



Fracção L, composta por espaço amplo na cave, com entrada pelo n.º..., destinado a garagem.

3. Analisado o pedido assim apresentado, concluíram, todavia, os serviços pela sua improcedência, com fundamento no facto de consubstanciar uma violação do disposto no n.º 5 do artigo 59.º do PDM, que estatui que *“os espaços de estacionamento dimensionados com as quantidades previstas de acordo com a subsecção seguinte não podem ser constituídos em fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas”*. (cfr. INF/.../DMGUII).

4. Notificada, conseqüentemente, em sede de audiência prévia da intenção de indeferimento deste pedido, veio a Requerente pronunciar-se alegando que:

*“as características, autonomia, dimensão e natureza do espaço amplo da cave da fracção em questão não se compagina com o conceito de lugar de garagem individual em espaço privado colectivo anexo a uma única fracção (...) tendo em conta que nesse caso as medidas do mesmo sempre seriam balizadas entre 25 a 30m<sup>2</sup>, já considerando zonas comuns de circulação e manobras de viaturas”;*

*“o espaço em causa nunca foi utilizado como garagem, antes permaneceu arrendado por muitos anos a uma sociedade dedicada à actividade de oficina de estofador.”*

5. Em face destas alegações foi emitido parecer jurídico, pela Dr.<sup>a</sup> ANABELA MONTEIRO, através do qual se concluiu que:

na medida em que se configura como uma inovação relativamente à propriedade horizontal já constituída, este pedido não se encontra abrangido pelo princípio da garantia do existente, devendo ser analisado à luz do PDM actualmente em vigor;

da leitura conjugada do n.º 5 do artigo 59.º do PDM e do seu artigo 60.º resulta a obrigação de a Fracção A, objecto deste pedido, possuir, pelo menos, um lugar de estacionamento;

uma vez que, de facto, *“a área da garagem cuja autonomização se requer não se coaduna com o conceito de lugar de estacionamento tal como ele é dimensionado no PDM (...) não veríamos inconveniente que, uma vez assegurada a dotação mínima de estacionamento prevista no PDM para a fracção A, a área sobranete passasse a constituir uma nova fracção afecta ao mesmo fim.”;*

a afectação da área aqui em apreço a um fim distinto daquele que se encontrava previsto no alvará de utilização, longe de poder fundamentar o deferimento do pedido agora apresentado, traduz-se numa conduta ilegal sancionada como contra-ordenação.

6. Na sequência deste parecer jurídico foi, novamente, a requerente notificada em sede de audiência prévia da intenção de indeferimento do pedido com base nos mesmos fundamentos.

7. Notificada nestes termos veio a Requerente apresentar uma nova exposição, através da qual alega que:

o pedido apresentado pela Requerente tinha por objecto *“a certificação pelos competentes serviços da Câmara de que estavam reunidos os requisitos para a autonomização da dita garagem, pelo que, a verificação devia limitar-se a informação se estavam reunidos os requisitos de que depende a autonomia das fracções prescritas no artigo 1415.º do C. Civil”* e que, a análise jurídica é *“nula por omissão”*, por não ter recaído sobre nenhum desses aspectos;

a operação não consubstancia uma operação urbanística, tal como vem definida na alínea j) do n.º 2 do DL 555/99, de 16 de Novembro, pelo que *“o parecer enferma de erro de direito nos pressupostos que conduz inexoravelmente à legitimidade do projecto indeferido”*;

*“mesmo que se entendesse que o pedido se integrava na operação urbanística (...) nunca lhe seria aplicado um novo PDM (...) sob pena das retroactividades da lei que o novo ordenamento jurídico não consente – cof. art. 12.º do Código Civil”*;

*“o licenciamento do prédio ocorreu em 1967 e (...) a essa data não havia nenhuma disposição legal que impusesse na independência das garagens e a sua adstringência às fracções habitacionais”*;

*“o prédio é constituído por dez fracções e nenhuma delas é dotada de garagem a não ser a do R/C esq.”*, pelo que esta exigência de *“adstringência”* implicaria uma ofensa ao *“direito da igualdade constitucionalmente consagrado”* e ao *“princípio da proporcionalidade”*, na medida em que é *“absolutamente desadequado impor a afectação de uma cave de cerca de 200 metros quadrados a uma garagem de uma fracção que teria como máximo nove metros quadrados”*;

*“o projectado despacho do deferimento é ilegal por ofender direitos adquiridos aliás ressalvados no próprio PDM para que se apela”..*

8. Em face destas alegações, solicita-nos o Ex.mo Sr. Director do DMGUF a emissão de parecer jurídico que se pronuncie sobre a sua validade.

### **Análise Jurídica**

1. De entre todas as alegações apresentadas pela Requerente impõe-se desde logo esclarecer qual o objecto do pedido que aqui analisámos, isto é, sobre que factores deve incidir a análise, pelo Município, de um pedido de *“certificação de que o prédio reúne os requisitos legais para a constituição do regime de propriedade horizontal”*.

