

N.ª Ref.ª: I/(...)/(...)/CMP

V.ª Ref.ª (...)/(...)/CMP

Data: 10-01-2013

Assunto: Como pode considerar-se verificada a legitimidade para apresentar um pedido de licenciamento de uma obra de alteração de fachada, em imóvel que se encontra sob o regime da compropriedade.

Solicita-nos a Exma. Sr.ª Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica a emissão de parecer jurídico que esclareça **como pode considerar-se verificada a legitimidade para apresentar um pedido de licenciamento de uma obra de alteração de fachada, em imóvel que se encontra sob o regime da compropriedade.**

Face ao solicitado, somos a informar:

“Existe propriedade em comum ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa”- Artigo 1403.º do Código Civil.

O Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) na sua versão em vigor, estipula no Artigo 9.º n.º1, que do requerimento que dá início aos procedimentos nele previstos (licença) deve constar, *“(...) a identificação do requerente (...) bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística”.*

Assim, torna-se necessário analisar no âmbito do procedimento administrativo de licenciamento de obras se o requerente na qualidade de comproprietário do imóvel, objeto da operação urbanística a promover tem legitimidade, de per si ou, se pelo contrário, necessita da concordância dos restantes comproprietários para solicitar o licenciamento.

Com vista à resposta à questão supra enunciada, procede-se à análise das normas do Código Civil que regulam o instituto da compropriedade.

O Artigo 1405.º do C.C., sob o título *“Posição dos comproprietários”*, estipula no seu n.º 1 que, *“Os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas e nos termos dos artigos seguintes”- n.º 1.*

Numa primeira leitura, podemos ser induzidos a considerar que esta norma impõe a intervenção conjunta de todos os contitulares do direito na prática de qualquer ato. Porém, analisando os demais normativos

sobre esta matéria e a doutrina já firmada, é outro manifestamente, o sentido da norma em análise. Senão vejamos:

Segundo Pires de Lima e Antunes Varela em comentário ao Artigo 1405.º do C.C. (Código Civil Anotado, 2.ª edição) *“Outro é, manifestamente, o sentido da proposição introdutória do n.º 1 do artigo 1405.º, quando se afirma que «os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular». Com efeito, desde que atuem todos ao mesmo tempo, fica plenamente preenchida a titularidade do direito de propriedade, e nenhuma razão subsiste, por conseguinte, para recusar ao conjunto dos intervenientes no acto os poderes próprios do proprietário singular. Isto não significa, porém, que seja a intervenção conjunta dos vários contitulares o único processo legal de prevenir ou sanar conflitos entre os interesses divergentes dos proprietários”. Ou seja, este normativo não visa impor o “(...) consentimento de todos os contitulares do direito para o exercício das múltiplas faculdades em que este se desdobra (...)”, quando porém, tal se verifique, “(...) é lícita a prática de qualquer dos actos que a lei atribui ao proprietário singular”.*

Realçam estes autores no comentário supra referido que, *“Há casos em que a colisão de interesses não é possível ou não tem relevância jurídica, nenhum inconveniente havendo em facultar a actuação autónoma de cada contitular (cfr. arts. 1405.º, 2; 1406.º; 1408.º, 1; 1409.º, 1). Outras vezes o exercício do direito está sujeito à deliberação da maioria (art. 1407.º, 1, conjugado com os n.os 2 e 3 do art. 985.º). Noutras torna-se mesmo indispensável a intervenção colectiva de todos os contitulares do direito (arts. 1408.º, 1 in fine; 1024, 2)”.*

Segundo o Artigo 1407.º, n.º 1 do mesmo Código *“É aplicável aos comproprietários (...) o disposto no Artigo 985.º (...)”,* dispondo este normativo, *“Na falta de convenção em contrário, todos os sócios tem igual poder para administrar”- n.º 1. Do n.º 3 do Artigo 1407.º consta que, “Os atos realizados pelo comproprietário contra a oposição da maioria legal dos consortes são anuláveis (...)”.*

O Código Civil não estabelece uma distinção entre atos de mera conservação da coisa ou de administração corrente, e atos que as excedem. Resulta assim da leitura conjugada destes normativos que, cada um dos comproprietários (na falta de convenção em contrário) tem por si, igual poder de praticar atos de administração da coisa, sendo este poder de administração limitado pelo direito de oposição que cabe a cada um dos comproprietários, pela decisão que cabe à maioria, no caso de se verificar a oposição e, por último, pelo recurso ao tribunal (Artigo 1407.º n.º 2).

