ciências sociais, por exemplo, assim como dos próprios sistemas vivos inseridos na comunidade;

Atentas estas circunstâncias, **é legítimo que se questione se, numa ação em que, independentemente da razão que assista a qualquer uma das partes, atento o montante do pedido, a circunstância de serem pedidos juros de mora, de se pedir a aplicação de sanção pecuniária compulsória, a morosidade sobejamente conhecida dos Tribunais e a possibilidade legal de recurso, não é de admitir que as partes (muito particularmente aquela que é Ré) ponderem o recurso a um acordo em desfavor de uma sentença;**

Consequentemente, **visando as partes alcançar uma solução negocial convém que comecem por chamar à colação o brocardo “*mais vale um mau acordo, que uma boa demanda*” e isto porque, além do risco processual em si, são de admitir outras possibilidades de cariz jurídico;**

Por exemplo, **será ou não de considerar neste pleito judicial e na apreciação da presente proposta, o princípio da confiança subjacente à disciplina legislativa dos contratos, segundo o qual cada contraente deve responder pelas expectativas que justificadamente cria, com a sua declaração, no espírito da contraparte? E o princípio da justiça comutativa ou da equivalência objetiva que aponta para que nos contratos a título oneroso, à prestação de cada um dos contraentes deve corresponder uma prestação de valor objetivo (ou subjetivo) sensivelmente equivalente do outro contraente?**

A liberdade reconhecida às partes aponta à criação de um contrato como um instrumento jurídico vinculativo, é um ato com força obrigatória. Liberdade de contratar é, por conseguinte, a faculdade de criar um instrumento objetivo, um pacto que, uma vez concluído, nega a cada uma das partes a possibilidade de se afastar (unilateralmente) dele, na medida em que a promessa livremente aceite por cada uma das partes cria expectativas fundadas junto da outra e o acordo realiza fins dignos da tutela do direito;

Ao interesse da livre ordenação dos interesses recíprocos das partes sucede a necessidade de proteção da confiança de cada uma delas na validade do pacto firmado;

O Tribunal para decidir o pleito terá que efetuar a sua interpretação das cláusulas contratuais, da qual resultará a condenação ou a absolvição do Município, sendo que o Tribunal, no caso de condenação, terá que aferir do eventual excesso da indemnização peticionada, de forma a não criar uma situação manifestamente desproporcional;

IV – Da alteração do planeamento e da dinâmica dos instrumentos de gestão territorial

O Direito do Urbanismo vem adquirindo autonomia e destaque, desde logo porque os instrumentos de que lança mão assumem especificidades que justificam cada vez mais regimes especiais com desvios relevantes aos regimes gerais. Atente-se, a título de exemplo, nas especificidades dos instrumentos de planeamento urbanístico que, muito embora tendam a ser considerados, do ponto de vista da sua natureza jurídica, como regulamentos administrativos (ou como atos normativos), assumem uma natureza sui generis dificilmente reconduzível às tradicionais formas de atividade da administração;

Isto obriga a que exista hoje uma estreita relação entre a elaboração e a execução dos planos, entre planeamento e gestão urbanística, no sentido de **que o planeamento é um processo contínuo, que abrange não só o momento da sua elaboração, mas também o da respetiva concretização, sendo esta o fim último do plano, uma vez que este apenas tem a sua razão de ser se for para ser executado;** aliás, e a este propósito, António Cândido de Oliveira (“Problemática Jurídica da Execução dos Planos Diretores Municipais”, CEDOUA/APDU/FDUC, “A Execução dos Planos Diretores Municipais”, Coimbra, Almedina, página 25), afirma que *“executar não é o mesmo que planear. A invenção, a imaginação, a criação são naturais e encontram a sua expressão no planeamento não na execução. Se a execução é altura para inventar, então não é atividade de execução é atividade de planeamento”*;

Ou, nas palavras de Fernanda Paula Oliveira, “Execução dos Instrumentos de Gestão Territorial e Mecanismos de Compensação (Perequação)”, em “Estudos de Direito do Ambiente e de Direito do Urbanismo”, Instituto de Ciências Jurídico-Políticas, FDUL, Lisboa, páginas 235 e seguintes, falar em gestão urbanística hoje significa *“falar na execução de planos municipais nas mais variadas dimensões em que esta tarefa se traduz (execução material e execução jurídica rectius perequação). (...) Nesta perspetiva existe uma estrita relação entre a elaboração e a execução dos planos municipais entre o planeamento e gestão urbanística, fazendo ambos parte de uma mesma realidade iterativa”*;

É assim possível estabelecer já que o planeamento territorial, bem como a gestão urbanística, se configuram atualmente como importantes e fulcrais tarefas ou funções públicas, de tal modo que *“à execução do plano deve ser reconhecido também, em doses adequadas, espaços de conformação/e de decisão por parte das entidades públicas envolvidas. Por isso, o projeto, que está na base da gestão urbanística, não deve ser visto como uma mera reprodução das opções constantes do plano, devendo antes ser-lhe reconhecido um papel «criador» e «integrador» das previsões deste.”* Isto porquê e para quê? Porque **a atividade de planificação urbanística exige que a Administração garanta um desenvolvimento harmonioso do território e do tecido urbano, com respeito pelos princípios gerais de Direito e em especial do Direito Administrativo**, aplicáveis a toda a atividade administrativa;

