

mesmo edifício, entendeu-se por bem lançar mão do instrumento de garantia da tutela urbanística prevista no artigo 109.º do RJUE.

2 – No seguimento, a proposta de cessação de utilização foi deferida por despacho do Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade, datado de 26-09-2008.

3 – Através de requerimento recebido no DMSP, como 108052/08/CMP, de 29-10, veio ..., interpor recurso hierárquico necessário ao abrigo dos artigos 167.º e seguintes do CPA, alegando, por um lado, a falta de fundamentação da decisão do Sr. Vereador do PUM, por outro a compatibilidade entre a actual utilização dada ao imóvel e o destino licenciado, com base nos fundamentos constantes do documento de recurso, a fls. 99 a 102, para o qual se remete. Conclui, solicitando a revogação da decisão recorrida.

4 - Foi solicitada pelo Sr. Chefe da Divisão Municipal de Fiscalização de Obras Particulares a análise e emissão do parecer jurídico sobre a exposição da requerente.

Análise Jurídica

Da leitura dos documentos anexos ao presente processo resulta que a actividade em causa exercida pela escola de formação profissional de cabeleireiros é uma actividade que se engloba no âmbito dos “Serviços”. Tal não merece discussão, sendo unânime o entendimento nesse sentido.

A controvérsia surge na questão de saber se aquela actividade pode, ou não, ser desenvolvida na fracção A qual fracção se encontra destinada, quer no âmbito do licenciamento municipal quer no âmbito da propriedade horizontal **ao fim de “Estabelecimento” sem mais.**

Trata-se de uma questão que já foi colocada pelos serviços urbanísticos, dada a frequência com que, quer nos Alvarás de licenciamento quer nos registos de constituição da PH, surge simplesmente aquela menção de “Estabelecimento” no que toca à finalidade das fracções, sem qualquer outra indicação.

Presume-se que este procedimento algo lacunoso, se deve ao facto de que, antes da entrada em vigor do regime que actualmente rege o Urbanismo – incluindo normas legais e regulamentares e ainda normas referentes à cobrança de taxas - os procedimentos de licenciamento de espaços comerciais ou de serviços serem alvo do pagamento de taxas municipais de valor semelhante, pelo que, não raras vezes, não era dada relevância à classificação concreta do espaço a licenciar, sendo entendida como suficiente a simples menção de “*Estabelecimento*” no Alvará e na PH. Não temos dúvidas que a intenção dos interessados seria destinar as fracções a um ou a outro fim específico, mas tal acabava por não constar nos títulos em causa.

Face a divergências na interpretação do significado da palavra “*Estabelecimento*”, que, posteriormente, acabaram por surgir originando conflitos entre particulares/condóminos e entre estes e o Município, – sendo a presente situação um caso exemplar dessa conflitualidade - nestas situações em especial, entendeu-se adoptar o entendimento que se veio a revelar menos gravoso para os particulares: uma vez que não teria havido uma actuação da administração no sentido de forçar a uma clarificação dos destinos das fracções, dever-se-ia entender que a fracção destinada, no respectivo processo de licenciamento, pura e simplesmente a “*Estabelecimento*” poderia conter em si qualquer uma das duas actividades. Uma vez que o termo “*Estabelecimento*”, por si só, contempla a possibilidade legal do exercício de uma actividade quer “comercial” quer de “prestação de serviços”. Restringir a uma ou outra destas finalidades, o local assim classificado, constituiria uma opção algo arbitrária sem fundamentação quer nos termos do licenciamento quer no nosso ordenamento jurídico. Acresce que tal opção seria, em última análise, mais prejudicial do que benéfica para os proprietários dos locais licenciados como “*Estabelecimentos*”. Além de que este conceito é suficientemente amplo para abranger aquelas duas actividades económicas.

Assim, desde que os serviços verifiquem, através do respectivo procedimento de controlo prévio, que a fracção “B”, classificada unicamente como “*Estabelecimento*”, reúne condições adequadas ao exercício da actividade de escola de cabeleireiros, esta actividade poderá aí ser desenvolvida sem necessidade da anuência da totalidade dos condóminos.

Este mesmo entendimento foi o seguido em anteriores informações jurídicas, relativas a casos semelhantes, com a referência ... e ..., encontrando-se validadas superiormente.

Deste modo, não deverá ser dada continuidade à ordenada cessação da utilização, devendo ser expressamente revogado o despacho proferido pelo Sr. Vereador do PUM, datada de ..., uma vez que se fundamenta na falta de cumprimento, pelo interessado, de um requisito (anuência da totalidade dos condóminos) que se verifica não ser exigível na presente situação.

O Processo de Comunicação Prévia de obras com vista à alteração de utilização de prédio ou fracção n.º ... que decorre na DMGUI deve ser imediatamente retomado, (revogando-se a proposta de encerramento e arquivamento) seguindo os seus termos normais até à sua conclusão.

Conclusões

Deste modo, face ao supra defendido, somos do entendimento que assiste, parcialmente, razão ao ora requerente, pelo que somos a propor a seguinte actuação pelos serviços:

Em sede do presente Procedimento de Fiscalização com o n.º ...: deverá promover-se a expressa revogação do despacho ordenando a cessação da utilização proferido pelo Ex.mo Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade em ... por erro nos pressupostos (inexigibilidade de preenchimento de condição).

Prossequindo no entanto o Procedimento no caso de existência de outras eventuais infracções por parte dos ocupantes da fracção em causa.

Deverá ser dado conhecimento imediato do presente parecer, ao gestor do processo de Comunicação Prévia de obras com vista à alteração de utilização de prédio ou fracção n.º ..., que decorre na DMGUI, de modo a que aquele gestor proceda às diligências necessárias para o prossequimento e conclusão do mesmo procedimento de Comunicação Prévia.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior.

O Consultor Jurídico,