

Despacho:	Despacho:
<p>Despacho: Concordo. Remeta-se a informação ao senhor Director da DMGUF, Arq. Aníbal Caldas.</p> <p>Sofia Lobo Chefe da Divisão de Contencioso e Apoio à Contratação Pela Chefe de Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica, nos termos da Ordem de Serviço n.º I/36252/09/CMP</p> <p>2010-08-17</p>	

N.º Inf: (...)

Ref.ª: (...)

Porto, 16/08/2010

Autor: Anabela Moutinho Monteiro

Assunto: Da sujeição exclusiva das licenças a regras de direito público e da sua emissão sob reserva de direitos de terceiros.

Enquadramento factual

Através do requerimento n.º (...)/08, de (...) de (...), (...) veio requerer o licenciamento de obras de alteração e ampliação do prédio sito na Rua (...), n.ºs (...) a (...), tendo o pedido assim apresentado sido deferido por despacho do Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo, de (...).(....)2009.

Entretanto, a (...).(…).2010, através do requerimento n.º (...)/10, (...), na qualidade de arrendatária do prédio em questão, alegando estar em curso, na (...).ª Secção do (...).º Juízo Cível da Comarca do Porto, uma acção de despejo, veio solicitar que *“a licença de obras não seja emitida enquanto não for proferida decisão judicial com transite em julgado que decrete o despejo”*.

Em face de tal pretensão, o Gestor do Processo informa que a *“requerente não possui legitimidade para o requerido, tratando-se de um assunto do foro privado, sendo que a licença de obras é emitida pelo município sob reserva de direito privado, em nome do titular do processo na sua qualidade de proprietário do prédio”*.

Notificada desta informação, a Requerente, através do requerimento n.º (...)/10, de (...) de (...), veio anexar ao processo cópia da sentença transitada em julgado que julgou improcedente a acção de despejo, invocando que o projecto licenciado é incompatível com a manutenção do contrato de arrendamento, e que por esse motivo, a licença de obras não deveria ser emitida.

Na sequência deste pedido, o Gestor do Processo informa que não são apresentados novos documentos que alterem o exposto na sua anterior informação, concluindo, de igual modo, que *“não existe fundamento para a não emissão da licença de obras quando esta for requerida pelo titular do processo”*.

Inconformada com tal informação, a Requerente, (...).(…).2010, através do requerimento n.º (...)/10, veio reiterar as suas anteriores alegações, requerendo que *“seja proferido despacho pelo Vereador do Pelouro fundado em parecer jurídico que deverá pronunciar-se sobre:*

- a) *Se a respondente possui ou não legitimidade para requerer na qualidade de arrendatária, no âmbito do processo de licenciamento de obras de restauro profundo, a não emissão da licença de obras por ofensa ao objecto do seu contrato de arrendamento;*

- b) *Se o licenciamento em causa ao permitir que a demolição do r/c e cave arrendado, eliminando o fogo, implicará a extinção do objecto do arrendamento;*
- c) *Se a informação técnica, bem como o licenciamento, ofendem ou não, o caso julgado da mencionada sentença transitada que julgou a acção improcedente por manifesta falta dos pressupostos impostos pelo D.L. n.º 157/2006, de 08.08”*

Em face do exposto, solicita-nos o Exmo. Sr. Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, a emissão de parecer jurídico que esclareça as questões assim suscitadas.

Análise Jurídica

Como é consabido, uma das características que a doutrina¹ atribui aos actos administrativos de gestão urbanística, designadamente, licenças, comunicações prévias e autorizações, é a sua submissão exclusiva a regras de direito do urbanismo.

Quer isto dizer que o Município, enquanto entidade competente pela apreciação dos projectos de arquitectura e pela concessão das licenças e autorizações ou pela admissão de comunicações prévias, deve apreciar tais projectos exclusivamente à luz das normas de direito público e não à luz de normas de direito privado cuja aplicação não lhe incumbe assegurar, até porque a sua violação não pode constituir fundamento válido para o indeferimento dos pedidos submetidos a controlo prévio municipal.²

A consequência imediata desta submissão exclusiva dos actos urbanísticos a normas de direito público é a de que tais actos são praticados sob reserva de direitos de

¹ in OLIVEIRA, Fernanda Paula *et alii*, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Comentado, 2.ª edição, Almedina, 2009.

