

Título: DISPENSA DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO. MUNICIPIO DE ...

Data: 02-11-2023

Parecer N.º: DAJ-Proc. nº 106/2023

Informação N.º: I11407-2023-DSAL/DAJ

Por ofício de 11/10/2023 remetido por email a 16/10/2023, o Município de ... solicita parecer jurídico relacionado com a emissão de certidão de dispensa de licença de utilização, fazendo o seguinte enquadramento e colocando as seguintes questões:

"1. São enviados a este município diversos pedidos de dispensa de licença de utilização para edifícios construídos antes da data de entrada em vigor do RGEU, ou, sendo fora da sede de concelho, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 166/70, de 15 de abril. (...) é efetuada uma vistoria (...). Em algumas destas vistorias, no local, é clara a existência de alguma construção, no entanto, são apenas edifícios sem cobertura e em evidente estado de ruína. Nestes casos, e existindo apenas paredes em mau estado, até mesmo só vestígios das mesmas, temos vindo a considerar que não reúne condições e que, como tal, deverá ser certificado que é uma ruína. Na sequência destas certidões de ruína, tem sido levantada a questão das escrituras que, segundo a legislação atual, apenas podem ser realizadas com Licença de Utilização, Dispensa de Licença de Utilização ou sendo um terreno para construção, impedindo as pessoas de realizar compra/venda de ruínas. Neste sentido, pretende-se saber se esta interpretação de certificar que é uma ruína, ao invés de declarar que a construção seria dispensada de licença de utilização, se encontra correta ou se, mesmo sendo uma ruína, devemos certificar que se encontra dispensado de licença de utilização.

2. Ainda na sequência das dispensas de licença de utilização, temos um caso específico em que, na sequência de uma derrocada para a via pública, foi realizada uma vistoria e foram determinadas obras de demolição parcial das paredes restantes (por forma a não colocar em causa a segurança da via pública), obra essa que o proprietário realizou no prazo estipulado. Após isso, solicitou-nos a emissão de certidão de dispensa de licença de utilização, suscitando-nos a dúvida anteriormente apresentada."

Previamente à emissão do parecer solicitado, relembra-se que o mesmo é prestado no âmbito e ao abrigo das competências em matéria de apoio técnico às autarquias locais da nossa área de atuação que nos são cometidas pela alínea p) do nº 1 do artigo 4º do anexo ao Decreto-Lei nº 36/2023, de 26 de maio, na redação atual, pelo que consistem apenas na interpretação da legislação que consideramos aplicável, revestindo-se de caráter meramente opinativo.

A questão, a nosso ver, prende-se com o disposto no artigo 60º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), que contém, no seu nº 1, onde se determina que "As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes", o denominado princípio da garantia do existente.

As edificações construídas ao abrigo do direito anterior a que esta norma se refere são aquelas que, aquando da sua construção, cumpriram não só todos os requisitos materiais em vigor a essa data mas também os requisitos formais aplicáveis na altura, o que quer dizer que, ainda que a edificação tenha cumprido todos os requisitos materiais, se o interessado não obteve a respetiva licença nos termos legalmente previstos à data, não pode considerar-se essa edificação como tendo sido construída ao abrigo do direito anterior para efeitos de aplicação do nº 1 do mencionado artigo 60º.

Da mesma forma, se à data da construção da edificação (ou das suas eventuais alterações) não era exigível qualquer licença, o que sucede nos casos mencionados pelo Município de ... (edifícios construídos antes da data de entrada em vigor do RGEU, ou, sendo fora da sede de concelho, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 166/70, de 15 de abril), então essa edificação não pode ser afetada por normas legais e regulamentares supervenientes, pelo que deverá ser emitida certidão de Dispensa de Licença de Utilização.

No caso de o edificado anteriormente, em data em que não era exigível licença, se encontrar atualmente em ruínas, perfilha-se opinião idêntica à defendida por Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, in Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado, 4ª Edição, Almedina, nota 6 ao artigo 60º, a págs. 464/465:

"Visando o presente normativo evitar a aplicação de novas normas urbanísticas a edifícios que, por se encontrarem consolidados, não as podem cumprir, parece-nos que deve ser feita uma interpretação restritiva das situações às quais o mesmo se aplica. Parece-nos, de facto, que não deve ser de aplicar o regime de proteção do existente sempre que a obra de reconstrução ocorra após a demolição total do edificado preexistente, pelo menos nos casos em que a demolição não esteja compreendida num procedimento prévio direcionado para o efeito. Numa situação destas, desaparecendo totalmente a edificação originária, não vemos porque não cumprir as novas regras entradas em vigor em data posterior à edificação originária já que o regime especial previsto para edificações existentes parte do pressuposto da impossibilidade fáctica de cumprir novas exigências, o que não sucede no caso."

Portanto, tendo desaparecido totalmente a edificação originária, sendo já inexistente, considera-se que não deverá ser emitida certidão de Dispensa de Licença de Utilização. À contrário, nos demais casos, em que a edificação originária não se encontra totalmente demolida, deverá ser emitida a referida certidão.

Quanto ao caso específico colocado pelo Município de ... (ponto 2 da sua informação, correspondendo à situação de, na sequência de uma derrocada para a via pública, o Município ter determinado obras de demolição parcial das paredes restantes, por forma a não colocar em causa a segurança da via pública, e em que o proprietário solicita agora a emissão de certidão de dispensa de licença de utilização), afigura-se-nos que, ainda que a edificação originária tenha desaparecido totalmente, deverá ser emitida, a estarem preenchidos os requisitos legais em termos de antiguidade do que existia, certidão de Dispensa de Licença de Utilização porquanto a demolição teve lugar no âmbito de procedimento prévio direcionado para esse efeito, determinado pela entidade administrativa competente, com o objetivo de salvaguarda de pessoas e bens.

Concluindo:

1. No nº 1 do artigo 60º do RJUE, que dispõe que "As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes", encontra-se o denominado princípio da garantia do existente.
2. As edificações construídas ao abrigo do direito anterior a que o nº 1 do citado artigo 60º se refere são aquelas que, aquando da sua construção, cumpriram não só todos os requisitos materiais em vigor a essa data mas também os requisitos formais aplicáveis na altura. Assim, ainda que a edificação tenha cumprido todos os requisitos materiais, se o interessado não obteve a respetiva licença nos termos legalmente previstos à data, não se pode considerar essa edificação como tendo sido construída ao abrigo do direito anterior para efeitos de aplicação deste artigo 60º, nº 1.
3. Da mesma forma, se à data da construção da edificação (ou das suas eventuais alterações) não era exigível qualquer licença, então essa edificação não pode ser afetada por normas legais e regulamentares supervenientes, pelo que deverá ser emitida certidão de Dispensa de Licença de Utilização.
4. Porém, tendo desaparecido totalmente a edificação originária, sendo já inexistente, considera-se que não deverá ser emitida certidão de Dispensa de Licença de Utilização. À contrário, nos demais casos, em que a edificação originária não se encontra totalmente demolida, deverá ser emitida a referida certidão.

Relator: Ana Rute Ribeiro