



MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA

Câmara Municipal

Ata n.º 6/2026

Data da Reunião Extraordinária

13 de março de 2026

Início

16:39 horas

Termo

16:56 horas

Membros da Câmara Municipal que compareceram à Reunião:

Vice-Presidente

Maria Helena Soares Roxo

Vereadores

João Pedro Costa Amaro Céu

Pedro José Lopes Pereira

José Fernando Guedes Marques

Responsável pela elaboração da Ata:

Nome

Ana Silvério

Categoria

Coordenadora Técnica



No uso da competência que me é conferida e dando cumprimento ao estipulado no artigo 53.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, A ORDEM DO DIA da reunião Extraordinária da Câmara Municipal, a realizar no dia 13 de março de 2026, com início pelas 16:39 horas, é a seguinte: -----

1. DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS -----

1.1 - Processo de Loteamento 136/2006 - Pedido de Redução de Caução - Para Deliberação -----

1.2 - Processo de Loteamento 136/2006 - Pedido de Substituição de Caução - Para Deliberação -----

2. APROVAÇÃO EM MINUTA -----

3. ENCERRAMENTO DA REUNIÃO -----

A Vice-Presidente da Câmara Municipal,

(No uso da competência conferida pelo despacho n.º 21729/25, de 03 de novembro, conjugada com o previsto no n.º 3 do art. 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua versão atualizada)





Aos treze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis nesta Vila de Constância, no edifício dos Paços do Município e Sala de Sessões, reuniu extraordinariamente a Câmara Municipal de Constância, sob a presidência da Excelentíssima Senhora Vice-Presidente, Maria Helena Soares Roxo, achando-se igualmente presentes, o Senhor Vereador João Pedro Costa Amaro Céu, o Senhor Vereador Pedro José Lopes Pereira e o Senhor Vereador José Fernando Guedes Marques. -----

O Senhor Presidente não esteve presente por se encontrar em serviço externo. -----

Estiveram também presentes na reunião, Francisco Marques, Chefe da Divisão Municipal de Serviços Técnicos, Ana Silvério, Coordenadora Técnica e Daniel Oliveira, Técnico de Sistemas e Tecnologias de Informação, funcionários da Autarquia. -----

Verificando-se quórum, a Senhora Vice-Presidente declarou aberta a reunião, eram dezasseis horas e trinta e nove minutos. -----

Em seguida, passou-se à discussão e análise dos assuntos incluídos na Ordem de Trabalhos, cuja cópia fica a fazer parte integrante da presente ata, tendo sido tomadas as seguintes deliberações: -----

-----ORDEM DO DIA-----

-----1. DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS-----

1.1 - PROCESSO DE LOTEAMENTO 136/2006 - PEDIDO DE REDUÇÃO DE CAUÇÃO - PARA DELIBERAÇÃO -----

PROPOSTA DA SENHORA VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL N.º 4777: ----

“Considerando que: -----

-No âmbito do processo de operação urbanística identificado em epígrafe, relativo ao processo de Loteamento nº 136/2006 foi exigida ao promotor a prestação de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual; -----

-A referida caução foi prestada sob a forma de hipoteca de bem imóvel, no montante de 145.130,73 € (cento e quarenta e cinco mil, cento e trinta euros e setenta e três cêntimos), conforme deliberação da Câmara Municipal tomada em reunião realizada em 03/03/2011; -----

-Tendo o promotor executado parte das obras de urbanização associadas à 1ª fase das mesmas, previstas no respetivo projeto, foi requerida a verificação do estado de execução das mesmas; -----

-Para o efeito, os serviços técnicos municipais deslocaram-se ao local tendo verificado que se encontram executados trabalhos de obras de urbanização em conformidade com

os projetos aprovados, correspondentes ao montante estimado de 22.600,75€ (vinte e dois mil e seiscentos euros e setenta e cinco cêntimos), e que se passam de seguida a transcrever: -----

-Coletor de águas residuais domésticas que irá possibilitar a ligação dessa infraestrutura ao tardo dos lotes 5 a 15 e lote 37, numa extensão aproximada de 265 metros e 7 câmaras de visita de secção circular e tampa em ferro fundido com a identificação de “Esgotos”; -----

-Coletor de águas pluviais que irá possibilitar a ligação dessa infraestrutura ao tardo dos lotes 5 a 15 e lote 37, numa extensão aproximada de 185 metros e 6 câmaras de visita de secção circular e tampa em ferro fundido com a identificação de “Águas Pluviais”; -----

