

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.05.25	

**N/Ref.ª: (...)**

**S/Ref.: (...)**

**Porto, 24-05-2010**

**Autor: Paula Melo**

**Assunto:** Âmbito de aplicação do artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

**Dos Factos:**

1. Solicita-nos o Senhor Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, a emissão de parecer jurídico que esclareça qual o entendimento que os serviços devem adoptar relativamente ao âmbito de aplicação do artigo 73.º do RGEU, face ao teor do Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Administrativo de 24-09-2009, que considera que: «as janelas» a que se refere o artigo 73.º do RGEU são as do prédio a edificar, e não as existentes num imóvel contíguo.

**Análise jurídica:**

2. O pedido de análise solicitado traduz-se no fundo em saber, quais os casos ou situações em que deverá aplicar-se a norma do artigo 73.º do RGEU.

3. A questão que nos é colocada, é efectivamente melindrosa e tem gerado imensa controvérsia, tendo por isso, sido discutida e decidida nos Tribunais em sentidos opostos.

4. No entanto, o entendimento perfilhado por este Departamento Jurídico, sobre a aplicabilidade do artigo 73.º do RGEU, equacionado por diversas vezes pelos serviços do Urbanismo, tem sido no entanto unânime. Vejamos em que sentido.

5. Em 23-02-2004, este Departamento Jurídico, considerou o artigo 73.º do RGEU como uma norma relacional, nos termos da informação (...), subscrita por nós, cujo teor, para facilidade de exposição, aqui parcialmente reproduzimos:

(...)

- Relativamente ao campo de aplicação do artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a nossa Jurisprudência encontra-se dividida;
- A interpretação que tem sido partilhada por parte da nossa Jurisprudência orienta-se no sentido de que a restrição imposta pela norma apenas se aplica aos casos em que os edifícios a construir tenham janelas que deitem para um muro ou fachada fronteiros, e isto porque de acordo com tal corrente jurisprudencial, o espírito do artigo 73.º do R.G.E.U. é, precisamente, o de evitar a devassa do prédio fronteiro, criando daquele modo uma servidão de vistas – Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 5.2.2002, proferido no processo n.º 47.524;
- Assim, nos casos em que a empena que deita para o prédio vizinho não tem quaisquer aberturas, o artigo 73.º do R.G.E.U. não é violado, já que se torna impossível a devassa do prédio fronteiro e a criação de uma servidão de vistas;
- Na verdade, outra parte da nossa Jurisprudência considera que o artigo 73.º do RGEU é uma **norma relacional**, ou seja, atende à posição relativa das construções confinantes, exigindo a observância de determinadas distâncias mínimas entre elas, por razões que se prendem com a necessidade de assegurar as condições a que se alude no artigo 58.º do R.G.E.U., pelo que tais normativos aplicar-se-ão quer às construções novas entre si, quer às construções novas relativamente às já existentes – vide os Acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo de 7.6.1994, 25.10.1990 proferidos respectivamente, nos processos n.ºs 33 836 e 24912;