² O carácter taxativo dos fundamentos para o indeferimento dos pedidos de licenciamento resulta do artigo 24.º do R.J.U.E.

terceiros, a significar que apenas regulam as relações entre o Município e o titular da licença, autorização ou comunicação prévia, e por esse motivo, não constituem, modificam ou extinguem relações jurídicas privadas, isto é, entre o titular da licença, autorização ou comunicação prévia e terceiros.

Conforme afirma a doutrina cujo entendimento aqui acompanhamos *pari passu*, "a licença, a autorização a admissão de comunicação prévia e as informações prévias são assim actos que definem (apenas) a situação jurídica do particular titular das mesmas, constituindo direitos ou interesses legalmente protegidos por este, investindo-o, quando seja o caso, no "poder" de realizar a operação urbanística em causa e criando ainda algumas posições jurídicas instrumentais na realização desse poder, como é o caso do direito ao alvará, não definindo pelo contrário, a situação jurídica de terceiros que não podem ver a sua esfera jurídica, designadamente, os direitos que lhe decorrem de normas jurídicas-privadas ou de convenções realizadas entre particulares, atentadas pelas mesmas. Por isso se afirma serem emitidas sobre reserva de terceiros".³

Aplicando o que ficou dito ao caso vertente, forçoso é reconhecer que não será a licença da operação urbanística requerida - e independentemente de tal licença implicar a extinção do locado – ou sequer a emissão do respectivo alvará que extinguirão o contrato de arrendamento, porquanto a licença apenas define a relação jurídica do seu titular sendo neutral no que concerne às relações entre este e terceiros⁴.

Assim sendo, não assiste legitimidade à Requerente no pedido formulado, não constituindo fundamento para o indeferimento do pedido de emissão de alvará que o titular da licença venha a apresentar na sequência do licenciamento da operação urbanística, a alegada improcedência da acção de despejo.

³ in OLIVEIRA, Fernanda Paula *et alii*, *op. cit.*

⁴ O que não significa, saliente-se, que a licença ponha em causa a necessidade do respeito por direitos e obrigações entre privados que sempre terá que existir.

E não se alegue, contra o que vimos de afirmar, que licença concedida ou a eventual emissão do respectivo alvará ofendem o trânsito em julgado da sentença que declarou a improcedência da acção de despejo.

Isto porque em causa está uma decisão de um tribunal cível, logo, de jurisdição comum, que se pronunciou sobre a questão em litígio de um ponto de vista estritamente do direito privado, manifestando-se, pois, segundo a orientação da jurisprudência maioritária, a autoridade do caso julgado dentro de tais limites, isto é, englobando a decisão propriamente dita e os respectivos fundamentos enquanto seus pressupostos.⁵

Por conseguinte, o tribunal não se pronunciou pela validade da licença concedida, nem tinha que o fazer por tal matéria não lhe incumbir, antes constituir, como é consabido, reserva de jurisdição administrativa (cfr. n.º 3 do artigo 212.º da C.R.P. e artigos 1.º e 4.º do Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais).

Donde resulta que uma interpretação da sentença de que aqui se cuida, que circunscrevendo-se à improcedência da acção de despejo, se abstraia dos respectivos fundamentos e tenda daí a extrair, à luz do caso julgado, efeitos quanto à validade da licença emitida, não poderá, por tudo quanto ficou dito, proceder.

Pelo exposto e em síntese, improcedem as alegações apresentadas através do requerimento n.º (...)/10, pela Exma. Sra. (...), não constituindo fundamento para o indeferimento do pedido de emissão de alvará que o titular da licença venha a apresentar na sequência do licenciamento da operação urbanística, a invocada improcedência da acção de despejo, por sentença transitada em julgado.

⁵ A este propósito vide Miguel Teixeira de Sousa, *in* Estudos sobre o Novo Código de Processo Civil.

À consideração superior,

A Consultora Jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)