

N.<sup>a</sup> Ref.<sup>a</sup>: I/(...)/(...)/CMP

V.<sup>a</sup> Ref.<sup>a</sup>: (...)/(...)/CMP

Data: 28-01-2013

**Assunto:** Análise de pedido de esclarecimento sob a possibilidade de uma obra ilegal, construção de portão, ser abrangida pela figura do usucapião podendo manter-se no estado actual sem necessidade de legalização – DMFOP.

### Enquadramento Factual

1 – Através de requerimento (...)/(...)/CMP, veio A(...) apresentar reclamação sobre construção ilegal de portão no acesso a garagens em prédio sito no n.º (...) da Rua do F(...), Porto.

2 – Em análise ao pedido, foi produzida a I/(...)/(...)/CMP pelos serviços da DMFOP, onde vem informar que em comparação com os desenhos constantes na licença existente para o local, Alvará de Obras n.º (...)/19(...), foi detectada uma alteração que consistiu *na instalação de portão de duas folhas com bandeira superior, tipo grade, em perfil tubular metálico no vão de acesso ao logradouro*. No seguimento o administrador do condomínio foi notificado para proceder à realização dos trabalhos de correcção/alteração ou à legalização das obras, se legalizáveis.

3 – Em sede de audiência prévia veio a Administração do Condomínio da Rua do F(...), (...)-(…), Porto, alegar que o portão existente na entrada n.º (...) de acesso às garagens foi colocado por condóminos ou moradores, seguramente, há mais de 25 anos. Dado que o portão em causa foi instalado e ali se tem mantido ininterruptamente, há vista de toda a gente, sem oposição e tendo sido executada de boa-fé, na inteira convicção de exercerem direito próprio e não lesarem direitos alheios, o respectivo direito foi adquirido por usucapião, que se consolida decorridos que sejam 20 anos após a colocação do mesmo. Assim sendo não carece o requerente de instaurar qualquer processo de licenciamento ou legalização do portão existente no local, sendo de autorizar a sua manutenção.

4 - Foi solicitada pelo Sr. Chefe DMFOP a análise jurídica da questão.

### Análise Jurídica

Analisada a questão somos desde logo a concluir não assistir qualquer razão à ora requerente.

A noção do instituto jurídico do usucapião vem prevista no art. 1287.º do Código Civil donde resulta que a posse de um direito de propriedade ou de outro direito real de gozo, mantida por certo lapso de tempo faculta ao possuidor a aquisição desse direito.

Temos por certo que direito à construção, na medida em que faculta ao seu titular o poder de concretizar uma determinada operação urbanística, é um direito que assiste ao proprietário de um terreno, sendo

uma das manifestações mais importantes do direito de propriedade. Contudo, a concretização deste direito está sujeito a uma prévia verificação da conformidade daquilo que se visa construir com as normas urbanísticas públicas actualmente em vigor. Verificada esta conformidade é emitida uma licença pela entidade administrativa competente que confere ao particular um direito efectivo à construção, que se consolida na esfera do mesmo particular, mas só a partir daquele momento. Ou seja, trata-se de um direito cuja eficácia plena se concretiza num momento posterior (emissão da licença).

Ora o presente portão configura uma obra ilegal, posto que não sujeita a controlo prévio de licença, em violação do previsto no art. 4.º/2 al. c), do DL 555/99, na sua redacção actual. Tendo a ilegalidade sido detectada pelos serviços de fiscalização municipal em inspecção ao local realizada no dia (...)/(...)/2012. O facto de o mesmo portão ter sido, alegadamente, construído há mais de vinte e cinco anos, não configura situação passível de ser considerada como facto ablativo da obrigatoriedade de obtenção de licença prévia, uma vez que o concreto direito à sua construção nunca chegou a nascer na esfera jurídica do proprietário, sendo, portanto, insusceptível de ser exercido ao longo do tempo de uma forma pública e pacífica, requisitos essenciais para a verificação do usucapião.

Por este motivo, a figura do usucapião não se aplica às ilegalidades urbanísticas, sendo este o princípio orientador que deve continuar a nortear os serviços de fiscalização quando confrontados com situações semelhantes, sendo suficiente a identificação da ilegalidade para afastar a pretensão dos requerentes.

## **Conclusões**

Face ao exposto, somos a defender que não assiste razão ao ora requerente sendo de manter a ordem para a realização de trabalhos de correcção ou de legalização da obra

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

O Consultor Jurídico,

### **Despacho:**

Concordo.

À DMFOP.

A Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica

(Ana Leite)