Neste sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 03 de novembro de 2005, processo n.º 0421/05: *“Os contributos mais recentes da doutrina vão também no sentido de que, como regra, a administração da coisa compete, por igual, a todos os comproprietários, mercê da aplicação conjugada das normas dos arts. 1407º e 985º – cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, Lições de Direitos Reais, 2ª ed., p. 328 e 331, citando MOTA PINTO, Direitos Reais, p. 260 e segs.”.*

Centrando-nos na questão que nos foi apresentada, verifica-se que o Acórdão do STA, a que nos referimos supra, pronuncia-se diretamente sobre a questão suscitada “Especificamente quanto à questão que nos ocupa, **há razoável convergência no entendimento de que qualquer dos comproprietários tem legitimidade para subscrever o pedido de licenciamento, com fundamento, justamente, no preceituado nos arts. 1407º e 985º do Código Civil** – cf. OSVALDO GOMES, *Comentário ao Novo Regime de Licenciamento de Obras*, p. 48, e ANTÓNIO PEREIRA DA COSTA, *Regime Jurídico de Licenciamento de Obras Particulares Anotado*, p. 82.” – sublinhado nosso.

Em sentido contrário o Acórdão da Relação de Coimbra de 28 de setembro de 2004, processo nº 1976/04: “Não se tratando, pois, de benfeitorias necessárias, as obras em causa, de inovação em coisa comum, só podem ser consideradas como benfeitorias úteis, visto que, não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, lhe aumentam o valor (art.216 nº3 do CC). Mas quanto a estas, bem como quanto às voluptuárias, assim como quanto a inovações que não constituam benfeitorias, não há comparticipação obrigatória imposta por lei, valendo para a sua realização as regras normais aplicáveis à gestão da coisa, ou seja, as dos arts. 1407, 1408 e 985 do CC, que, numa correcta interpretação, exigem o consentimento unânime de todos os comproprietários para os actos que excedem o âmbito da gestão normal da coisa comum, o âmbito da respectiva administração” – O entendimento vertido neste Acórdão parte da distinção entre atos de mera conservação da coisa/administração corrente e atos que as excedem, distinção esta que, não consta do Código Civil em vigor.

Em face do exposto e, em consonância com o que vem sendo defendido pela doutrina e pela jurisprudência, para aferir da legitimidade para apresentar um pedido de licenciamento de uma obra de alteração de fachada, em imóvel que se encontra sob o regime da compropriedade subscrevemos o entendimento de que, **“qualquer dos comproprietários tem legitimidade para subscrever o pedido de licenciamento, com fundamento, justamente, no preceituado nos arts. 1407º e 985º do Código Civil”**, pelo que, apresentando-se este na qualidade de comproprietário deve proceder à entrega de documento que ateste a qualidade que se arroga.

Não obstante esta conclusão e, considerando que não estamos perante um entendimento unânime, sempre será de atentar que, “(...) o facto de a questão da legitimidade procedimental administrativa ser resolvida pelo regime da lei civil não implica que a respectiva solução tenha, a esse nível, qualquer tipo de implicações. No plano dos seus direitos e obrigações relativamente aos outros comproprietários, aquele que requereu e obteve da câmara determinada licença limitou-se a remover o obstáculo que, em sede de polícia do urbanismo e edificações, a lei administrativa lhe colocava. Não enriqueceu a sua esfera jurídica patrimonial no cotejo com a dos restantes, nem sequer tendo adquirido o direito a fazer a obra contra a vontade deles. A decisão camarária de acolhimento inicial do pedido, bem como a que venha a deferi-lo, não é atributiva de direitos ou posições de vantagem fora do âmbito das relações jurídico-administrativas” (Acórdão do STA, de 03 de novembro de 2005).

À consideração superior,

A Técnica Superior

Telma Xavier

Despacho:

Concordo que “*para aferir da legitimidade para apresentar um pedido de licenciamento de uma obra de alteração de fachada, em imóvel que se encontra sob o regime da compropriedade, “qualquer dos comproprietários tem legitimidade para subscrever o pedido de licenciamento, com fundamento no preceituado nos arts. 1407º e 985º do Código Civil”.*

Pelo exposto haverá de concluir que se encontra verificada a legitimidade no processo aqui em apreço.

À DMU.

Ana Leite

Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica