

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 208/1995.C1**

**Relator:** REGINA ROSA

**Sessão:** 10 Fevereiro 2009

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA

## REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS

### LIMITES AO DIREITO DE CONSTRUÇÃO

### DEMOLIÇÃO DE OBRAS

## DIREITO SUBJECTIVO DOS PROPRIETÁRIOS A REQUERER A DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÕES LESIVAS DO SEU DIREITO DE PROPRIEDADE.

### Sumário

I - O R.G.E.U. visa garantir as condições de salubridade, estética e segurança das habitações urbanas, estabelecendo limitações ao direito de construção englobado no direito de propriedade, por um lado no interesse da colectividade, por outro no interesse particular das pessoas que possam ser afectadas por tal construção em qualquer desses três aspectos.

II - Tendo em vista tais aspectos, o legislador, na defesa do interesse público e do interesse dos proprietários das edificações fronteiras à nova construção, procurando defendê-los das agressões resultantes de uma elevada altura do prédio a construir, veio dispor, no artº 59º do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), que “a altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com excepção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha recta a 45º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior”.

III - Tal objectivo de protecção individual implica reconhecimento de um autêntico direito subjectivo dos aludidos proprietários ao respeito pelas condições de arejamento, iluminação e exposição directa aos raios solares de que dispunham.

IV - Porém, pelo artº 165º do RGEU, o particular só tem direito de pedir a demolição de edificação que lese os seus interesses de propriedade por violação dos artºs 58º, 59º e 60º do RGEU, se a Câmara Municipal tiver o poder de ordenar a sua demolição por estar em desconformidade com o disposto nos artºs 1º e 7º desse Regulamento.

## **Texto Integral**

### **ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA**

#### **I- RELATÓRIO**

**I.1-** A... (entretanto falecida e representada pelos habilitados B... e C...), intentou, nos  finais do século passado (22.9.95), acção sob a forma ordinária contra a sociedade «D...», pedindo a condenação da ré a demolir a parte do edifício sito na rua de Castela, por estar construída em violação do disposto no art.59º do R.G.E.U., porque tal edifício tem a altura de 15,90 m, sendo que a distância entre a parede mestra e a casa da autora não chega sequer a 6 m, o que implica ficar esta casa mais sombria por restringir a sua exposição à luz. Contestou a ré, alegando, em síntese, tratar-se de um edifício a ser construído no gaveto formado exteriormente pela rua de Castela com a rua da Olaria, que com ela entronca do lado sudoeste e tem largura superior à daquela, pelo que a fachada sobre o arruamento mais estreito pode elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, onde a altura da fachada dos edifícios é de 6 pisos. Acresce, a seu ver, que nenhum prejuízo sofre a autora pois a casa desta é minúscula e velha, desabitada há longos anos, que vai ser demolida juntamente com outras para alargamento da rua de Castela conforme plano de pormenor, pelo que a autora actua com abuso de direito.

Replicou a A., sustentando que o plano de pormenor não estava aprovado à data do licenciamento da obra, e que a rua da Olaria tem apenas uma distância de cerca de 10 m entre edificações, pelo que o prédio da ré não poderia ter altura superior.

Saneada e condensada a lide, e após diligências e vicissitudes várias, teve lugar o julgamento em várias sessões, com início já neste século (21.3.01), vindo por fim a ser proferida sentença em 15.7.01 que julgou a acção improcedente, absolvendo a ré do pedido.

**I.2-** Apelaram os AA.-habilitados, tendo a Relação confirmado a sentença. Recorreram então de revista, tendo o STJ, por acórdão de 28.1.03, decidido mandar julgar novamente a causa mediante prévia ampliação da decisão sobre

a matéria de facto contida no quesito 15º.

Remetidos os autos à 1ª instância, foi aditado um novo quesito (15º-A), cuja redacção foi objecto de reclamação pelos AA, atendida na audiência de julgamento que teve lugar em 15.1.04.

Decidida a matéria de facto contida nesse quesito, sem reparos das partes, e antes da prolação da sentença, foi a instância suspensa a pedido da ré, por despacho de 28.4.04.

Deste despacho agravaram os AA., o qual veio a ser confirmado por acórdão desta Relação proferido em 10.5.05.

Finalmente, depois de serem juntas sentenças proferidas nos tribunais administrativos, confirmando-se a demolição parcial do prédio edificado pela ré, foi proferida **sentença** datada de 8.5.08, que julgou a acção improcedente, absolvendo a ré do pedido.

