

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo inteiramente. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.03.23	

**N.º Inf:** (...)

**Ref.ª:** (...)

**Porto,** 11/03/2010

**Autor:** Anabela Moutinho Monteiro

**Assunto:** Da instalação de um estabelecimento de prestação de serviços numa fracção afecta em conformidade com o título constitutivo da propriedade horizontal a estabelecimento comercial.

### ***Enquadramento factual***

Na sequência de uma reclamação dirigida à (...), relativa à ampliação de um lar de idosos no prédio sito na Rua (...), foi promovida uma acção de fiscalização ao local tendo os técnicos da D.M.O.F.P. verificado que no rés do chão do prédio afecto, em conformidade com o título constitutivo da P.H. a estabelecimento comercial (fracção (...)), se encontra instalado um lar de idosos.

Notificada da intenção de ser ordenada a cessação da utilização da fracção (...), a respectiva proprietária, (...), veio alegar que<sup>1</sup>:

- a) Que em (...), foi celebrado entre a Câmara Municipal do Porto e o Centro Regional de Segurança Social do Porto, um acordo de cedência da fracção em causa *para prossecução dos fins próprios do centro ou seja de apoio à 3.ª idade;*
- b) Que no seguimento de tal acordo, foi celebrado, em (...), entre o Centro Regional de Segurança Social do Porto e a (...), um acordo de cooperação com vista ao desenvolvimento por parte da instituição da actividade de acção social apoio à população idosa *no equipamento de residência de idosos, sito na Rua (...), equipamento devidamente apetrechado e dimensionado para o desenvolvimento desta modalidade de apoio”*
- c) E que por escritura pública celebrada a (...), a (...), adquiriu a referida fracção ao Município do Porto,

Pelo que *“durante cerca de 18 anos, desde 1990 e com perfeito conhecimento e conviência e acordo quer do Centro Regional de Segurança Social do Porto, quer da própria Câmara municipal, que o destino da fracção (...) sempre foi o de residência comunitária”*.

Mais alegou que *“foi a própria Câmara, enquanto proprietária da totalidade do prédio aqui em causa que institui o regime de propriedade horizontal daquele, bem sabendo que à data a fracção (...) se destinava a uma residência comunitária”*.

Na sequência de tais alegações, o Gestor do processo informou que *“a contestação (...) face à legislação vigente não pode produzir qualquer efeito independentemente dos acordos existentes”*, propondo a prorrogação do prazo para apresentação do devido projecto de legalização.

---

<sup>1</sup> Juntando para tanto copia dos acordos celebrados e da escritura pública de compra e venda

Entretanto, a (...), a (...), através do requerimento n.º(...), veio solicitar “o deferimento do licenciamento da fracção (...) do prédio sito na Rua (...) para o fim a que ela sempre esteve adstrita, ou seja residência comunitária ou lar”, juntando para o efeito cópia da acta da assembleia de condóminos, realizada a (...), de acordo com a qual, os condóminos presentes, representando 44,83% do valor total do prédio deliberaram alterar o objecto da fracção para lar.

Em face de uma tal pretensão o Gestor do processo informa que” *Consubstanciando o presente pedido numa **alteração do fim da fracção**, fim este que não se encontrava especificado no título constitutivo da propriedade horizontal, revela-se necessária a anuência da unanimidade dos condóminos nos termos do disposto no nº1 do artigo 1419.º do Código Civil. Dos documentos apresentados pelo requerente não resulta comprovada a referida anuência da unanimidade dos condóminos a favor de quem se encontra registado o prédio objecto da pretensão de acordo com a certidão do registo predial apresentada constando apenas a acta onde é referido no ponto 2 que ficará suspenso o referido ponto referente à alteração de uso da fracção “C” “até nova informação da CMP”²*

Pelo exposto, solicita-nos o Ex.mo. Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística e de Fiscalização, a emissão de parecer jurídico que esclareça da legitimidade do requerente no presente pedido de alteração de utilização.

### **Análise Jurídica**

Conforme decorre da factualidade enunciada, a questão que aqui se nos impõe analisar é a de saber se no âmbito do presente pedido de autorização de utilização é exigível, para efeitos de aferição da legitimidade da requerente no procedimento

---

² Cfr. I/4831/10, de 12.01.2010.

urbanístico, o documento comprovativo da anuência da totalidade dos condóminos para o fim pretendido.

Ora, por aplicação do disposto no artigo B-1/3.º do Código Regulamentar do Município do Porto, a resposta a uma tal questão não poderá ser senão negativa.

Com efeito, determina o n.º 4 do citado normativo que *“Os alvarás de utilização emitidos para a actividade genérica de comércio até Fevereiro de 2006 incluem a possibilidade de utilização para restauração e/ou bebidas, bem como para outras actividades de serviços”,* sendo que uma tal disposição *“não prejudica a necessidade de promoção do procedimento de autorização de alteração de utilização sempre que a actividade específica a promover deva cumprir requisitos de funcionamento cuja verificação seja da competência do Município.”*<sup>3</sup>

No caso vertente, estamos perante uma fracção autónoma de um edifício cuja construção, para além de ser anterior ao R.G.E.U, foi promovida pelo Município, e que por esse motivo não possui alvará de licença de construção ou de utilização.

Não obstante a inexistência de um tal título, a averiguação do destino previsto pelo Município para o local haverá que efectuar-se por referência ao conjunto de actos praticados pelo Município, designadamente o acto pelo qual o Município determinou a submissão de um dado edifício ao regime da propriedade horizontal<sup>4</sup>.

Ora, analisado o título através do qual o município submeteu o edifício aqui em apreço ao regime ao propriedade horizontal, verifica-se que a fracção (...) se destina a estabelecimento comercial pelo que, por aplicação do citado normativo, concluímos

---

<sup>3</sup> Não obstante, o projecto de revisão do Código, por não ter ainda sido publicado, não estar em vigor, porque estaremos, quanto a esta questão perante uma norma meramente interpretativa, e que corresponde ao procedimento que os serviços com fundamento no parecer jurídico emitido pela Dra. Fernanda Paula Oliveira, vêm já adoptando nos pedidos de autorização de utilização, haverá que considerar-se aplicável ao caso concreto.

<sup>4</sup> Neste sentido vide parecer jurídico emitido pela Dra. Ana Leite, no âmbito do processo n.º 86029/06/CMP.

que neste uso está incluída a possibilidade de utilização para a actividade de serviços pretendida - sem prejuízo da eventual necessidade de licenciamento de funcionamento pela Segurança Social - não sendo, por conseguinte, necessária *in casu* para efeitos de aferição da legitimidade do requerente no presente pedido de autorização de utilização a anuência da totalidade dos condóminos.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)