É legítimo que se conclua que os planos são por natureza diferenciadores relativamente às futuras utilizações das áreas sobre as quais vão incidir, daí que se diga que a desigualdade é inerente ao plano. Mas, a Administração na sua atividade está sujeita aos princípios gerais de direito e, em concreto, de Direito Administrativo, pelo que, deve prosseguir o princípio da igualdade na sua atuação (artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa e artigo 5.º do atual Código de Procedimento Administrativo). Razão pela qual o plano deve criar medidas compensatórias entre os vários proprietários dos terrenos, procurando corrigir ou atenuar os benefícios e os encargos resultantes da iniciativa de planeamento. Há, com efeito, a necessidade de adoção de medidas que reponham o equilíbrio de tratamento dos destinatários do plano, corrigindo a desigualdade criada pelo plano lançando mão, em primeira instância, do princípio da

igualdade que, nas palavras de Fernando Alves Correia (Manual de Direito do Urbanismo, Volume I, 2.^a edição. Almedina, página 539), é *“estruturante do Estado de direito democrático e do sistema constitucional global, que vincula diretamente os poderes públicos”*. Quer isto dizer que, à luz deste princípio, **as disposições dos planos não podem ser arbitrárias, não se admitindo, por exemplo, que se trate de forma diferente, terrenos com as mesmas características, exceto se esse tratamento diferenciador puder ser justificado**. Para tal, consagra a lei os mecanismos perequativos que permitirão uma repartição equitativa pelos destinatários do plano, quer dos benefícios, quer dos encargos. Não se pretende uma uniformização dos solos, mas a correção de desigualdades que não existiam antes do plano e que, por isso, lhe são imputáveis;

Tudo isto visando a correção de assimetrias no território, tratamento integrado da realidade socio geográfica da urbe, aplicação de critérios de justiça corretiva e distributiva entre proprietários por força das opções do plano e das consequências que as mesmas acarretam para os particulares visando a concretização de um novo modelo de gestão territorial; aqui, e retomando Fernanda Paula Oliveira, *“as palavras de ordem são, atualmente, a programação, a promoção ou condicionamento das operações urbanísticas a soluções de conjunto e a promoção de parcerias entre privados e destes com a Administração na concretização dos planos.”*;

Serve isto para dizer, atenta a **informação prestada pelo Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística (DOGU)**, anexa à presente proposta e cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido, que, e cita-se, *“as transformações socioeconómicas dos últimos anos, comprovados pelos dados dos Censos de 2011 (disponibilizados após a aprovação do PU da Devesa”, exigem que os modelos de urbanização e expansão das cidades sejam repensados, de modo a privilegiar-se a reurbanização e reconstrução em detrimento da nova urbanização e construção”*;

V – Do caso concreto do Plano de Urbanização da Devesa e da distribuição da capacidade construtiva na sua área de aplicação

O Plano de Urbanização da Devesa ao definir o regime de edificabilidade no solo afetou de forma evidente o estatuto do direito de propriedade das parcelas de terreno que regula, sendo que, ao caso, importa considerar que os prédios propriedade da “Tempreduc, Limitada” são suscetíveis de integrar uma unidade de execução, identificada como Sub-UOPG n.º 1, 1.ª fase, sendo a mesma composta por dois proprietários, o Município de Vila Nova de Famalicão e a sociedade “Tempreduc, Limitada”; dito doutro modo, as partes em litígio no processo judicial acima identificado;

O **Plano de Urbanização** tem por objeto uma área de 85 hectares, delimitada a Poente pela Avenida General Humberto Delgado, a Norte pela Avenida do Brasil (troço da Estrada Regional 206), a Nascente pelas ruas da Tapada da Fonte, Conde de Arnoso e Fernando Mesquita e a Sul pela Rua Frei Bartolomeu dos Mártires (Estrada Municipal 573) e os seus **objetivos** passam por criar um **parque urbano na cidade**, visando a **valorização da mata existente**, do vale do rio Pelhe e do **ecossistema ribeirinho**, **reabilitação de construções** com valor social e cultural, **reformular a estrutura viária** com reperfilamento da Rua Fernando Mesquita e **abertura de uma via alternativa** à E.M573, **criar uma frente urbana edificada que envolva a mata de forma a assegurar a correta integração paisagística**, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, onde os volumes construídos coexistam com os espaços arborizados, ordenar, consolidar e reconfigurar os limites dos espaços de aglomerado e criar zonas de lazer;

Com o Plano de Urbanização em vigor, **a capacidade de edificabilidade admitida pelo mesmo**, atenta a supracitada informação do DOGU, **para a área identificada como Sub-UOPG n.º 1, 1.ª fase é demasiado superior ao ideal, comportando uma sobrecarga e um impacto não desejáveis sobre o espaço verde adjacente e infraestruturas** pelo que, neste contexto, se devem considerar medidas de efetiva diminuição dessa capacidade construtiva que, correlativamente, conduzirão à necessidade duma perequação compensatória dos benefícios e encargos do planeamento urbanístico, medida, aliás, prevista nos artigos 135.º a 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado por RJGT. Em princípio, estes

mecanismos perequativos só se efetivam no momento da execução das operações urbanísticas, altura em que o promotor é compensado por outros, ou compensa-os;

Resulta dos n.ºs 5 e 6 do artigo 139.º do RJIGT que, quando a edificabilidade do terreno for inferior à média, o proprietário deve ser compensado de forma adequada, através de medidas alternativas ou complementares, designadamente através do desconto nas taxas que tenha de suportar, ou pela aquisição pelo Município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável;

Atendendo a que estamos num processo negocial entre oponentes em pleito judicial, será necessário considerar aqui que no âmbito da programação e execução do plano podem ser criadas unidades de execução delimitadas pelas câmaras municipais, por iniciativa própria ou dos interessados (artigo 119.º), sendo que ao caso importará ir pela via da cooperação. A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e na identificação de todos os prédios abrangidos. As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta. Na falta de Plano de Pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a Câmara Municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o Plano de Pormenor (artigo 120.º do RJIGT);

