

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Envie-se a presente informação ao Senhor Chefe da Divisão Municipal de Fiscalização de Obras Particulares, Eng.º António Codeço.	
Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 14.03.2012	

**N/Ref.ª:** I/(...)/12/CMP  
**Proc. n.º** (...)/(...)  
**Porto**, 19 de Março de 2012  
**Autor:** Ana Leite

**Assunto:** Da possibilidade de promover a exploração de uma indústria de confecção de vestuário numa área cuja autorização de utilização se encontra emitida para “garagem”.

### **Questão**

1. A (...) de (...) de 2012 o Vereador com o Pelouro da Fiscalização ordenou a realização de trabalhos e correcção e a cessação da utilização do atelier de costura a laborar no (...) do prédio sito à Rua (...), n.ºs (...) a (...), com fundamento no facto de terem sido promovidas obras em desconformidade com a licença aprovada para o local e tal espaço estar a ser afecto a um uso distinto do uso de “garagem” fixado na licença para o local.

2. Notificada deste acto, veio a proprietária desta fracção, M(...), alegar em síntese que:

2.1. existe uma desconformidade entre as peças escritas e desenhadas do processo que culminou na emissão da licença n.º (...)/(...) sendo que, apesar de nas plantas que instruem o processo esta área surgir legendada como “garagem”, na verdade resulta das peças escritas que o que se pretendia era permitir que tal área pudesse ser utilizada como “local destinado a

*comércio, indústria e actividades económicas*”. Para provar tal afirmação, a proprietária da fracção invoca:

2.1.1. o testemunho dos vizinhos que afirmam que *“desde sempre nestas instalações sempre existiu uma ‘garagem’ de reparação e venda de automóveis”*;

2.1.2. o testemunho dos proprietários das habitações do prédio, que afirmam que *“nunca tiveram disponível a hipótese de aquisição de estacionamento para as suas viaturas”*;

2.1.3. diversos documentos do processo, que alegadamente demonstram que a *“fracção inespecificamente legendada como vulga garagem se destinou intencionalmente e desde sempre à serventia de uma actividade económica de comercialização e reparação de automóveis”*. São os documentos municipais assim invocados os seguintes:

a) folha de medição de (...) de (...) de 1976, onde a área desta fracção se inclui na área destinada a *“fins comerciais ou industriais”*;

b) requerimento apresentado a (...) de (...) de 1975, em que o promotor da construção apresenta um aditamento que *“consiste essencialmente na construção de uma cave para recolha de automóveis”*;

c) folha de medição de (...) de (...) de 1976, onde a área desta fracção continua a incluir-se na área destinada a *“comércio ou indústria”*;

d) auto de vistoria de (...) de (...) de 1978, onde se atesta que *“não foi dado destino diferente do que consta do projecto aprovado aos compartimentos”*

2.2. relativamente às obras ilegais, a aqui Exponente refere que irá apresentar em breve o respectivo pedido de legalização.

3. Em face das alegações assim apresentadas, solicita-nos o Ex.mo Sr. Chefe da Divisão Municipal de Fiscalização de Obras Particulares que nos pronunciemos sobre a sua validade jurídica.

### **Análise Jurídica**

1. A primeira questão que aqui importa esclarecer será a de averiguar para que fim se encontra actualmente autorizada a fracção objecto do presente pedido.

2. Ora, analisado o processo administrativo que culminou na emissão da licença n.º (...)/(...), julgamos poder acompanhar a aqui Exponente na sua afirmação de que a licença inicialmente

emitida o foi para garagem, não no sentido de estacionamento para os habitantes do edifício, mas enquanto actividade económica de recolha de automóveis.

3. Assim podemos, de facto, concluir dos elementos invocados pela Exponente e constantes do processo.

4. Questão será, no entanto, a de saber se esta conclusão tem por efeito imediato a concomitante conclusão de que na fracção aqui em apreço pode ser promovida qualquer actividade económica.

5. Ora, conforme é consabido, as autorizações de utilização destinam-se, entre o mais, a aferir se os edifícios possuem idoneidade para o fim que aí se pretenda promover.

6. Assim sendo, existirá uma alteração de utilização – para efeitos urbanísticos – sempre que, num determinado edifício, se pretenda promover uma utilização que exija o cumprimento de regras construtivas específicas, cujo cumprimento não foi – porque não tinha que ser – aferido no momento da emissão do alvará de utilização inicial.

7. Isto é, pretendemos com isto demonstrar como o facto de uma determinada fracção possuir uma autorização de utilização genérica para “*actividades económicas*” não legitima o seu proprietário a promover, sem mais, quaisquer actividades económicas nessa fracção.

8. Com efeito, são várias as actividades económicas que estão sujeitas a regras construtivas específicas e, conseqüentemente, a procedimentos também eles específicos. Recorde-se, a título de exemplo, os procedimentos específicos para os estabelecimentos de restauração e bebidas, os estabelecimentos turísticos ou os estabelecimentos de recintos, apenas para exemplificar alguns deles.

9. Dentro deste leque de actividades económicas sujeitas a procedimentos urbanísticos específicos encontram-se também as actividades industriais, nas quais a actividade de confecção de vestuário se integra, conforme resulta expressamente do disposto conjuntamente na alínea a) do artigo 2.º do Decreto-lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro e na Divisão 14 da Secção 1 do anexo a este diploma.

10. Refira-se, aliás, que, desde, pelo menos, 1966 que o legislador impõe regras específicas para o exercício da actividade industrial de confecção de vestuário (cfr. Decretos-lei n.º 46923 e 46924).

11. Resulta assim evidenciado como não pode aceitar-se que se considere integrado na autorização de utilização emitida para “garagem” o direito a promover num determinado espaço a actividade de confecção de vestuário

12. E assim não pode entender-se por serem – actualmente, tal como o eram à data da emissão de autorização de utilização – distintas as regras construtivas e os procedimentos a observar para que um edifício possa concluir-se idóneo para ser utilizado como “garagem” ou como “indústria de confecção de vestuário”.

Em face de tudo o exposto julgamos haver de retirar as seguintes

### **Conclusões**

1. Aceita-se como provado que o alvará de autorização de utilização emitido para a área aqui em apreço foi emitido para a actividade de “garagem”, considerada como actividade económica de recolha de automóveis.

2. Não pode, no entanto, considerar-se que a autorização de utilização de um edifício como garagem inclua o direito a que tal edifício possa ser utilizado para a indústria de confecção de vestuário, na medida em que são distintas as regras construtivas e procedimentais para uma e outra utilização.

3. Com efeito, desde, pelo menos 1966, que a afectação de um determinado edifício à indústria de confecção de vestuário está sujeita a procedimentos e regras específicas (cfr. Decretos-lei n.º 46923 e 46924 e subsequentes).

4. Em face do exposto, os argumentos da Exponente não podem aceitar-se como válidos para afastar a ilicitude urbanística detectada, pelo que deverá manter-se o acto administrativo que ordena a cessação de utilização ou a sua legalização dentro do prazo fixado.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior.

A Consultora Jurídica

(Ana Leite)