**I.3-** Novamente inconformados, apelaram os AA., concluindo assim as suas alegações de recurso:

1ª/ A sentença fez uma errada interpretação e aplicação do art.59º/1 do RGEU, na medida em que esta norma, aplicada ao caso dos autos, apenas permitia que a cércea de edifício da ré, na fachada da rua da Castela, tivesse uma altura máxima de 6 m (e não os 15,90m com que foi licenciado e construído);

2ª/ A violação do art.59º/1 do RGEU, confere à A. legitimidade para pedir ao tribunal a demolição do imóvel, na parte que ofende tal normativo legal;

3ª/ A sentença recorrida enferma de erro de julgamento sobre a matéria de facto, porquanto considerou que o edifício da ré já estava construído e habitado em Setembro de 1995, data da propositura da presente acção;

4ª/ Tal erro, foi absolutamente determinante, como resulta da própria decisão recorrida, para que o tribunal *a quo* tenha concluído pela existência da figura do abuso do direito;

5ª/ Sendo que o abuso de direito constituiu a razão jurídica fundamental para que a presente acção tivesse sido julgada não provada e improcedente.

**I.4-** Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

# #

## **II - FUNDAMENTOS**

### **II.1 - de facto**

A sentença assentou na seguinte factualidade:

1- A Autora é dona de casas térreas de habitação e quintal anexo, sitas à Rua de Castela, em Ourém, a confrontar a norte e nascente com Manuel Marto Guerra, a sul com a Rua de Castela e poente com herdeiros de António Silva Santos, com os n.ºs 38 e 40 de polícia e inscrita na respectiva matriz urbana sob o n.º 144 (alínea A) da especificação);

- 2- Há mais de 15 anos, reportado ao ano de 1983, a Autora habitou, reparou e cuidou, pagou as contribuições desta casa, continuamente, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, na convicção de exercer um direito próprio (respostas aos quesitos 1º; 2º e 2º-A);
- 3- A Ré iniciou em Janeiro de 1995 um desaterro mesmo em frente da casa mencionada em 1) (resposta ao quesito 3º);
- 4- A Autora reclamou para o Presidente da Câmara Municipal de Ourém da deliberação camarária de 5 de Janeiro, que havia deferido a pretensão da Ré de ali pretender construir um imóvel de 5 andares (resposta ao quesito 4º);
- 5- Em consequência desta reclamação, a Câmara anulou a sua deliberação de 5 de Janeiro, e declarou ficar a aguardar que lhe fossem apresentadas as alterações que viabilizassem a pretensão da referida firma (respostas aos quesitos 5º e 6º);
- 6- A Ré, em data não apurada, mas posteriormente a 26 de Maio de 1995, deu início à construção do edifício (resposta ao quesito 7º);
- 7- Afixou no local o «Aviso com Alvará de Licença de Construção nº614/95», emitido em 29.05.1995, autorizando a construção de 5 pisos, numa área de 2.724 m<sup>2</sup>, quatro dos quais acima da cota da soleira dos rés-do-chão (respostas aos quesitos 8º; 9º e 10º);
- 8- No processo de licenciamento existente na Câmara, ficou consignado que a altura da cércea do edifício, isto é, a distância desde a cota soleira dos rés-do-chão até ao telhado, na fachada da Rua de Castela, era de 15,90 metros (resposta ao quesito 11º);
- 9- Não chega a 6 metros de distância entre a parede mestra totalmente construída e a casa da Autora (resposta ao quesito 12º);
- 10- O local onde a Ré construiu o edifício é um gaveto de um quarteirão de prédios de 4 andares e outros de 4+1 recuado (resposta ao quesito 13º);
- 11- O prédio da Ré já está totalmente construído e habitado no gaveto formado exteriormente pela Rua de Castela com a Rua da Olaria, que entronca com aquela do lado sudoeste (resposta ao quesito 14º);
- 12- A largura da Rua da Olaria é superior à da Rua de Castela (resposta ao quesito 15º);
- 13- Na Rua da Olaria, a distância entre o prédio da ré e o prédio defronte é de 9,91 metros (resposta ao quesito 15-A);
- 14- A altura da fachada dos edifícios construídos na Rua da Olaria é de 6 pisos (resposta ao quesito 16º);
- 15- Existem do lado nascente da Rua de Castela construções de r/c + 5 pisos (resposta ao quesito 18º);
- 16- O prédio da Ré já fechou o espaço em gaveto (resposta ao quesito 19º);
- 17- A casa referida em 1) está desabitada há doze anos (resposta ao quesito

20º);

18- A Câmara Municipal de Ourém pretende demolir a casa descrita em 1), com base no chamado Plano de Pormenor da Zona do Centro de Saúde (resposta ao quesito 21º);

19- Em 1988, a Autora vendeu a Jovino Gonçalves da Silva um terreno, praticamente em frente da sua casa, onde foi edificado um imóvel de r/c + 5 pisos (resposta ao quesito 22º);