A delimitação de unidades de execução – no interior das quais funcionam um dos três sistemas legalmente definidos – deve, de acordo com o disposto no artigo 120.º, cumprir um conjunto de exigências, a saber: assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso; garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e disponibilizar terrenos destinados a espaços públicos, equipamentos e zonas verdes;

Conforme Fernanda Paula Oliveira, obra já citada, *“precisamente por serem estes os objetivos das unidades de execução, as mesmas apresentam-se como um instrumento adequado para garantir intervenções de conjunto, programação e contratualização entre proprietários.”*. E

mesmo que a unidade de execução seja de iniciativa dos particulares interessados, cabe sempre à Câmara Municipal a sua delimitação, devendo esta garantir que a unidade de execução tem uma dimensão adequada para permitir um projeto urbano integrado e harmonioso, bem como uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários. **Se é desejável que a área da unidade de execução não deva corresponder ao limite da propriedade de um só interessado, admite-se, contudo, que possa corresponder a um só prédio, por exemplo, da propriedade do mesmo titular, quando aquele tenha uma dimensão, em termos de área, adequada à concretização de um projeto urbano.** Neste caso, de acordo com a autora acima citada, *“não terá, naturalmente, de ocorrer, no interior da unidade de execução, a repartição de benefícios e encargos. Esta situação deve, contudo, por excepcional, ser devidamente fundamentada”*;

Certo é que o relacionamento entre a delimitação das unidades de execução e a programação ou ordem de prioridades das intervenções urbanísticas previstas no plano e definidas pela Câmara Municipal deve determinar a adoção do sistema de imposição administrativa para aquelas intervenções que, nos termos do mesmo, assumam uma prioridade absoluta. Tratando-se de intervenções desejáveis, o sistema a adotar deverá ser, tendencialmente, o da cooperação. Mais uma vez, citamos Fernanda Paula Oliveira, obra citada, quando esta afirma que *“no caso das intervenções apenas admissíveis, mas que, na ótica do Município, só devam ser realizadas em determinadas condições, o sistema a adotar deverá ser o da compensação, não se disponibilizando o ente autárquico para substituir qualquer proprietário”* procurando-se a associação entre proprietários para originar soluções de conjunto;

Segundo Jorge Carvalho, *“Ordenar a Cidade”*, Coimbra, Quarteto, 2003, a páginas 413, o sistema da associação e compensação deverá ser o adotado naquelas situações em que para a Administração municipal não é prioritário que uma determinada área do seu território, embora tal seja admitido pelo plano, venha a ser objeto de intervenções urbanísticas, permitindo, contudo que as mesmas possam ocorrer desde que realizadas em parceria pelos vários proprietários da unidade de execução. Ou seja, embora não desejada a sua ocorrência, o Município admite intervenções urbanísticas de conjunto, empurrando, nestes casos, a delimitação de unidades de execução, os proprietários para processos associativos, sem que a Administração se proponha substituir aqueles que não se queiram associar. Com estas condições, o mais certo é que na unidade

de execução para a qual se apontou o sistema de compensação nada venha a ocorrer, mas, se acontecer será nos termos pretendidos pelo Município;

Atente-se no que escreve Fernanda Paula Oliveira, “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Alterações do Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de setembro”, Almedina, páginas 44 e 45, nota de rodapé, a propósito da posição jurídica dos particulares que contratam com a Administração: *“Já nos referimos à posição jurídica dos particulares que contratam com a Administração, em especial quando no contrato se visa viabilizar uma pretensão não admitida pelos instrumentos de planeamento em vigor no momento da sua celebração (v.g. quando, a troco da cedência de um terreno, a câmara municipal se compromete a alterar um plano para admitir uma capacidade edificativa noutra terreno do mesmo interessado de forma a compensa-lo, por aquela cedência), por o contrato não substituir o plano, o interessado não adquire, por simples força do mesmo, a referida posição jurídica, que fica dependente da sua integração no plano. Assim, a possibilidade de concretização de uma pretensão adequada ao contratualizado com a Administração fica condicionada à entrada em vigor do plano, isto é, o interessado não pode invocar essa posição jurídica enquanto o plano a não consagrar. É neste sentido que se fala em condição suspensiva, no sentido de tornar claro que aquela posição jurídica não decorre do contrato, mas do plano (neste sentido cfr. n.º 3 do artigo 6.º-A) ”;*

Este tipo de contratos, a que a Doutrina chama de contratos de planeamento, embora não ponha em causa os poderes públicos de planeamento, de certa forma, condiciona-os, donde a sua celebração deve ser sempre fundamentada numa perspetiva de interesse público, como resultado de uma adequada ponderação de todos os interesses envolvidos (públicos e privados), e não apenas da simples plasmação dos interesses do cocontratante; pensamos que será o que sucede neste caso concreto, quando a Câmara Municipal, atenta a evolução sofrida no planeamento do território, nomeadamente com a execução do Parque da Devesa, que aconselha que algumas opções tomadas outrora sejam reponderadas, pretende diminuir a capacidade construtiva concedida a um particular através dum instrumento de gestão territorial numa das orlas daquele espaço verde e que, pela sua localização, com uma densidade construtiva como a prevista condicionaria fortemente o impacto visual de Poente para Nascente naquele equipamento, por exemplo. Claro está, que a adoção de uma nova postura em sede de

planeamento implica, como é evidente, que se assumam as obrigações que daí decorrem para a Câmara Municipal;

Também a atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na senda do que a anterior já previa, determina que existe o dever de indemnizar, sempre que ocorra imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo de efeitos equivalentes a expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados, mas desde que não possam ser compensados através dos mecanismos equitativos de perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes dos instrumentos de planeamento (artigo 17.º); é aquilo a que muito apropriadamente o legislador chamou de sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados;

