

indevidamente aprovado, o despacho de aprovação deve ser objeto de revogação, antecedido de audiência prévia?

Resposta

1. De acordo com a decisão proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 5 de fevereiro de 2015, “o artigo 73.º do RGEU, inserido já no capítulo III, “Disposições interiores das edificações e espaços livres” estabelece que «As janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteiros, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75.º, não seja inferior a metade da altura desse muro ou fachada acima do nível do pavimento do compartimento, com o mínimo de 3 metros. Além disso não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros, devendo garantir-se, em toda esta largura, o afastamento mínimo de 3 metros acima fixado” determinando-se no artigo 75.º que “sempre que nas fachadas sobre logradouros ou pátios haja varandas, alpendres ou quaisquer outras construções, salientes das paredes, suscetíveis de prejudicar as condições de iluminação ou ventilação, as distâncias ou dimensões mínimas fixadas no artigo 73.º serão contadas a partir dos limites extremos dessas construções”.

2. Portanto, a lei prevê diferentes distâncias para as fachadas e incluídas em diferentes capítulos. A inserção sistemática do artigo 60.º e a remissão nele feita para o artigo 59.º indicam-nos a sua abrangência às fachadas principais das edificações, restando para as laterais o artigo 73.º, norma relacional que atende à posição relativa das construções confinantes.

3. Esta decisão acompanha o entendimento do STA, proferido em acórdão de 15 de janeiro de 2002 (Proc. n.º 48156), de onde resulta razões importantes no sentido deste entendimento de que o artigo 60.º do RGEU não se aplica às fachadas laterais das edificações urbanas mas tão só às fachadas principais, como se transcreve:

Desde logo o próprio texto do artigo 60.º do RGEU, ao falar em “fachadas” aponta nesse sen-

tido: trata-se da fachada principal da edificação, considerada na sua posição relativa face à edificação fronteira.

Por outro lado, o argumento sistemático que se extrai do artigo 59.º do mesmo RGEU, o qual, fora de qualquer dúvida razoável, ao falar em “fachada” tem apenas em mente a fachada anterior (e não a posterior ou laterais): se o termo “fachada” fosse porventura utilizado, no artigo 60.º, em sentido diferente, seria razoável que houvesse uma indicação clara nessa direção, e o texto do preceito não a fornece.

Depois porque - argumento este de natureza teleológica - o próprio título do RGEU onde se integra a disposição agora em causa, do artigo 60.º (bem como a do artigo 59.º), o título III, subordina-se à epígrafe “Condições especiais relativas à salubridade das edificações e dos terrenos de construção”, nela se compreendendo, para além do abastecimento de água e a evacuação inofensiva de esgotos, aspetos que ao caso não interessam, o arejamento, iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares (artigo 59.º), sendo por outro lado evidente que, atendendo a semelhantes finalidades, o afastamento das fachadas laterais das edificações só interessam na medida em que nelas se encontram vãos de compartimentos de habitação, em particular janelas.

Só que, nos termos do artigo 73.º do mesmo diploma, as janelas dos compartimentos das habitações devem estar sempre dispostos com determinado afastamento de qualquer muro ou fachada fronteira, nunca ele podendo ser inferior a 3 metros.

4. Assim, se o projeto de arquitetura tiver sido, efetivamente, indevidamente aprovado, parece-nos que o despacho de aprovação deve ser objeto de anulação, e não de revogação. Isto porque estará em causa a ilegalidade/invalidade do despacho e não o seu mérito.

9.º QUESTÃO – Comunicação prévia de obras - Condicionamento

A comunicação prévia configura uma declaração que, desde que devidamente instruída, permite ao interessado iniciar de imediato a realização de determinadas operações urbanísticas, após o

pagamento das respetivas taxas, dispensando a emissão de qualquer ato permissivo por parte da administração.

Nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), a notificação para suprimento de elementos em falta ou para correção de desconformidades deve ser efetuada no prazo de 15 dias, conforme resulta da conjugação dos artigos 11.º e 35.º.

Pergunta-se:

Decorrido o prazo de 15 dias de que o Município dispõe para solicitar a apresentação de elementos, pode a resposta à comunicação prévia ser condicionada à apresentação e enumeração de elemento(s) em falta?

Resposta

Não. Não existe, no quadro legal em vigor, a figura de comunicações prévias condicionadas.

O artigo 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atualizada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, prevê que:

“1 - Compete ao presidente da câmara municipal, por sua iniciativa ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido ou comunicação apresentados no âmbito do presente diploma.