2. Alega a Requerente que nesta análise o Município deveria limitar-se a verificar a conformidade do pedido com as regras constantes do artigo 1415.º do Código Civil.

3. A afirmação assim proferida não é, por si só, desprovida de validade, não podemos, porém, deixar de extrair dela todas as suas consequências legais.

4. É que, de facto, ao Município compete certificar que a alteração pretendida do título constitutivo da propriedade horizontal obedece ao disposto no artigo 1415.º do Código Civil, isto é, que de tal alteração resulta, desde logo, a constituição de *“fracções autónomas que constituam unidades independentes”*.

5. A interpretação do que sejam estas *“unidades independentes”* tem que ser efectuada à luz do ordenamento jurídico globalmente considerado, isto é, na verificação de que desta alteração resultam *“unidades independentes”* haverá que estar incluída a verificação de que tais unidades são legalmente independentes,

6. Pretendemos com isto esclarecer que o que o Município deve verificar em pedidos semelhantes àquele que agora analisamos é se as novas fracções a constituir reúnem todos os requisitos legais para poderem ser destinadas – de forma

autónoma/independente – ao fim previsto no projecto de alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal.

7. É esta verificação que acautelará - num exemplo que por ser extremo demonstrará pela evidência a validade do que afirmamos - que seja constituída como fracção autónoma destinada a habitação uma área onde não existam simultaneamente uma cozinha e um quarto.

8. Ora, como é sabido as regras do nosso ordenamento jurídico que definem os requisitos a que devem obedecer os espaços destinados a determinada utilização encontram-se dispersas por um conjunto diversificado de legislação, de entre a qual se destaca a título meramente exemplificativo, o regime jurídico da urbanização e edificação, o regime geral das edificações urbanas e os planos directores municipais.

9. Assim sendo, não vemos qualquer irregularidade na invocação do Plano Director Municipal do Porto para aferir se a divisão da fracção autónoma pretendida em duas novas fracções tem por efeito a constituição de duas unidades legalmente independentes, pelo contrário, a invocação de tal Plano é indispensável para que esta verificação seja efectuada de forma válida.

10. Questão que a Requerente suscita também é a de saber se poderá validamente invocar-se o Plano Director Municipal do Porto actualmente em vigor para analisar a alteração a uma propriedade horizontal constituída antes da sua entrada em vigor.

11. Contra esta mobilização do PDM em vigor, a Requerente invoca o artigo 12.º do Código Civil que estabelece no seu n.º 1 que “*a lei só dispõe para o futuro*”.

12. No entanto, é esta mesma norma geral que invocamos para demonstrar que não poderá ser outro senão o PDM actualmente em vigor, o diploma mobilizado para analisar a alteração agora pretendida pela Requerente, na medida em que a um

pedido apresentado actualmente tem que ser aplicada a lei actualmente em vigor, nos termos e condições em que vigora<sup>1</sup>.

13. Isto é, ao invocar-se o PDM actualmente em vigor para aferir se as novas fracções autónomas a constituir consubstanciarão unidades que, de forma independente, cumprem todos os requisitos legais necessários para a sua afectação ao destino pretendido, não se está a fazer retroagir os efeitos do PDM a qualquer situação já previamente consolidada na ordem jurídica ou a qualquer direito previamente adquirido, mas tão só está a aplicar-se este Plano, no estrito cumprimento da lei, a uma nova realidade que agora se pretende constituir.

14. Julgamos ficar assim demonstrado, com tudo o que vimos de afirmar, e que acresce ao que foi já alegado pela Dr.<sup>a</sup> ANABELA MONTEIRO no seu parecer..., que aqui damos por integralmente reproduzido, que não assiste razão à Requerente nas alegações que vieram apresentadas em sede de audiência prévia e que elencámos nos pontos 7.1, 7.3 e 7.6.

15. Relativamente à não integração do pedido de certificação do cumprimento dos requisitos necessários para a constituição em propriedade horizontal, agora apresentado, na noção de operação urbanística não vemos de que forma releve tal argumento para a alteração da intenção de indeferimento do pedido<sup>2</sup>.

16. Acresce que não pode proceder o argumento de que a intenção de indeferimento agora comunicada viole o princípio da igualdade, pelo facto de nenhuma das demais nove fracções do prédio aqui em apreço possuir garagem, pelo simples facto de essa

---

<sup>1</sup> Nestes termos e condições incluímos o princípio da garantia do existente que, conforme ficou à saciedade demonstrado no parecer anterior não tem aqui aplicação.

