

| | |
|--------------------|---------------------|
| Parecer N.º | DAJ 71/19 |
| Data | 15 de abril de 2019 |
| Autor | António Ramos Cruz |

| | |
|----------------------------|--|
| Temáticas abordadas | Autorização de utilização Aplicação das leis no tempo |
|----------------------------|--|

Notas

Sobre este parecer recaiu parecer superior do seguinte teor:

Concordo. Para além do RGEU o diploma que lhe sucedeu sobre a mesma matéria prescrevia exatamente o mesmo. Assim, de acordo com o artigo 1.º do decreto-lei n.º 166/70, de 15 de abril, continuavam a estar sujeitas a licenciamento municipal apenas a) as obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações e, bem assim, os trabalhos que impliquem alteração da topografia local dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de protecção fixadas para as sedes de concelho (e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão), e b) as obras referidas na alínea anterior a executar em quaisquer povoações ou locais a que, por lei ou por deliberação municipal, seja tornado extensivo o regime de licenciamento.

A Câmara Municipal de (...), em seu ofício ref^a (...), solicita parecer jurídico que esclareça como decidir na questão que se segue.

- Foi requerida uma certidão de isenção de autorização de utilização de um determinado edifício na área do município;
- O dito edifício foi construído em data anterior à da extensão ao local do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo D.L. n.º 38 382, de 7/8/51 – o que foi feito em julho de 1986, com a entrada em vigor do seu Código de Posturas e Regulamentos Municipais – ou seja, sem que lhe fosse legalmente exigível prévia licença municipal, mas, ainda assim, a sua construção foi objeto de licenciamento.

Com base nestes pressupostos, pergunta-se:

- Se o edifício está atualmente sujeito a licença de utilização ou se está isento, como é pretendido pelo interessado, e ainda o que fazer no caso de se concluir que obra não cumpriu o projeto então aprovado. Se assim for, carecerá agora a obra de legalização, nos termos do artigo 102º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16.12, na redação atual?
- Sobre pedidos de isenção de licença de utilização, em geral, relativos à vila de Arganil, pretende-se ainda saber se devem ser considerados apenas os edifícios da vila, ou também as zonas mais dispersas da vila.
- O município pergunta ainda, finalmente, o que fazer quando se perde o processo de licenciamento original, como é o caso, e se pode considerar-se como referência ao edificado as fotos aéreas de 1947 ou a carta militar de 1996.

Em cumprimento do solicitado, como ponto prévio, abordaremos as últimas questões enunciadas – a do extravio do processo e a dos elementos (fotos aéreas ou carta militar) que podem ser utilizados - esclarecendo que essas são questões internas de gestão camarária, não competindo, por isso, a esta CCDRC esclarecê-las. Apenas diremos que

competirá ao município, em face de qualquer dúvida sobre a dita construção, incluindo datas e características originais, decidir de acordo com as provas admissíveis nos termos gerais do direito, incluindo provas documentais, testemunhais, ou outras que se julguem adequadas para o efeito.

Quanto à legislação aplicável ao caso, devemos começar por esclarecer sobre o regime legal do licenciamento de obras particulares vigente à época, tomando como referência o âmbito temporal indicado pelo município.

Assim, como é sabido, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo D.L. nº 38 382, de 7/8/51, foi o diploma legal que introduziu no nosso ordenamento jurídico, de forma sistemática e coerente, a obrigatoriedade de licenciamento municipal das obras de construção civil, estabelecendo o seu artigo 1º que:

“A execução de novas edificações ou de quaisquer obras de construção civil, a reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição das edificações e obras existentes, e bem assim os trabalhos que impliquem alteração da topografia local, dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de proteção fixadas para as sedes de concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão, subordinar-se-ão às disposições do presente regulamento.

§ único. O presente regulamento aplicar-se-á, ainda, nas zonas e localidades a que seja tornado extensivo por deliberação municipal e, em todos os casos, às edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva”

Nesse âmbito espacial, seja por aplicação direta – “dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de proteção fixadas para as sedes de concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão” - seja por força da extensão operada por deliberação municipal a outras zonas e localidades, a execução das obras enunciadas no artigo estava sujeita a prévia licença das câmaras municipais, nos termos do seu artigo 2º.