Na mesma linha, o RJIGT, artigo 143.º, estabelece o dever de indemnizar os particulares, quando a compensação dos benefícios e encargos prevista nos mecanismos de perequação não seja possível, sempre que, por determinação de instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ocorram restrições singulares às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo, preexistentes e juridicamente consolidadas, que comportem uma restrição significativa na sua utilização de efeitos equivalentes a uma expropriação;

De acordo com a já citada informação técnica do DOGU, *“na área de intervenção da Unidade de Execução constam as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, em seguida identificadas, e constantes na Planta de Condicionantes e legislação em vigor: leito e margens dos cursos de água (Rio Pelhe); zona inundável ou ameaçada por cheias; Reserva Ecológica Nacional; sobreiros; Caminho Municipal CM 1476-1 (Rua Fernando Mesquita);*

O programa proposto no que diz respeito à ocupação, uso e transformação do solo está de acordo com os regimes jurídicos específicos das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

(...) Na área de intervenção localizam-se os seguintes imóveis, correspondentes a valores patrimoniais com reconhecido interesse cultural, social, histórico ou arquitetónico, a seguir

identificado na Planta de Zonamento do PU da Devesa: Núcleo Rural da Devesa; Moinho de Água da Devesa; Marco Miliário da Devesa;

As operações urbanísticas a realizar na área de proteção dos imóveis garantem uma cuidada articulação com os respetivos valores patrimoniais.

(...) Nos trabalhos de remodelação do terreno necessários à edificação, a diferença de cotas provocada por aterro ou escavação devem assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua, um talude com pendente igual ou inferior a 30°.

(...) O número de pisos propostos variam entre 2 e 6 acima da cota de soleira, cumprindo o previsto no regulamento, sendo que os andares recuados são contabilizados no cálculo do número de pisos.

(...) A profundidade máxima dos edifícios de habitação multifamiliar é de 17m, medida entre fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas ou de galerias não encerradas.

(...) O índice máximo de ocupação do solo de 60% é cumprido, relativamente à área total da operação urbanística.

(...) As vedações propostas garantem uma adequada integração formal e estética. (...) A área de intervenção está abrangida por três categorias de vias, conforme a sua importância na organização do espaço e seguem os seguintes parâmetros de dimensionamento: Rua Fernando Mesquita – é uma via estruturante a reperfilhar que organiza a área do Plano e da cidade e estabelece a sua ligação com o exterior.

(...) A estrutura ecológica integra componentes naturais e ambientais importantes para o equilíbrio biofísico do território, contribuindo através da sua relação direta com o tecido urbano, para a sua qualificação e valorização e, ainda, para amenizar o espaço construído e favorecer a qualidade de vida na cidade. A área integrada na estrutura ecológica está representada na Planta de Zonamento e abrange a área do Parque da Devesa. Nas áreas integradas na estrutura ecológica, nomeadamente na zona de relação/fronteira com as áreas urbanizáveis, a proposta urbanística adota soluções que estabelecem uma inter-relação com o parque urbano e a encosta nascente do Plano, de modo a estabelecer a relação natural de enquadramento, proteção e ligação entre as várias zonas.

Os espaços de inter-relação referidos no número anterior têm a escala de jardim de bairro ou do tipo largo/praca arborizada, de forma a manter a permeabilidade natural e visual.

I. Sistemas de Execução da Sub-UOPG - A execução do Plano de Urbanização da Devesa processa-se em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, no caso dos prédios integrados na UOPG, da constituição de Unidade(s) de Execução na sub-UOPG1, que pode corresponder a uma única Unidade de Execução, faseada temporalmente, ou corresponder cada fase a uma ou mais Unidades de Execução.

O sistema a adotar em primeira linha na Unidade de Execução correspondente à 1ª fase da Sub-UOPG1 é o sistema de cooperação, assumindo, deste modo, a edilidade, maior protagonismo na condução do processo, de acordo com o previsto no art. 58.º do PU da Devesa. Depende, assim da cooperação entre todos os agentes que atuam neste território, nomeadamente, neste caso, a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e o proprietário da parcela nº13 da planta cadastral do PU da Devesa.

II. Perequação - A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do regulamento do PU da Devesa e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O Índice Médio de Utilização pela área do prédio equivalente, é um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do prédio equivalente. De acordo com o previsto no artigo 57º do regulamento do PU da Devesa quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada numa ou mais parcelas. Quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas no PU da Devesa, de acordo com o nº4 do mesmo artigo, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, desde que realizada no interior da mesma Sub-UOPG.

Tendo em consideração que a área total de construção é de 60 000 m² e a área de cedência concreta é de 132 888m² (parcela de cedência já integrada no Parque), relativamente aos mecanismos perequativos, a proposta é a da utilização do Índice Médio de Utilização de Terreno Equivalente (1,57) conjuntamente com a Área de Cedência Média (0,91), bem como com o mecanismo da Repartição dos custos de Urbanização (...)