- E este entendimento baseia-se no seguinte:
  - as normas do RGEU, supra citadas, têm naturalmente, finalidades diferentes das normas do Código Civil, que regem relações de vizinhança. Enquanto a preocupação civilista é defender os interesses meramente privados dos proprietários, a preocupação do RGEU é o interesse público na existência de um ambiente urbano, sadio e equilibrado, o que passa pela salubridade das habitações, designadamente, no que respeita à iluminação, ao arejamento, à exposição solar e aos espaços livres entre as edificações. Assim, os campos de aplicação dos artigos 58.º e 73.º do R.G.E.U., por um lado, e o do artigo 1360.º do Código Civil, por outro, são distintos, mas não estão em contradição (no sentido da compatibilidade entre o art.º1360.º do Código Civil e do art.º 73.º do RGEU veja-se o Acórdão do STA de 16.1.1976, BMJ, 253, 179), ou seja,;
  - o artigo 73.º situa-se no domínio das restrições impostas pelo direito público ao direito de propriedade, com base no interesse público - salubridade e estética das edificações, a par das restrições impostas pelo direito privado, designadamente o artigo 1360.º do Código Civil, com base em interesses meramente particulares - dos proprietários dos prédios vizinhos. As normas do RGEU salvaguardam interesses mais amplos que os garantidos pelas normas civilistas, que protegem o direito à privacidade do proprietário vizinho (pretende-se evitar que o prédio vizinho seja facilmente objecto de intromissão de estranhos, por um lado, e impedir que o prédio seja facilmente devassado com o arremesso de objectos<sup>1</sup>), na medida em que impõem respeito pela vida e haveres da população e pelas condições estéticas do ambiente local de modo a tomar a vida das populações mais sadia e agradável. Quer dizer, a observância das normas que respeitam à segurança e salubridade das edificações, à estética local, enfim, ao ambiente urbano, acaba por interessar a todos e a cada um:
  - o que está subjacente às normas do RGEU sobre edificações urbanas é, como resulta do respectivo preâmbulo, evitar que se erijam edificações em terrenos acanhados e de confrontação deficiente, é a ideia de que cada edificação deve ser encarada como mera parte de um todo, em que se terá de integrar harmoniosamente, valorizando-o tanto quanto possível; é evitar que os edifícios se aproximem tanto dos respectivos terrenos que a qualidade urbana seja prejudicada no seu conjunto; é assegurar uma certa qualidade de vida às populações, é afinal, o interesse público em garantir o direito a um ambiente urbano minimamente sadio e a um urbanismo ecologicamente equilibrado;
  - assim, o artigo 73.º do RGEU ao exigir que **«as janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma a que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteira, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75.º; não seja inferior a metade da altura desse muro, ou fachada acima do nível do compartimento, com o mínimo de 3 metros»**, pretende, como já se referiu, assegurar as

condições exigidas pelo artigo 58.<sup>o</sup>. Sendo irrelevante, dado o interesse público em jogo, já referenciado, que a edificação a construir seja uma empena cega (sem aberturas), pois não está aqui em causa a devassa do prédio vizinho. Como irrelevante é que a construção prejudicada já exista, pois já vimos que estamos perante normas relacionais - *Vide* Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 17/06/2003, proferido no processo n.º 1854.

**6.** E continuou a ser esta, a interpretação que tem sido adoptada ao longo dos anos por este Departamento Jurídico quanto à aplicabilidade do artigo 73.<sup>o</sup>. A este respeito, veja-se a título de exemplo as informações jurídicas prestadas nesta matéria: (...), de 20-01-2006; (...), de 23.10.2006; Informação (...), de 14-05-2008; Informação (...), de 30-03-2009.

**7.** Também neste sentido, se pronunciou o Supremo Tribunal Administrativo, nos Acórdãos de: 25.10.1990, no recurso 24912; 07.06.1994, no recurso 33836; 08.07.1999, no recurso 44785; 03.11.2005, no recurso 0939 – neste aresto, a propósito do âmbito de aplicação do artigo 60.<sup>o</sup> do RGEU, é referido a determinada altura que: “A inserção sistemática do artigo 60.<sup>o</sup> e a remissão nele feita para o artigo 59.<sup>o</sup> aponta desde logo, para que o seu campo de aplicação se restrinja às fachadas principais das edificações, regendo para as laterais o artigo 73.<sup>o</sup>, norma relacional que atende à posição relativa das construções confinantes”;

12.06.2007, no recurso 0208 – neste aresto, é defendido que o artigo 73.<sup>o</sup> do RGEU dá concretização à regra geral do artigo 58.<sup>o</sup> do RGEU e o afastamento mínimo de 3 m nele previsto assegura níveis de arejamento, iluminação natural e exposição solar que o legislador considera satisfatórios. O artigo 73.<sup>o</sup> é aplicável quando apenas uma das edificações tenha vãos de compartimentos de habitação;

11.10.2007, no recurso 0299;

28.11.2007, no recurso 0663.