Quanto à licença de utilização, estipulava o artigo 8º, por sua vez, o seguinte:

A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, quando da alteração resultem modificações importantes nas suas características, carece de licença municipal.

§ 1º As câmaras municipais só poderão conceder as licenças a que este artigo se refere em seguida à realização de vistoria nos termos do § 1º do artigo 51º do Código Administrativo, destinada a verificar se as obras obedeceram às condições da respetiva licença, ao projeto aprovado e às disposições legais e regulamentares aplicáveis”.

Da leitura conjugada das acima citadas normas, conclui-se que só estavam sujeitas a licença de utilização aquelas obras sujeitas igualmente a licença de construção. Com efeito, a licença de utilização seria concedida, precisamente, se se verificasse que as obras tinham as condições da licença e projeto aprovado e disposições legais e regulamentares aplicáveis (sendo que este regime, na sua essência, não se alterou nos regimes que sucederam ao RGEU).

Ora, o que nos informa a câmara municipal é que o edifício agora em causa não estava sujeito a licença camarária, por força das disposições citadas, atenta o local e data de construção, pois não estava em zona que estivesse abrangida pelo RGEU ou respetiva extensão, que veio a ser operada pelo seu Código de Posturas e Regulamentos Municipais, que entrou em vigor em julho de 1986.

Fica deste modo igualmente esclarecida a dúvida do município de se saber como decidir noutros eventuais pedidos de isenção de licença de utilização, para além do presente, nomeadamente se devem ser considerados apenas os edifícios da vila, ou também as zonas mais dispersas da vila.

Ou seja, como se conclui do já atrás exposto, bastará ao município, para tanto, ter em conta o âmbito territorial do RGEU, bem delimitado no seu artigo 1º, bem como as outras zonas e localidades a que esse regime foi tornado extensível, nos termos do seu parágrafo único, por força do Código de Posturas e Regulamentos Municipais do

município, entrado em vigor em 1986. Competirá à câmara municipal, em cada caso concreto que lhe for submetido, verificar o cumprimento destes pressupostos legais e decidir em conformidade.

Dito isto, verifica-se ainda que no caso concreto apresentado, ainda que tal não fosse exigível, foi opção do proprietário requerer a licença de construção e a mesma foi emitida.

Pergunta-se: Este facto torna agora exigível licença de utilização? E se se verificar que a obra não cumpriu o projeto aprovado e licenciado, deverá seguir-se o processo de legalização, nos termos do artigo 102º-A do RJUE?

Sobre este assunto, diremos que, da mesma forma que não estava o proprietário obrigado a requerer e obter, à data, licença de obras, não lhe é exigível agora que obtenha licença de utilização, se a não obteve à data.

O proprietário simplesmente optou por submeter a sua licença a aprovação camarária, eventualmente para se assegurar que a mesma cumpria os requisitos técnicos de construção aplicáveis. Ora, essa sua conduta voluntária não se pode transformar num ónus, nem para o próprio, nem para quem lhe terá sucedido, de cumprimento de outras exigências legais diretamente relacionadas com a licença de construção, designadamente a licença de utilização.

Deste modo, deve considerar-se a edificação como legalmente existente, beneficiando assim da garantia do existente prevista no artigo 60º do RJUE, o que estipula que “*As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares posteriores*” (nº1)

Sobre este assunto, no mesmo sentido, já se pronunciou o Tribunal Central Administrativo-Sul, em seu acórdão de 20-09-2012, que 20-09-2012, quando decidiu que “*A garantia de existência na vertente ativa consagrada no artº 60º nº 2 RJUE*

abrange também o direito de utilização do edifício legalmente existente em razão da construção anterior à aplicação do RGEU (1951).”¹

Concluimos dizendo que, da mesma forma, pela mesma ordem de razões, ou seja, por, à data da construção, não lhe ser exigível licença de construção e de utilização, não é aplicável ao edifício em apreço o disposto no artigo 102-A do RJUE, o qual, como se sabe, apenas se aplica a operações urbanísticas ilegais.

¹Consultável em <http://www.dgsi.pt/>