Simulando a aplicação dos mecanismos perequativos previstos no art.º56.º do regulamento do PU da Devesa e considerando o valor do verde urbano a 35 euros/m², o valor a ser compensado pelo Município, referente à cedência em excesso e aquisição de edificabilidade (n.ºs art.44.º do PU da Devesa): - 4 913 389,7 euros (arredondamento para 4 900 000 euros)

Quanto à comparticipação nos custos de urbanização, é determinada apenas pela intensidade de aproveitamento urbanístico definida no Plano de Urbanização da Devesa, devendo os proprietários da UOPG pagar à Câmara Municipal ou à Entidade Gestora do Plano, o montante estimado pelas Obras de Urbanização Gerais, numa percentagem de 50% do valor a suportar pelo Município. O montante total dos custos será atualizado em função da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência.”;

VI – Da possibilidade de se verificar enriquecimento sem causa por uma das partes em litígio

Ao que acima se disse, acresce que a “Tempreduc, Limitada” possui um direito abstrato de construir correspondente a uma edificabilidade média que foi determinada pela construção admitida para os prédios de que é proprietária, a qual resultou dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos no plano, sendo que o direito concreto de construir resultará dos atos de licenciamento de operações urbanísticas;

O particular, com a celebração da escritura de cedência a favor do Município, em 11 de maio de 2009, já efetuou uma cedência de terreno para o domínio público, calculada em função dos

parâmetros estabelecidos nos artigos 23.º, 38.º, 41.º e 44.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Devesa e da potencialidade edificativa por este fixada; ora, o direito, ainda que potencial ou meramente expetável, da aludida sociedade foi assim concebido de forma a dar cumprimento às condições estabelecidas para a aquisição da parcela de terreno à data necessária, como forma de abreviar as negociações em curso à data pelo que, mesmo que se verifique agora que o supracitado “jus aedificandi” foi erradamente concebido, seria imperioso que se considerassem as áreas cedidas por conta do mesmo;

Na hipótese de redução da capacidade de edificabilidade das parcelas de terreno em questão, as quais têm uma área global de 65.149,00 m² e nas quais se pugna, agora, pela redução da capacidade construtiva dada pelo plano em 40%, porque já foram cedidos terrenos, é justo que, o particular seja compensado pela área cedida por conta do plano e que não seria exigível face aos novos índices de construção, sob pena de enriquecimento sem justa causa do ente público. Trata-se, no fundo de compensar, o particular pela cedência já efetuada em área superior ao índice de edificabilidade que lhe será atribuído em face da concreta operação urbanística a promover;

Com a diminuição da capacidade de edificabilidade prevista no plano, o particular tem de ser compensado pela área de cedência em excesso que já efetuou por conta da aludida edificabilidade. Isto é inquestionável. A sua compensação será, pois, na proporção da diminuição da capacidade de edificabilidade das parcelas de terreno em questão;

A este propósito, consagra o artigo 473.º do Código Civil conforme segue: “1 – Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou. 2 – A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objeto o que for indevidamente recebido, ou o que for recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em virtude de um efeito que não se verificou”;

Atente-se ainda que, nos termos do artigo 474.º do Código Civil, a obrigação de restituir, fundada no enriquecimento sem causa, tem natureza subsidiária e que esta obrigação impõe-se pelo facto de nem sempre a causa formal de certas situações constituir justificação bastante para

todas as modificações substanciais que a elas se encontram adstritas. A obrigação de restituir e a correspondente pretensão à restituição constituem assim uma forma de compensação instituída pela lei para certas situações que, embora formalmente conformes aos seus preceitos, conduzem a resultados (de injusto enriquecimento) substancialmente reprovados pelo direito – Antunes Varela, “Das Obrigações em Geral”, Vol. I, 4.^a edição, Almedina, Coimbra, página 397;

Há casos em que à partida, nenhum obstáculo de ordem material ou económica se oporia à reconstituição da situação anterior ao ato, mas em que tal solução colidiria com a solução imposta por outras razões, como, por exemplo, pela necessidade de acautelar a segurança das transações, de tutelar a boa-fé das pessoas ou de salvaguardar as legítimas expectativas das partes ou de terceiros. Nestas circunstâncias, a única forma criteriosa de sanar o conflito entre as exigências da boa-fé, da certeza do direito ou da segurança do comércio jurídico, por um lado, e os postulados fundamentais da justiça comutativa, por outro lado, consiste em respeitar a validade (consistência) do ato jurídico e em corrigir, pelos meios adequados, a situação injusta, o efeito ou resultado económico insustentável criado pelo ato jurídico. As situações de enriquecimento injusto, que a obrigação de restituir se destina a sanar ou compensar, provêm muitas vezes de um negócio jurídico, em regra celebrado entre aquele que enriquece e a pessoa à custa da qual o enriquecimento é obtido;

Como escreve Antunes Varela (obra citada) o campo de aplicação do enriquecimento sem causa reside nas atribuições patrimoniais, em que a vantagem patrimonial obtida por uma das partes procede de um ato praticado pela outra. Manuel Andrade (“Teoria Geral da Relação Jurídica”, II, n.º 71) define as atribuições patrimoniais como “*atos mediante os quais uma pessoa (atribuinte) aumenta o património de outra (atribuído) à sua custa – enriquecendo-a portanto com sacrifício próprio – qualquer que seja a forma por que este resultado se produz*”;

Consiste pois, e em reforço, o enriquecimento na obtenção de uma vantagem de carácter patrimonial, seja qual for a forma que essa vantagem revista. Daí decorre que o enriquecimento sem causa, a obrigação de restituir, fundada no injusto locupletamento à custa alheia na consideração da Doutrina, da Jurisprudência e dos artigos 473.º e 474.º do Código Civil, depende

da verificação cumulativa dos seguintes requisitos: a) existência de um enriquecimento; b) que esse enriquecimento não tenha causa que o justifique; c) que ele seja obtido à custa do empobrecimento de quem pede a restituição, e d) que não haja um outro ato jurídico entre o ato gerador do prejuízo deste e a vantagem obtida pelo enriquecido (veja-se, entre outros, Acórdão do STA de 21-10-2004, recurso 0600/04 e Acórdão do TCA-Norte de 22-06-2012, proc. 01081/07.1BECBR);

