



Refere-se o pedido de licenciamento a uma já executada conduta para exaustão de fumos de uma salamandra, na placa de cobertura do referido prédio, e no âmbito do qual foi já aprovado, por despacho do Sr. Vereador com o Pelouro do Urbanismo 16-05-2008, o respectivo projecto de arquitectura.

Como documento comprovativo da legitimidade da Requerente no pedido de licenciamento foi apresentada uma declaração subscrita pelos condóminos, com indicação do respectivo B.I., “*num total não inferior a dois terços da respectiva permilagem*”<sup>1</sup>, bem como documento emitido pela Administração do Condomínio do Prédio sito na ..., com identificação dos condóminos, respectiva fracção e sua permilagem. Mais foi exibida fotocópia não certificada da Conservatória do Registo Predial do teor descrição predial e do registo da constituição da propriedade horizontal.

A referida declaração, datada de ..., foi apresentada em dois momentos: a ..., juntamente com o pedido inicial e a ..., através do requerimento n.º ..., no qual a Requerente alegou que “*por lapso as fotocópias entregues com as assinaturas dos condóminos faltava o verso. Por isso são agora entregues cópias completas.*”

Na sua exposição, vem o Sr. ... alegar, em síntese, que:

- a) “*Na autorização que agora está junta ao processo por fotocópia em substituição da original, encontra-se na primeira página a assinatura da que não existia da ... donde se conclui terem adulterado o processo (de licenciamento), com a substituição de documentos, por documentos falsificados*”
- b) “*As fracções “...” não são propriedade das pessoas que assinaram a autorização, pelo que não se verifica a anuência dos condóminos num total não inferior a dois terços da sua permilagem;*”
- c) “*Uma vez que a pretensão se refere à alteração de uma parte comum do edifício, com a perfuração da laje de cobertura, seria necessária autorização da totalidade dos condóminos.*”

### **Análise jurídica**

---

<sup>1</sup> Cfr. Informação ..., do Gabinete de Apreciação Liminar

Para uma melhor clareza de exposição, iniciaremos a nossa análise jurídica pela questão de saber se, tendo a operação urbanística requerida uma parte comum do edifício, seria necessária, conforme vem alegado, a *“autorização da totalidade dos condóminos”*

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1421.º do Código Civil (C.C.) são imperativamente comuns, as seguintes partes de um edifício:

- a) *“O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;*
- b) *O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;*
- c) *As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;*
- d) *As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes”.*

Nas palavras de Sandra Passinhas, cujo entendimento aqui acompanhamos *«pari passu»*, *“temos, assim, uma afectação estrutural, uma afectação envolvente ou de cobertura, uma de comunicação e uma funcional”.*<sup>2</sup>

Das obras nas partes comuns do edifício cuida o artigo 1425.º do C.C., que no seu n.º 1 estabelece que: *“As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio”*

Segundo a citada Autora *“constituem inovações as obras de transformação da coisa comum, quer a alteração se produza na sua forma ou na sua substância”*<sup>3</sup>

Ora, consistindo a operação urbanística aqui em causa na realização de uma conduta para exaustão de fumos de uma salamandra, na placa de cobertura do prédio, dúvidas inexistirão de

---

<sup>2</sup> In *“A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”*, Almedina 2.ª Edição, página 30.

<sup>3</sup> *Op. cit.* página 275.

que estamos perante uma inovação na parte comum do edifício – facto que aliás o Requerente expressamente reconhece – uma vez que se trata de uma alteração na respectiva estrutura.

Assim sendo, o regime que lhe é aplicável é o do citado artigo 1425.º do C.C.

Esclarecido que a legitimidade da requerente para promover o presente pedido de licenciamento careceria da **autorização dos condóminos, aprovada por uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio e não pela totalidade dos condóminos**<sup>4</sup>, a questão que, então, se nos impõe analisar é a de saber se *in casu* tal autorização se encontra demonstrada. É o que faremos em seguida, esclarecendo, desde logo, se para tanto seria exigível, como se afirma, uma acta da assembleia de condóminos.

Com efeito, alega, ainda, o Requerente que *“a lei exige também que estas autorizações sejam dadas em assembleia de condóminos, não sendo válidas as declarações (...) como a que se encontra junta ao processo (...)”*.

Muito embora do citado artigo 1425.º do C.C. não resulte que a necessária autorização tenha forçosamente que ser obtida em assembleia de condóminos, não podemos deixar de transcrever aqui aquele que, em matéria de verificação da existência deste pressuposto procedimental - a legitimidade – nos procedimentos urbanísticos, é o entendimento da doutrina<sup>5</sup>:

*“A apreciação da titularidade do direito que confere ao particular legitimidade para requerer o licenciamento não significa, no entanto, um afastamento da cláusula salvo direitos de terceiros. É que a apreciação da legitimidade é meramente formal, isto é, limitada a verificar se o requerente apresentou documento comprovativo de legitimidade (...) sem ter que fazer quaisquer outras diligências no sentido de apurar se, de facto, o requerente é ou não titular da qualidade que invoca (...). A consequência imediata que resulta do controlo meramente formal da legitimidade do requerente do licenciamento é a*

---

<sup>4</sup> De acordo com o regime da propriedade horizontal a anuência da totalidade dos condóminos apenas é exigível nas situações de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal (*cfr.* n.º 1 do artigo 1419.º do C.C.)

*de que a licença deve ser emanada, mesmo que o direito do requerente seja contestado por terceiros (...). Resulta do que vem de dizer-se, no que concerne à questão da legitimidade do requerente (...) que, desde que este tenha apresentado documento exigido para prova da legitimidade, a Administração deve avançar com o procedimento (...).*

Alicerçados no entendimento de que a verificação da legitimidade do Requerente no procedimento urbanístico é, nos termos acabados de expor, uma verificação meramente formal, os Serviços Municipais competentes têm vindo a considerar, nas situações em que a operação urbanística pretendida tem por objecto um edifício em regime de propriedade horizontal, que a legitimidade do requerente estará demonstrada, em conformidade com o disposto no artigo 1425.º do C.C. se, em alternativa à acta da assembleia de condóminos, for apresentada autorização constante de documento subscrito pela maioria exigível dos condóminos.

Na verdade, numa tal hipótese, para o Município e para efeitos de verificação da legitimidade, será como se o pedido fosse apresentado pela totalidade dos condóminos que assinaram a declaração de autorização, independentemente das questões do foro privado que possam, entretanto, suscitar-se, e que, diga-se, não lhe incumbe dirimir.

No caso concreto, porém, parece-nos que tal não deverá ser o procedimento a adoptar pelos serviços municipais.

Com efeito, em face das dúvidas que agora se suscitam, designadamente quanto à identificação de alguns dos condóminos que assinam a referida declaração e à alegada “*substituição de documentos, por documentos falsificados*”, julgamos que se exigirá aqui que a Requerente venha fazer prova, através da respectiva acta, de que os condóminos reunidos em assembleia, aprovaram, por uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, a realização da operação urbanística cujo licenciamento se requer.

---

<sup>5</sup> Maria José Castanheira Neves *et alli* in “Regime jurídico da Urbanização e Edificação”, Comentado, Almedina, páginas 114 e

Pelo exposto e, em síntese, propomos que:

- a) se notifique a requerente, para no prazo de 60 dias, vir apresentar acta da assembleia de condóminos que, por uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, tenha autorizado a realização da operação urbanística cujo licenciamento se requer, sob pena de rejeição liminar do pedido por falta de legitimidade;
- b) se notifique o Sr. ... das diligências que aqui se propõem.

Este é, *s.m.o.*, o nosso parecer.

À consideração superior.

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)