-Assim, verifica-se que parte das obrigações garantidas pela caução já se encontra cumprida, mantendo-se apenas a necessidade de garantir a execução das obras ainda não realizadas. -----

-Nos termos do disposto no artigo 53.º e no artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a câmara municipal pode exigir a prestação de caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização, devendo o respetivo valor corresponder ao custo estimado dessas obras. -----

-A caução assume a natureza de garantia administrativa destinada a assegurar o cumprimento das obrigações urbanísticas do promotor, designadamente a execução das infraestruturas urbanísticas previstas no projeto aprovado. -----

-Nos termos do referido regime jurídico, a caução pode revestir diversas formas, designadamente garantia bancária, seguro-caução ou hipoteca sobre bem imóvel, sendo o seu montante fixado pela câmara municipal em função do valor estimado das obras a realizar. -----

-De acordo com a alínea b) do artigo 54º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a requerimento do interessado, o valor da caução pode ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos; -----

-Neste contexto, uma vez verificada a execução parcial das obras e confirmada a sua conformidade pelos serviços municipais, a manutenção da totalidade do valor da caução inicialmente prestada deixaria de corresponder à finalidade que justificou a sua exigência, uma vez que parte das obrigações garantidas já se encontra cumprida. -----

-Acresce que, nos termos dos princípios da proporcionalidade, da justiça e da boa administração, previstos nos artigos 7.º e 8.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, a atuação administrativa deve limitar-se ao estritamente necessário à prossecução do interesse público, evitando impor encargos desproporcionados aos particulares. -----

-Assim, verificada a execução de parte das obras de urbanização, mostra-se juridicamente admissível e materialmente justificada a redução proporcional do valor da caução, mantendo-se apenas o montante necessário para garantir a execução das obras ainda por realizar. -----

-Importa ainda referir que tal redução não prejudica os poderes de fiscalização do município, nem afasta a responsabilidade do promotor pela correta execução das obras de urbanização até à sua receção definitiva. -----

Tenho a honra de propor, que o Executivo Municipal, ao abrigo da competência prevista no artigo 54º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, delibere: ---

1- Autorizar a redução do valor da caução prestada sob a forma de hipoteca de bem imóvel, relativa ao processo de Loteamento n.º 136/2006; -----

2- Considerar, para efeitos dessa redução, o valor correspondente aos trabalhos de urbanização executados e confirmados pelos serviços municipais, no montante de 22.600,75€; -----

3- Fixar o novo valor da caução em 122.529,98 € (cento e vinte e dois mil, quinhentos e vinte e nove Euros e noventa e oito cêntimos), correspondente ao montante necessário para garantir a execução das obras de urbanização ainda por realizar; -----

4- Que a redução da caução não prejudica a responsabilidade do promotor pela correta execução das obras de urbanização remanescentes, nem dispensa o cumprimento das condições legais aplicáveis à sua receção provisória e definitiva, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar nos termos propostos. -----

1.2 - PROCESSO DE LOTEAMENTO 136/2006 - PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DE CAUÇÃO - PARA DELIBERAÇÃO -----

PROPOSTA DA SENHORA VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL N.º 4784: ---

“Considerando que: -----

- No âmbito do Processo de Loteamento n.º 136/2006, foi aprovada a respetiva operação de loteamento por deliberação da Câmara Municipal de 03/03/2011. -----

- Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 54.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redação atual, foi fixada a prestação de caução destinada a garantir a boa e pontual execução das obras de urbanização, no montante inicial de €145.130,73 (cento e quarenta e cinco mil, centro e trinta euros e setenta e três cêntimos), tendo este valor sido reduzido após execução parcial das obras de urbanização, para o valor de €122.529,98 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e vinte e nove euros e noventa e oito cêntimos); -----