O eixo central da modelação da figura do enriquecimento sem causa é a inexistência de causa para o enriquecimento. Isto é, não pode haver causa justificativa que legitime o enriquecimento de acordo com a ordenação jurídica dos bens aceite pelo sistema – Pires de Lima e Antunes Varela (Código Civil anotado, 2ª edição, página 401);

Estamos convictos que a redução da capacidade de edificabilidade que se coloca em sede de unidade de execução daria origem a enriquecimento sem causa por parte do Município, na medida em que foram feitas cedências que se verifica agora excedem as legalmente exigíveis (atenta a proporção da diminuição da capacidade construtiva facultada pelo plano e exigível à luz dos critérios legalmente fixados pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação), Com efeito, o Município fez ingressar na sua esfera patrimonial um imóvel (terreno cedido para o Parque da Devesa) com obtenção de uma vantagem para si (Município) sem causa que a justifique (aquisição de parcela de terreno a título gratuito, por negociação particular), na medida em que dada a urgência na sua concretização, foram propostas contrapartidas (no que respeita à capacidade de edificabilidade) que permitiram afastar um eventual processo de expropriação que, mesmo que urgente, não permitiria certamente implantar o projeto do Parque da Devesa com a consequente penalização em sede de fundos comunitários;

Sabe-se que no enriquecimento sem causa se pretende evitar que alguém promova o seu património à custa de outrem, sem motivo que o justifique. Esta falta de motivo ou de causa assume sempre duas vertentes: por um lado, alegar e provar que não existia título jurídico para a deslocação patrimonial ou, que existindo, desapareceu, e, por outro, que não há razão válida para se pagar a quantia correspondente ao preço do terreno e isto sem prejuízo das possibilidades

construtivas meramente previstas num plano não conferirem aos respetivos “domini” um “jus aedificandi”, ao menos “in actu”, mas uma simples expectativa jurídica. Embora com a redução da potencialidade edificativa em vigor se verifique a perda de um “jus aedificandi” potencial ou meramente expeável, porque ainda não titulado por qualquer licença, até porque a interessada (que, recorde-se, é a Autora do processo judicial acima identificado) até à presente data não apresentou tal pedido, o certo é que, subsiste o problema da área cedida em excesso em face da nova realidade introduzida por uma unidade de execução no âmbito do Plano de Urbanização;

VII – Do princípio da justa indemnização

O n.º 2 do art.º 62º da Lei Fundamental, ao estabelecer que a expropriação por utilidade pública só pode ser efetuada com base na lei e mediante o pagamento de “justa indemnização”, consagra claramente o princípio da indemnização como um pressuposto de legitimidade do ato expropriativo (Alves Correia, “As Garantias do Particular na Expropriação por Utilidade Pública”, Coimbra, 1982, p. 120-122 e 156-162) ou, por outras palavras, como “um elemento integrante do próprio ato de expropriação” (Gomes Canotilho/Vital Moreira, “Constituição da República Portuguesa Anotada”, vol., I, 2.ª Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1984, p. 337. e também Alves Correia, “Formas de Pagamento da Indemnização na Expropriação por Utilidade Pública - Algumas Questões”, Separata do Número Especial do Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, “Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor António de Arruda Ferrer Correia”, 1984, Coimbra, 1991, p. 15,16, nota 4);

Aquele preceito constitucional determina que a indemnização por expropriação deve ser justa, mas não define qualquer critério indemnizatório de aplicação direta e objetiva, nem contém qualquer indicação sobre o método ou mecanismo de avaliação do prejuízo derivado da expropriação. É este um problema de técnica legislativa, cuja escolha foi deixada pela Constituição ao legislador ordinário. Apesar disso, a expressão “justa indemnização”, inserta no citado artigo não pode ser considerada como uma fórmula vazia. É, antes, uma fórmula carregada de sentido, na qual podem ser colhidos importantes limites à discricionariedade do legislador ordinário;

Alves Correia defende que o conceito constitucional de "justa indemnização" leva implicado três ideias: a proibição de uma indemnização meramente nominal, irrisória ou simbólica; respeito pelo princípio da igualdade de encargos; e a consideração do interesse público da expropriação. Atendo-nos apenas à primeira e à segunda dimensões - aquelas que têm a ver com o princípio da justiça da indemnização visto na direção do expropriado -, dir-se-á, com o autor referido, que no conceito de justa indemnização vai implícito o sentido de que devem ser rejeitados por inconstitucionais os critérios conducentes a uma indemnização meramente nominal, a uma indemnização puramente irrisória ou simbólica ou a uma indemnização simplesmente aparente. Estar-se-á perante uma indemnização meramente simbólica quando, por exemplo, a lei, baseando-se num critério abstrato, que não faça qualquer referência ao bem a expropriar e ao seu valor segundo o seu destino económico, permite indemnizações que não se traduzem numa compensação adequada do dano infligido ao expropriado. Além disso, no conceito de justa indemnização vai implicada necessariamente a observância do princípio da igualdade, na sua manifestação de igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos. Uma indemnização justa (na perspetiva do expropriado) será aquela que, repondo a observância do princípio da igualdade violado com a expropriação, compense plenamente o sacrifício especial suportado pelo expropriado, de tal modo que a perda patrimonial que lhe foi imposta seja equitativamente repartida entre todos os cidadãos. Segundo o autor citado, o princípio da igualdade, como elemento normativo inderrogável que deve presidir à definição dos critérios de indemnização por expropriação, desdobra-se em duas dimensões ou em dois níveis fundamentais de comparação: o princípio da igualdade no âmbito relação interna e o princípio da igualdade no domínio da relação externa da expropriação;