**8.** Chegados até aqui, poderemos desde já adiantar, que a opinião perfilhada pela maioria da jurisprudência do STA, é a de que a regra contida no artigo 73.<sup>o</sup> do RGEU não se aplica, única e exclusivamente ao prédio a construir, pois como norma relacional que é, destina-se a

---

<sup>1</sup> Cfr. Professores Antunes Varela, CC, anotado, III, 1974, 212, e Henrique Mesquita, RLJ 99.<sup>o</sup>, 239)

assegurar uma distância mínima entre construções confinantes isto é, é aplicável tanto às novas construções como tem em vista assegurar o arejamento de insolação das já existentes.

9. Com efeito, segundo o entendimento actual do Pleno, explanado no acórdão de 2007.05.29 - rec. n.º 46 946, as normas do RGEU que impõem afastamentos dão concretização aos objectivos, proclamados no art. 58.º do mesmo diploma, de “acautelar a salubridade dos edifícios, garantindo níveis mínimos de arejamento, iluminação natural e exposição solar”, sendo que esta é uma norma relacional “destinada a proteger a higiene e saúde das pessoas que utilizem os edifícios existentes e aqueles cuja licença é pedida”. Quer isto dizer que o prédio a edificar, pela sua implantação e demais características, deve, do mesmo passo, não só acautelar a sua própria salubridade, mas também não sacrificar a salubridade dos edifícios vizinhos já existentes.

10. Não obstante ser este o entendimento maioritário da nossa jurisprudência nesta matéria, o certo é que muito recentemente – 24.09.2009 – este mesmo Supremo Tribunal Administrativo, no acórdão que proferiu no âmbito do processo 0707/09, considera que, e passamos a citar: *“Este artigo 73.º tem suscitado a dúvida de saber se «as janelas» a que se refere são só as previstas no edifício a construir ou também as já existentes num prédio vizinho. Ora, essa dúvida tem de resolver-se no primeiro sentido, afinal o único que minimamente se harmoniza com a letra do preceito (art. 9.º, n.º 2, do Código Civil). Desde logo, e porque a norma trata da maneira como as janelas «deverão» ser dispostas, tempo verbal que se refere ao processo e ao resultado ulteriores do traçado delas numa fachada, logo se vê que **o preceito alude a janelas futuras e, entretanto, apenas projectadas – e não a janelas preexistentes nouro edifício, cuja disposição se fez no passado e subsiste no presente.** Depois, há que notar também que o artigo se ocupa da disposição de janelas, e não da disposição do «muro ou fachada» que lhes sejam fronteiros; e, negá-lo, é ler o preceito ao invés. Portanto, as «janelas» mencionadas no artigo 73.º são as previstas no projecto a licenciar. Consequentemente, o acto impugnado errou ao supor que a janela do prédio vizinho se incluía na hipótese do artigo 73.º do RGEU e ao fundar o indeferimento na violação desse preceito.”*

---

<sup>2</sup> Estética e salubridade das edificações, no que respeita à iluminação, ao arejamento, à exposição solar e aos espaços livres

11. Neste último acórdão, preconiza-se a aplicabilidade do artigo 73.º apenas nos casos em que no projecto a licenciar se preveja a abertura de janelas, perfilhando assim, uma solução oposta a que tem vindo a ser defendida pelo próprio Supremo Tribunal Administrativo, como acima já referimos.

**Conclusão:**

Não obstante a posição defendida pelo Supremo Tribunal Administrativo no Acórdão de 24.09.2009, proferido no âmbito do processo 0707/09, e uma vez que ainda não existe uniformização de jurisprudência quanto à exacta interpretação e aplicação do artigo 73.º do RGEU, pelo menos que seja do nosso conhecimento, parece-nos, salvo melhor opinião, que não existirá motivo ou fundamento para inflectir a posição que tem vindo a ser seguida pelos serviços.

À Consideração Superior

A Jurista

(Paula Melo)

---

entre as edificações.