

Em sede de apreciação liminar do pedido, verificou-se que “*após a emissão da licença n.º ... foram realizadas obras sujeitas a prévio controlo municipal, sem que tal controlo tenha sido promovido, designadamente, e sem prejuízo da melhor análise que sempre será efectuada pela DMFOP, a cobertura do logradouro, através da ampliação do R/C até ao limite posterior do prédio e ampliação em altura desta construção numa área de cerca de 70m2.*” Mais se verificou que a pretensão se traduzia na demolição de parte destas obras, não sendo representadas as restantes como obras a legalizar.

No que à legitimidade do Requerente no pedido, concluiu-se que, sendo este comproprietário do imóvel e tratando-se de um edifício em regime de propriedade horizontal, era necessária “*a anuência da totalidade dos comproprietários, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1408.º do Código Civil*” e “*a anuência dos condóminos que representem dois terços do valor total do prédio, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º do Código Civil*”.¹

Notificado para corrigir a instrução do pedido nos termos constantes da informação do Gabinete de Apreciação Liminar, o requerente, através do requerimento n.º ..., de 26.03, veio alegar o seguinte:

- a) Que apenas considera não licenciada a construção (submetida a controlo prévio municipal) do arrumo edificado acima da cota da laje de cobertura do estabelecimento;
- b) Que, no que se refere à cobertura do logradouro, a conformidade da edificação com o projecto aprovado foi verificada através de vistoria, na sequência da qual foi emitida a «licença de habitabilidade» n.º ... e ainda que
- c) “*Uma vez que decorreu já o período de 10 anos previsto no n.º 4 do artigo 69.º do R.J.U.E., verifica-se a situação do direito adquirido/ facto consumado em relação à ocupação desse mesmo logradouro*”.

¹ Cfr. ...

Mais alegou que a anuência dos condóminos estaria demonstrada dado que é “detentor de 45% do valor total do prédio, os quais conjuntamente com os 30% detidos pelo condómino proprietário da fracção B perfazem 75%”, salientando que foi este último quem denunciou a ilegalidade da edificação, facto que implicitamente significa que pretende a reposição da legalidade.

Analisados tais argumentos, o gestor do processo informou o seguinte:

“(...) que a vistoria referida pelo requerente se destinou a verificar a conformidade da edificação com o projecto aprovado, pressupondo-se, assim, que à data, ainda não estariam realizadas as obras de cobertura do logradouro.

O n.º 4 do artigo 69º do RJUE diz respeito à impossibilidade de declaração de nulidade de actos de licenciamento, não se aplicando à situação em apreço, uma vez que as obras de cobertura de logradouro não foram objecto de licenciamento.

Deste modo, a cobertura do logradouro deverá ser representada nas peças desenhadas como obra a legalizar, na cor convencional (azul), de acordo, aliás, com as conclusões que constam do processo de fiscalização n.º .../CMP. Este pedido de legalização, implicando uma modificação do arranjo estético do edifício, deverá ser acompanhado de documento comprovativo da anuência de dois terços do valor total do prédio.”²

Notificado de tal informação, o Requerente veio através do Requerimento n.º ..., reiterar que “a cobertura do logradouro foi executada simultaneamente com a construção do edifício (...) mas que também se assim não fosse (...) que adquiriu o estabelecimento com o logradouro coberto (...)”, devendo ser responsabilizados o promotor e o director técnico da obra.

Mais alegou, no que respeita à inaplicabilidade ao caso concreto do disposto no artigo 69.º do R.J.U.E., que o acto de licenciamento da ocupação é nulo porque desconforme com o projecto aprovado – já que segundo afirma a cobertura do logradouro já estaria à data executada – mas como tal nulidade deveria ter sido declarado no prazo de 10

² Cfr. I/...

anos contados da data da emissão da licença, “*estamos perante um licenciamento tácito da construção tal como ela se encontra*”.

Em face do exposto solicita-nos o Exmo. Sr. Director de Departamento Municipal de Gestão Urbanística e Fiscalização a emissão de parecer jurídico que analise as exposições apresentadas e clarifique o procedimento a adoptar.

Cumpra, pois, informar

Análise Jurídica

Iniciemos a presente análise jurídica pela invocada aplicabilidade ao caso concreto do disposto no n.º 4 do artigo 69.º do R.J.U.E.

Como é sabido, uma das diversas alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, prende-se com a consagração no n.º 4 do artigo 69.º de um regime misto para arguição de nulidades, em matéria urbanística, traduzido numa limitação temporal (10 anos) para a respectiva declaração administrativa de nulidade ou interposição da competente acção pelo Ministério Público.