A observância do "princípio da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos" na expropriação por utilidade pública exige que esta seja acompanhada de uma indemnização integral ou de uma compensação integral do dano infligido ao expropriado. Aquele princípio impõe que a indemnização por expropriação possua um "carácter reequilibrador" em benefício do sujeito expropriado, objetivo que só será atingido se a indemnização se traduzir numa "compensação séria e adequada" ou, noutros termos, numa compensação integral do dano suportado pelo particular";

Note-se que esta obrigação de indemnização por expropriação não se confunde com o dever de indemnização, correspondente à responsabilidade civil por factos ilícitos, pelo risco ou pela violação de deveres contratuais;

Ao passo que este abrange todas as perdas patrimoniais do lesado e cobre não só o prejuízo causado, mas também os benefícios que aquele deixou de obter em consequência da lesão, tendo como objetivo colocá-lo na situação em que estaria se a intervenção não tivesse tido lugar, a obrigação de indemnização por expropriação engloba apenas a compensação pela perda patrimonial suportada e tem como finalidade a criação de uma nova situação patrimonial correspondente e de valor igual. Derivando a mesma, segundo a atual Ciência do Direito, do princípio da igualdade, pois, se o expropriado não fosse compensado pela perda patrimonial sofrida, tendo de suportar um sacrifício a favor da utilidade pública que não era exigido aos outros cidadãos, cairíamos numa situação de desigualdade de tratamento que a nossa Constituição proíbe. Visando a indemnização restabelecer a igualdade perdida, colocando o expropriado na precisa situação em que se encontram os seus concidadãos que, tendo bens idênticos, não foram atingidos;

Pois, se for concedida ao expropriado uma indemnização correspondente ao valor de mercado do bem, o mesmo é teoricamente colocado na situação de poder voltar a adquirir uma coisa de igual espécie e qualidade, um objeto de valor equivalente. Devendo a mesma indemnização, para ser justa, conseguir ressarcir o expropriado do prejuízo que realmente sofreu. Não podendo ser de montante tão reduzido que a torne irrisória ou meramente simbólica, mas também não pode ser desproporcionada à perda do bem expropriado. Não se devendo, por isso, atender a fatores especulativos ou outros que distorçam a proporção que deve existir entre o prejuízo imposto pela expropriação e a compensação a pagar por ela, para mais ou para menos. Havendo, para tanto, que observar um princípio de igualdade e de proporcionalidade – um princípio de justiça. Havendo o quantum indemnizatório a pagar a cada expropriado que realizar a igualdade dos expropriados entre si e a destes com os não expropriados: trata-se de assegurar que haja igualdade de tratamento perante os encargos públicos;

Sendo a função da indemnização a de fazer entrar, na esfera do atingido, o equivalente pecuniário do bem expropriado, de tal modo que, efetuada a expropriação, o seu património ativo muda de composição, não diminuindo de valor;

Havendo que averiguar qual o devido montante da falada justa indemnização que advém do ato expropriativo que, necessariamente, priva o expropriado do uso e fruição de determinado bem jurídico, sem olvidar que a mesma, para merecer o qualificativo de justa, há-de cobrir a totalidade dos prejuízos sofridos, que, repete-se, não-de ser calculados de acordo com o valor real do bem, com o seu valor resultante do mercado normal ou habitual, não especulativo;

Devendo afirmar-se, na esteira de jurisprudência constitucional e de Tribunais comuns, que o “jus aedificandi”, sem embargo de não possuir tutela constitucional direta no direito de propriedade, deverá ser considerado como um dos fatores de fixação valorativa, sendo lícito tê-lo em conta se a situação concreta e objetiva do imóvel o justificar;

Sendo entendimento maioritário do nosso Tribunal Constitucional considerar que o conceito de justa indemnização inserto no aludido artigo da Constituição da República, nº 2, conjugado com o princípio da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos, impede a adoção de um critério de determinação do valor da indemnização por expropriação que conduza ou consinta a inclusão de elementos de valorização puramente especulativos ou anómalos, de tal modo que a expropriação seja um fator de locupletamento manifestamente injusto a favor do expropriado. Acolhendo a nossa lei a teoria da substituição no domínio da fixação da indemnização;

Nestes termos, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1 – Aprovar, atentos os considerandos do corpo da presente proposta, o teor do pedido formulado e o risco processual inerente ao processo judicial 1278/13.5BEBRG, a celebração de uma transação extrajudicial entre as partes, a

Autora, “Tempreduc, Limitada”, e o Réu, Município de Vila Nova de Famalicão, que preveja os seguintes pagamentos e condições:

1.1 – A apresentação pelas partes no processo acima identificado, uma transação judicial da qual decorre a redução do montante pedido e a consequente obrigação para o Município de pagar 600.000,00€ (seiscentos mil euros) de indemnização;

1.2 – Proceder ao pagamento daquela quantia em 6 (seis) prestações, mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira um mês depois do trânsito em julgado da homologação da transação judicial e as restantes em igual dia dos meses subsequentes;

1.3 – Que o montante em dívida vencerá juros, à taxa anual fixa de 2,5% contados dia a dia sobre o capital que se encontrar em dívida em cada momento, desde a data do vencimento da primeira prestação de capital e até ao pagamento integral;

1.4 – Que o montante correspondente aos juros será pago com a última prestação;

2 – Atenta a capacidade construtiva atual, prevista no Plano de Urbanização da Devesa em vigor, proceder à redução daquela capacidade para 60.000 (sessenta mil) m²;

2.1 – Que a redução da capacidade construtiva será efetuada, primeiro, através dum a Unidade de Execução e celebração de um Contrato de Urbanização que será outorgado em simultâneo com a referida transação judicial;

2.2 – Atento o teor do art.º 54.º do Plano de Urbanização da Devesa, e ainda dos termos que melhor resultam da planta que se anexa e para cujo conteúdo se remete, onde, para além dos limites físicos da área que ficará sujeita a intervenção urbanística, se encontra também identificados o prédio abrangido, assim como nos termos do correspondente Programa Urbanístico (peças escritas e desenhadas), aprovar a delimitação da unidade de execução referente à 1ª fase da Sub-UOPG1;

2.3 – Sujeitar a delimitação da unidade de execução a discussão pública, nos termos previstos no n.º 4 do art.º 120.º e no n.º 4 do art.º 77.º do Regime Jurídico dos

Instrumentos de Gestão Territorial, com o anúncio de 5 dias de antecedência e por um período de 22 dias.