<sup>2</sup> Não podemos, todavia, deixar de nos pronunciar sobre este argumento para dizermos que concordamos com ele sempre que nos pedidos de certificação da verificação do cumprimento dos requisitos da propriedade horizontal não estejam implícitos pedidos de alteração das condições de utilização dos edifícios, já quando, como aqui sucede, aqueles pedidos, representam uma alteração relativamente às condições de utilização anteriormente licenciadas ou autorizadas, não deixamos de nos encontrar perante alterações de utilização, enquadráveis na alínea j) do artigo 2.º do RJUE na sua versão actual e sujeitas a autorização, conforme estatuído no n.º 4 do artigo 4.º do mesmo diploma legal.

“*desigualdade*” ter sido negociada e contratada entre as partes no título constitutivo da propriedade horizontal, tal como originalmente foi celebrado.

17. Finalmente, no que se refere à alegada desproporcionalidade resultante da aplicação do n.º 5 do artigo 59.º do PDM, e conforme esclareceu já a Dr.ª ANABELA MONTEIRO em parecer previamente emitido e já aqui invocado, nada obstará a que a actual fracção A seja dividida “*uma vez assegurada a dotação mínima de estacionamento prevista no PDM para a fracção A*”.

18. Afastados assim todos os argumentos invocados pela Requerente contra a intenção de indeferimento comunicada, cumpre-nos ainda esclarecer uma questão que, apesar de não ter sido mobilizada pela Requerente, poderia suscitar dúvidas, qual seja a do modo como deve ser interpretada a parte inicial do n.º 5 do artigo 59.º do PDM, que fundamenta este indeferimento.

19. É que ao estabelecer que “os espaços de estacionamento dimensionados com as quantidades previstas de acordo com a subsecção seguinte não podem ser constituídos em fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas”, poderia parecer, de uma primeira leitura, que este artigo apenas teria aplicação relativamente a edifícios construídos originalmente já durante a vigência deste Plano, e com os espaços de estacionamento dimensionados já ao abrigo destas normas.

20. Não nos parece, porém que esta interpretação possa colher se tivermos em conta a teleologia desta norma que visa garantir a existência de um mínimo de lugares de estacionamento a servir cada uma das fracções existentes em edifícios de habitação colectiva.

21. Assim sendo, nunca poderá ser admitida a eliminação de lugares de estacionamento ou a sua autonomização de fracções, ainda que constituídas antes da entrada em vigor do PDM, na medida em que tais eliminação ou autonomização

consubstanciaríamos sempre um agravamento das regras previstas no PDM para a dotação de estacionamento.

Assim sendo, e em síntese, julgamos poder retirar de tudo o exposto as seguintes:

**Conclusões:**

1. Perante um pedido de “*certificação de que o prédio reúne os requisitos legais para a constituição do regime de propriedade horizontal*” a Câmara Municipal deve verificar se o pedido se encontra em conformidade com as regras constantes do artigo 1415.º do Código Civil, designadamente, se de tal pedido resultam fracções susceptíveis de constituírem unidades legalmente independentes.

2. Para tanto, impõe-se mobilizar todas as normas de direito público que estabelecem os requisitos necessários para que uma determinada área seja afectada a um determinado fim, designadamente o regime jurídico da urbanização e edificação, o regime geral das edificações urbanas ou os planos directores municipais.

3. Assim se conclui que, longe de ser inválida, é obrigatória a mobilização do PDM para atestar que é viável uma alteração de um título constitutivo de propriedade horizontal em que se pretenda promover a divisão de uma fracção autónoma.

4. Mais se conclui que, uma vez que o pedido analisado tem em vista a constituição de uma nova realidade jurídica, e não a manutenção de uma situação já consolidada na ordem jurídica, a mobilização do PDM actualmente em vigor não consubstancia qualquer violação do princípio da não retroactividade das leis.

Em face do exposto, e perante o caso concreto que aqui nos é dado analisar, na medida em que a Requerente, em sede de audiência prévia não veio apresentar qualquer argumento que permita alterar a intenção de decisão já previamente notificada,



**Propõe-se**

Que a Ex.ma Sr.<sup>a</sup> Chefe da Divisão Municipal de Gestão Urbanística II, no exercício das competências que lhe foram sub-delegadas pelo Sr. Director do DMGUF, indefira o pedido aqui em apreço por violar o disposto no n.º 5 do artigo 59.º do PDM, na medida em que se prevê a constituição de uma fracção autónoma independente sem um espaço de estacionamento dimensionado de acordo com o disposto nos artigos 60.º e ss. do mesmo Plano.

Que, uma vez notificada deste indeferimento, a Requerente seja também notificada de que poderia ser deferido um pedido de certificação do cumprimento dos requisitos do regime previsto para a propriedade horizontal semelhante ao agora apresentado, se à fracção destinada a habitação ficasse adstrita uma área de estacionamento dimensionada nos termos do disposto nos artigos 60.º e ss. do PDM e na Parte B do Código Regulamentar do Município do Porto.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)