- Para cumprimento dessa obrigação, o promotor procedeu à prestação de caução através da constituição de hipoteca voluntária a favor do Município, incidindo sobre os Lotes n.º 64 e 65, prédios urbanos denominados “Casal do Carrapiteiro” descritos, respetivamente, na Conservatória do Registo Predial de Constância sob os n.ºs 1060/19950504 e 1061/19950504 da freguesia de Montalvo, e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 1312P e 1313P, da respetiva freguesia, em conformidade com o estabelecido no competente contrato de urbanização celebrado entre as partes em 18-10-2011; -----
- Veio o promotor, mediante requerimento apresentado em 20/11/2025, solicitar a substituição da caução prestada, propondo que a hipoteca atualmente constituída sobre os referidos lotes seja substituída por hipoteca sobre outro bem imóvel de sua propriedade; -----
- O imóvel proposto para garantia encontra-se identificado como sito em Cova do Balbino, Montalvo, com acesso pela rua do Valinho, está inscrito na matriz predial rústica sob o número 98 secção 08, da freguesia de Montalvo, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1177, da mesma freguesia e possui uma referência de gps 39.486631, -8.306298; -----
- Nos termos do artigo 54.º do RJUE, as operações de loteamento que impliquem a execução de obras de urbanização ficam sujeitas à prestação de caução destinada a garantir a boa e pontual execução dessas obras, podendo a mesma assumir diversas modalidades, designadamente, hipoteca sobre bens imóveis; -----
- A finalidade da caução consiste em assegurar a salvaguarda do interesse público municipal, garantindo que, em caso de incumprimento das obrigações urbanísticas, o Município dispõe de meios jurídicos adequados para promover a execução das obras de urbanização. -----
- Embora o RJUE não regule expressamente o procedimento de substituição da modalidade de caução, tal possibilidade é admissível desde que a nova garantia assegure nível de proteção equivalente ou superior ao inicialmente prestado, não podendo resultar diminuição das garantias do Município; -----
- Da análise do pedido verifica-se que: -----
 - a) imóvel proposto para constituição de hipoteca se encontra inscrito a favor do requerente; -----
 - b) o respetivo valor foi objeto de avaliação por perito avaliador independente, conforme relatório junto ao processo, do qual resulta que o valor de mercado estimado para o imóvel é manifestamente suficiente para assegurar o montante da caução fixada,

garantindo, assim, a adequada salvaguarda do interesse público subjacente à execução das obras de urbanização; -----

c) da certidão predial resulta que o prédio se encontra livre de ónus ou encargos; -----

- Assim, a substituição da garantia proposta não compromete a salvaguarda do interesse público subjacente à exigência de caução, mantendo-se assegurada a garantia da execução das obras de urbanização. -----

- Importa, contudo, garantir que a constituição e registo da nova hipoteca precedem o cancelamento da hipoteca atualmente existente, evitando qualquer hiato na proteção jurídica do Município. -----

- Face ao exposto, considerando o valor apurado na avaliação independente constante do processo, conclui-se que a garantia proposta assegura, em termos patrimoniais, nível de proteção equivalente ou superior ao proporcionado pela hipoteca atualmente constituída, não se verificando prejuízo para os interesses do Município. -----

Tenho a honra de propor, que o executivo municipal delibere: -----

1- Autorizar a substituição da caução prestada no âmbito do Processo de Loteamento n.º 136/2006, atualmente constituída por hipoteca sobre os Lotes n.º 64 e 65 do loteamento;

2- Aceitar a constituição de hipoteca voluntária a favor do Município, no montante de € 122.529,98, sobre o prédio inscrito na matriz predial rústica sob o número 98 secção 08, da freguesia de Montalvo, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1177, da mesma freguesia, destinada a garantir a boa e pontual execução das obras de urbanização; -----

3- Determinar que o cancelamento da hipoteca atualmente existente apenas ocorra após a constituição e registo da nova hipoteca a favor do Município.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar nos termos propostos. -----

-----2. APROVAÇÃO EM MINUTA-----

Ao abrigo do que dispõe o artigo quinquagésimo sétimo da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta no final da reunião, considerando-se todas as deliberações constantes na mesma, onde não esteja registado expressamente o contrário, aprovadas por unanimidade, por todos os membros presentes. -----

-----3. ENCERRAMENTO DA REUNIÃO-----

E não havendo mais nada a tratar a Senhora Vice-Presidente declarou encerrada a presente reunião, eram dezasseis horas e cinquenta e seis minutos. -----

Para constar e devidos efeitos, se lavrou a presente ata, que depois de considerada em conformidade com a minuta previamente elaborada e aprovada, vai ser assinada pela Excelentíssima Senhora Vice-Presidente e por mim Ana Silvério, Coordenadora Técnica,

servindo de Secretária, que redigi, subscrevi e igualmente assino, nos termos do artigo quinquagésimo sétimo da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro. -----

A Vice-Presidente da Câmara Municipal,

(No uso da competência conferida pelo despacho n.º 21729/25, de 03 de novembro, conjugada com o previsto no n.º 3 do art. 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua versão atualizada)



A Coordenadora Técnica,