2.4 – Mais deliberar, e desde já, consagrar aquela redução do direito de edificabilidade sobre as parcelas de terreno sobranes do prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3806 e inscrito na Matriz Predial sob os artigos 74, P2638, 75 também da Matriz Urbana, 254 e 255 Urbanos e artigos 425 Rústico através da elaboração dum Plano de Pormenor ou por alteração do Plano de Urbanização, conforme decisão fundamentada do DOGU a ser tomada nos termos legalmente previstos;

2.5 – Atenta a informação prestada em anexo pelo Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística, cujo conteúdo integral aqui se dá por integralmente reproduzido, e porque a Unidade de Execução, conseqüente diminuição em 40% da capacidade construtiva consagrada para as parcelas propriedade da “Tempreduc, Limitada” e a cedência já efetuada a mais que gera a obrigação de compensação, assumir o encargo financeiro total de 4.900.000,00€ (quatro milhões e novecentos mil euros);

2.6 – Que o pagamento daquela compensação no montante de 4.900.000,00€ (quatro milhões e novecentos mil euros), será efetuado nas seguintes condições:

2.6.1 – Quarenta e nove prestações iguais e sucessivas de 100.000,00€ (cem mil euros) mensais, vencendo-se a primeira sete meses depois da data do trânsito em julgado da já mencionada transação judicial e as restantes em igual dia dos meses subsequentes;

2.6.2 – Aquela quantia vencerá juros, à taxa anual fixa de 2,5%, contados dia a dia sobre o capital que se encontrar em dívida em cada momento, desde o trigésimo dia após o trânsito em julgado da transação celebrada no supra processo judicial, e até ao pagamento integral da última prestação;

2.6.3 – O montante gerado pela aplicação daquela taxa de juro, será pago em prestações mensais e sucessivas de cem mil euros (100.000,00€), sendo a última no montante correspondente ao que ainda estiver em dívida;

2.6.4 – A primeira prestação das referidas no ponto anterior vencer-se-á um mês depois de paga a última das prestações referidas no ponto 2.6.1 desta cláusula e as restantes em igual dia dos meses subsequentes;

3 – Que mais fique deliberado que a transação judicial, bem como a obrigação referida em 1.1 de proceder ao pagamento de uma indemnização no montante de 600.000,00€ para as partes porem fim ao litígio existente no âmbito do processo judicial 1278/13.5BEBRG, assim como o pagamento da quantia de 4.900.000,00€ a título de compensação pela área cedida e de indemnização pela redução da capacidade construtiva no âmbito da Unidade de Execução, bem como as minutas da transação e do contrato de urbanização estão sujeitas a fiscalização prévia do Tribunal de Contas e que a não concessão do devido “visto” desvincula o Município do cumprimento do teor da presente proposta e deliberação;

4 – Que seja ainda deliberado aprovar as minutas da transação judicial e do contrato de urbanização, que se anexam e cujo conteúdo aqui se dá por brevidade como integralmente reproduzido, assim fazendo parte integrante do teor da presente deliberação;

5 - Que mais delibere a Câmara Municipal, atento o teor da Lei dos Compromissos, assim como a alteração do Plano de Urbanização da Devesa que decorrerá da Unidade de Execução a operacionalizar e do Contrato de Urbanização a celebrar, solicitar à Assembleia Municipal que aprove:

5.1 - O teor da transação judicial da qual decorre a redução do montante pedido e a consequente obrigação para o Município de pagar 600.000,00€ (seiscentos mil euros) de indemnização e demais condições previstas nos pontos 1.2, 1.3, 1.4,

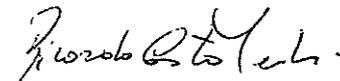
5.2 - O encargo financeiro de 4.900.000,00€ (quatro milhões e novecentos mil euros) decorrente do ponto 2.5 e demais condições previstas nos pontos 2.6, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4;

5.3 – Aprovar as minutas da transação judicial e do Contrato de Urbanização e com a aprovação destas e dos pontos 5.1 e 5.2 o compromisso plurianual delas decorrentes;

6 – Conceder poderes ao Presidente da Câmara Municipal para que, atento o teor da presente deliberação bem como a que vier a ser tomada pela Assembleia Municipal, assinar o contrato de urbanização e todos os seus anexos, transação judicial e a praticar todos os atos legalmente devidos à boa execução da presente deliberação.

Vila Nova de Famalicão, 3 de março de 2015

O Vereador do Pelouro dos Assuntos Jurídicos


(Ricardo Mendes, Dr.)

(ver deliberação na página seguinte) →

**_____ DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR NOS TERMOS DOS
PONTOS UM A SEIS DA PROPOSTA APRESENTADA. _____**

**-MAIS FOI DELIBERADO POR MAIORIA, REMETER A PRESENTE
PROPOSTA À ASSEMBLEIA MUNICIPAL. _____**

**-VOTARAM CONTRA OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELO
PARTIDO SOCIALISTA QUE APRESENTARAM DECLARAÇÃO DE VOTO. _**

**-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM VINTE E QUATRO DE
OUTUBRO DE 2013, A ATA É APROVADA EM MINUTA. _____**