2 - Após a apresentação do requerimento o presidente da câmara municipal pode proferir despacho:

a) De aperfeiçoamento do pedido, sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;

b) De rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da aná-

lise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis;

c) De extinção do procedimento, nos casos em que a operação urbanística em causa está isenta de controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia.”

No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, apenas ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

Relembramos, aqui, que por força do disposto no n.º 7, do artigo 35.º, do RJUE, é aplicável à comunicação prévia o disposto na alínea a) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 11.º, com as devidas adaptações, sendo o despacho notificado ao interessado nos termos do disposto no artigo 121.º.

Ou seja, não tendo o particular respondido ao pedido de aperfeiçoamento é de aplicar o instituto da rejeição liminar.

Tanto mais que a comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

Não tendo sido efetuado convite para suprimento, então será de aplicar a solução constante no n.º 5, do artigo 11.º, norma legal que determina que, não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

Tal não impede que, em fase de controlo sucessivo, a obra possa ser paralisada por deficiência na instrução. Contudo, em face do princípio da boa-fé e de modo a evitar tal situação, julga-se adequado que o Município alerte o particular para tal facto,

dando-lhe, assim, a oportunidade de regularizar a situação antes do início dos trabalhos.

10.ª QUESTÃO – Afastamentos às extremas relativos às diferentes fachadas, em frente urbana consolidada, ou não consolidada

Afastamentos às extremas relativos às diferentes fachadas, em frente urbana consolidada, ou não consolidada.

Pergunta-se:

Aplicabilidade dos artigos 58.º e seguintes do RGEU, assim como perceber em que situações se pode aplicar os art.ºs 1360.º e 1362.º do Código Civil?

Resposta

1. As normas do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) e do Código Civil, respeitantes às restrições e limitações do direito de propriedade, podem complementar-se, não sendo, por isso, incompatíveis. Enquanto as primeiras visam fundamentalmente a **tutela do interesse público** (designadamente a segurança, a estética e a salubridade das edificações e do planeamento urbanístico), regendo as relações administrativas tendo por objeto as edificações urbanas, as segundas (lei civil) **protegem interesses meramente privados** decorrentes das relações de vizinhança, regendo as relações privadas.

2. Efetivamente, o RGEU contém normas de direito público que, no domínio das restrições do direito de propriedade, não coincidem, por exemplo, com o artigo 1360.º do Código Civil, que se limita a impor restrições de interesse privado.

3. Não podem, por isso, as entidades municipais competentes para o licenciamento de construções de obras basear as suas decisões em pretensas violações daquele artigo 1360.º do Código Civil - norma que é exclusivamente apta para uma disciplina de direito privado – visto que o âmbito da sua esfera de ação se circunscreve a um quadro de atribuições que são próprias do exercício da atividade administrativa direcionada

para a prossecução do interesse público.

4. Às Câmaras Municipais, no processo de licenciamento, compete assegurar os interesses gerais da segurança, salubridade e estética das edificações, bem como o cumprimento dos instrumentos de planeamento urbanístico. Fora isso, cumprir-lhe-ia verificar se o projeto cumpria as normas legais, nomeadamente as do RGEU.

5. Desta maneira, porque são diferentes os fins que estão na base dos normativos referidos (sobre a dialética do conteúdo e fins previstos nas normas de direito administrativo, as quais só indireta ou reflexamente tutelam os interesses dos particulares), a eventual ofensa ao artigo 1360.º do Código Civil pelo ente administrativo não configura nenhum ilícito administrativo. É, alias, este um aspeto importante que não se pode deixar passar em claro.

6. É nesse sentido, pois, que se garante que o licenciamento de obra particular apenas visa obstar à ofensa de interesses públicos, o que não impede a prática de ilícito civil.

7. E é, também, por tal motivo que o ato administrativo não pode ser objeto e fundamento na ação judicial intentada pelo lesado por causa da construção levada a cabo pelo terceiro amparado por uma licença. O que leva à ação é a atividade de construção do terceiro. De tal modo é assim que a pretensão respetiva só pode ser «uma pretensão privada contra a lesão por um terceiro de um direito privado».

8. Ora, como se sabe, se os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual são além do facto, a ilicitude, a culpa, o dano e o nexo causal entre facto e dano, basta a inexistência do segundo para que a ação destinada a efetivá-la tenha que ruir.

9. E assim sendo, perante a falta de um dos pressupostos da responsabilidade civil extracontratual, não poderá a Câmara ser responsabilizada pelos prejuízos que eventualmente os particulares dizem ter sofrido.

10. De acordo com a jurisprudência, **as normas do RGEU não colidem com as regras previstas no Código Civil, tem, pois, um campo de apli-**