De acordo com a doutrina que se vêm firmando, este regime inovatório “*(...) ao dispor sobre o prazo de declaração de nulidade pelo órgão autor do acto ou deliberação e para a participação dos factos ao Ministério Público, não consubstancia norma que interfira com as condições de validade dos actos ou deliberações em causa. Por outro lado, podemos também concluir com segurança que se trata de um efeito jurídico que não teve em conta o facto (acto ou deliberação) que criou a situação jurídica. Ou seja, o preceito (lei nova) cai no âmbito normativo da 2.ª parte do artigo 12.º, n.º 2 do Código Civil, o que significa que são abrangidas*

no seu âmbito as próprias relações já constituídas, que subsistam á data da sua entrada em vigor.”³

Mais se afirma que numa tal situação “(...) o prazo de caducidade de 10 anos conta-se a partir da data da respectiva emissão, no caso de actos e deliberações nulas que venham a ser proferidos após a entrada em vigor da Lei n.º 60/2007. No que concerne aos actos nulos e deliberações que subsistam, eles só podem ser declarados nulos ou participados ao Ministério Público dento de 10 anos a partir do início de vigência daquele diploma”⁴.

Aplicando a doutrina exposta ao caso vertente, forçoso é concluir que ainda que, por hipótese, o acto que autorizou a utilização do imóvel em apreço fosse nulo, sempre uma tal nulidade poderia ser arguida pelo Município ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 69.º do R.J.U.E. na redacção que foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, uma vez que tratando-se de uma relação jurídica subsistente à data da sua entrada em vigor, não teria ainda decorrido o prazo de caducidade de 10 anos para arguir a sua nulidade.

Todavia, não podemos deixar de notar que, ainda que este não fosse o entendimento, o n.º 4 do artigo 69.º nunca seria aplicável ao caso concreto pelo simples facto de não se vislumbrar aqui qualquer invalidade.

Com efeito, analisado o processo administrativo que culminou com a emissão dos alvarás n.ºs ... e ..., que titularam, respectivamente, o licenciamento da construção e da utilização do prédio em apreço, constata-se que a autorização de utilização foi emitida na sequência da vistoria realizada a 9 de Novembro de 1972, na qual participaram, para além dos representantes do Município, um perito designado pela Delegação de Saúde. Em conformidade com o respectivo auto, os peritos

³ In CASTANHEIRA, M.^a José *et alii*, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Comentado*, 2.^a Edição, Almedina, Coimbra, pág. 448.

⁴ *Op. cit.* pág. 449.

intervenientes verificaram que as quatro habitações foram construídas *“inteiramente de acordo com o projecto aprovado e condições da respectiva licença”* (Cfr. auto de vistoria de fls. 48), pelo que dúvidas não poderão existir quanto à validade do acto que tituló a autorização de utilização do prédio em apreço.⁵

Acresce que, destinando-se a autorização de utilização, nos termos do disposto no artigo 62.º do R.J.U.E., a verificar a conformidade da obra concluída com o projecto aprovado, o facto de a autorização de utilização ter sido concedida ainda que, por ventura, a cobertura do logradouro tivesse já sido executada – o que, pelo exposto, se refuta em absoluto - nunca teria como consequência, ao contrário do que sustenta o Requerente, o licenciamento das obras não submetidas a controlo prévio municipal.

No que respeita ao argumento de não ter sido o Requerente a pessoa quem executou a obra ilegal, remetemos aqui para o entendimento que, nesta matéria, se encontra homologado por este Departamento. Com efeito, conforme temos vimos a afirmar, nas situações de reposição de legalidade urbanística violada estamos perante actos administrativos que têm *“como destinatário não directamente uma determinada pessoa, mas um bem – o prédio objecto de obras ilegais – o qual, sendo da titularidade de uma pessoa vai também afecta-la, indirectamente; é o que a doutrina designa de obrigação propter rem ou ob rem, i. e, de uma **obrigação** “ imposta, em atenção a certa coisa, a quem é titular desta. Dado a conexão funcional existente entre a **obrigação** e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa. É obrigado quem é titular do direito real.”* (cf. Prof. A Varela, *Direito das Obrigações, I, 7ª ed.*).⁶

Improcedendo, nos termos expostos, os argumentos constantes das exposições apresentadas através dos requerimentos n.ºs ... e ..., deverá proceder-se à rejeição liminar do pedido, nos termos e pelos fundamentos propostos.

⁵ O projecto aprovado previa ao nível do rés-do-chão um logradouro com cerca de 69m², pelo que a sua cobertura, não tendo sido submetida a controlo prévio municipal, consubstancia uma obra ilegal.

⁶ Cfr. INF151/06/DMJC/DMU.

Por último, não podemos deixar de notar que, verificando-se que estamos perante um pedido de demolição (ainda que parcial) de uma construção relativamente à qual existe a intenção do Município em ordenar a sua demolição (*cfr.* processo de fiscalização n.º ...), sempre o presente pedido deveria ser extinto nos termos do disposto no artigo 112.º do C.PA., por se tratar de uma operação urbanística isenta de controlo prévio municipal.

À consideração superior,

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)