

<p><b>Despacho:</b></p>          <p>Manuela Gomes Directora do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso</p>	<p><b>Despacho:</b></p>          
<p><b>Despacho:</b> Concordo inteiramente com a presente Informação e proponho o seu envio ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas. À consideração da Sr.ª Directora do DMJC,</p>          <p>Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2009.03.05</p>	

**N/Ref.ª: .../09/CMP**

**S/Ref.ª: .../07/CMP**

**Porto, 03/03/2009**

**Autor:** Anabela Moutinho Monteiro/DMJC/DMU/CMP

**Assunto:** Desconformidade da utilização fixada no título constitutivo da propriedade horizontal com utilização prevista na licença de construção e na subsequente autorização de utilização.

**Questão Jurídica**

Solicita-nos o Exmo. Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística e Fiscalização a emissão de parecer jurídico que esclareça quais os efeitos que poderão ser retirados do facto de o Município ter “deferido” a certificação de um determinado prédio em regime de propriedade horizontal em desconformidade com a licença de construção e subsequente autorização de utilização desse mesmo edifício.

O pedido de parecer jurídico surge na sequência de uma acção de fiscalização efectuada ao rés-do-chão do prédio sito na Rua ..., na qual se verificou, entre o mais, que o local se encontrava afecto a fim diverso (estabelecimento) do previsto no respectivo alvará de utilização (garagem) e, em concreto, pretende-se saber, em face da referida desconformidade, *“qual o destino aprovado para o rés-do-chão”*, designadamente, tendo em consideração o teor da sentença proferida pela ...<sup>a</sup> Vara Cível do Porto, a ..., que no âmbito da acção de despejo intentada pelo respectivo proprietário, decidiu que:

*“(...) face ao documento emanado (...) da Câmara Municipal desta cidade, a fracção em causa destina-se a estabelecimento, destino que foi previsto logo aquando da proposta de divisão do edifício em regime de propriedade horizontal em ..., pelo que a fracção autónoma podia ser utilizada para o fim estabelecido pelas partes no contrato, improcedendo pois aquela arguição de nulidade.”*

Em face do exposto, cumpre pois emitir parecer

### **Análise Jurídica**

A questão jurídica que aqui se nos coloca foi já analisada pela Dra. Ana Leite, através de parecer jurídico emitido a ..., sob a ref.<sup>a</sup> INF/.../DMJC/DMU, no âmbito do processo n.º .../04.

Aí se esclarece que a questão que vem colocada *“é recorrente nestes Serviços pelo facto de ter sido prática, nesta Câmara, durante longos anos, «aprovar» as “propriedades horizontais” que aqui eram apresentadas desde que fosse exibido um termo de responsabilidade por um técnico, não existindo qualquer confrontação entre o que estava previsto no projecto de título constitutivo da propriedade horizontal e o que havia sido previamente licenciado”*.

Mais se esclarece que, tendo presente o entendimento nesta matéria da Dr.<sup>a</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA<sup>1</sup>, de acordo com o qual “à câmara municipal não cabe atestar se o título constitutivo da propriedade horizontal está em conformidade com o projecto aprovado, mas tão somente que o edifício, tal como foi licenciado ou autorizado, satisfaz os requisitos legais para a sua constituição enquanto tal”, haverá que concluir-se que:

- a) “o facto de o concreto título constitutivo da propriedade horizontal se encontrar em desconformidade com o que havia sido licenciado não confere quaisquer direitos urbanísticos aos requerentes” ,
- b) “Já pelo contrário, o título constitutivo da propriedade horizontal que seja celebrado em desconformidade com o fim “fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente” será **nulo**, por força do estabelecido no n.º 3 do artigo 1418.º do Código Civil”, não tendo, porém, esta nulidade “reflexos imediatos do ponto de vista urbanístico.”

Subscrevemos na íntegra tais conclusões.

Com efeito, o acto que constitui na esfera jurídica do particular «o direito a uma concreta utilização» de um determinado edifício ou sua fracção autónoma é o acto autorizativo praticado nos termos e para os efeitos previstos nos artigos a 62.º a 65.º do R.J.U.E.<sup>2</sup>, e não, com é bom de ver, a certificação, pela Câmara Municipal, de que esse edifício satisfaz os requisitos para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, cujo âmbito, conforme supra referido, se circunscreve à verificação de que estão observados os pressupostos para que tal constituição seja legalmente possível<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Expresso em acta da reunião realizada no D.M.J.C.

<sup>2</sup> À data em que foi emitido o alvará de licença de utilização n.º 140/70, vigorava o disposto no artigo 8.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos termos do qual “ A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, quando da alteração resultem modificações importantes nas suas características, carece de licença municipal”.

<sup>3</sup> Com a ressalva, no entanto, que tal verificação tem que ser efectuada à luz do ordenamento jurídico globalmente considerado, isto é, mobilizando todas as normas de direito público que estabelecem os requisitos para que um determinado edifício possa ser constituído em regime de propriedade horizontal (vide parecer jurídico I/171641/08).

Assim sendo, forçoso é, desde já, concluir, que a fracção correspondente ao rés-do-chão do prédio sito na Rua ..., em face dos respectivos alvarás de licença de construção n.º ... e de utilização n.º ..., **não poderá ser utilizada senão para o fim neles previsto ou seja «garagem de recolha de veículos»**, não advindo, do facto de se ter certificado, para efeitos de constituição do edifício em regime de propriedade horizontal, que a tal fracção corresponderia “um estabelecimento” qualquer direito a esta utilização.

Conclusão esta que, de resto, em nada fica prejudicada pelo teor da sentença proferida a ..., pela ...ª Vara Cível do Porto, na medida em que se trata de uma decisão de um tribunal cível que se pronunciou sobre a questão do ponto de vista estritamente privado, no âmbito da relação contratual de arrendamento da fracção em causa, para concluir pela improcedência da arguição da nulidade do respectivo contrato de arrendamento pelo facto de o Município ter certificado que a fracção em causa se destinava a estabelecimento.

Por conseguinte, e respondendo à questão nos exactos termos em que ela nos é colocada, o destino “aprovado” para o rés-do-chão do prédio sito na Rua ..., é o previsto no respectivo alvará de licença de utilização, ou seja, garagem, pelo que a confirmar-se a utilização comercial que nele vinha sendo promovida outra não poderá ser aqui a conclusão senão a de que estamos perante uma alteração de utilização com todas as consequências daí provenientes, a saber, a da instauração do respectivo procedimento contra-ordenacional e a adopção da adequada medida de tutela da legalidade urbanística violada.

À consideração superior.

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)