20- Em 1956, a Autora e o marido fizeram registar a favor da Câmara Municipal de Ourém o ónus de renúncia a indemnização por virtude de obras que viesse a efectuar, cujo registo caducou em 5/11/97 (resposta ao quesito 24º);

21- À data do licenciamento da obra, não se encontrava aprovado o denominado Plano de Pormenor da Zona do Centro de Saúde de Ourém (resposta ao quesito 27º);

22- Não foi medida, a ter em conta para o licenciamento da obra, a largura entre o prédio a construir e os prédios fronteiros aí existentes, mas entre o prédio a construir e um prédio situado atrás do prédio da Autora e dos outros que estão nesse enfiamento respostas aos quesitos 28º e 29º);

23- Não se considerou o prédio da Autora, nem os outros com ele alinhados, por no projecto do Plano de Pormenor estar prevista a sua demolição (resposta ao quesito 30º);

24- A Câmara Municipal de Ourém não tem o Plano Director Municipal (PDM) aprovado (resposta ao quesito 31º).

# #

## **II.2 - de direito**

É questão a decidir, se os agora AA. têm direito a ver demolido em parte o edifício construído pela ré em frente à casa deles, por ter sido violado, na construção, o art.59º do RGEU (Regulamente Geral das Edificações Urbanas). A 1ª instância decidiu que as normas do apontado Regulamento não conferem aos particulares o direito de se oporem à construção, nem de requererem a demolição de edifícios, seguindo assim o entendimento de alguma jurisprudência que cita. Ainda assim, entendeu que no caso não se mostra violada essa norma com a construção levada a cabo pela ré, e que mesmo que a A. tivesse o direito de pedir a demolição, estar-se-ia perante uma situação de abuso de direito.

Os recorrentes, discordando da sentença, sustentam que houve clara violação do art.59º, que têm o direito subjectivo de obter a demolição parcial do edifício construído pela ré, e por fim, que não existe da sua parte abuso de direito.

Podemos adiantar que lhes assiste razão.

A questão decidenda ficou já tratada no acórdão do STJ proferido nestes autos em 28.2.03, em sólida fundamentação que tomamos a liberdade de seguir, pelo que pouco mais temos a acrescentar.

Na verdade, e como aí se expendeu, o RGEU visa garantir as condições de salubridade, estética e segurança das habitações urbanas, estabelecendo limitações ao direito de construção englobado no direito de propriedade, por um lado no interesse da colectividade, por outro no interesse particular das pessoas que possam ser afectadas por tal construção em qualquer desses três aspectos.

A A. justificou o seu pedido alegando que o edifício a construir pela ré, tem a altura de 15,90 m, sendo que a distância entre a parede mestra do mesmo e a casa da A. não chega sequer a 6 m, o que implica ficar a casa mais sombria por restringir a sua exposição à luz.

Tendo em vista aqueles aspectos de segurança, salubridade e estética, o legislador, na defesa não só do interesse público, mas também do interesse dos proprietários das edificações fronteiras à nova edificação, procurando defendê-los das agressões resultantes de uma elevada altura do prédio a construir, a fim de garantir o arejamento, iluminação e exposição directa à acção dos raios solares das casas daqueles, veio dispor naquele 59º que “a altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com excepção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha recta a 45º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior”.

Conforme se escreveu no mesmo aresto, tal objectivo de protecção individual implica reconhecimento de um autêntico direito subjectivo dos aludidos proprietários ao respeito pelas condições de arejamento, iluminação e exposição directa aos raios solares de que dispunham. E acrescentou-se que, não sendo a estes reconhecido um verdadeiro direito, o seu interesse reconhecido por lei ficaria ao sabor dos interesses de terceiros e de eventual actuação ilícita de entidades administrativas, e portanto sem qualquer garantia.

Mas, tal como aí se observou, e também no Ac. STJ de 26.9.96, pelo art.165º do RGEU, o particular só tem direito de pedir a demolição de edificação que lese os seus interesses de propriedade por violação dos arts. 58º, 59º e 60º do RGEU, se a Câmara Municipal tiver o poder de ordenar a sua demolição por estar em desconformidade com o disposto nos arts. 1º e 7º desse Regulamento.

Esse condicionalismo verifica-se, já que a factualidade provada permite dar

como violado o art.59º. Com efeito, provou-se que não chega a 6 m a distância entre a parede mestra totalmente construída e a casa da A., e no processo de licenciamento ficou consignado que a altura da cêrcea do edifício na fachada da rua de Castela, onde aquela se situa, era de 15,90 m. Para o licenciamento da obra, não foi medida a largura entre o prédio a construir e os prédios fronteiros aí existentes, mas entre aquele e um prédio situado atrás do prédio da A. e dos outros que estão nesse enfiamento. Isto porque estava prevista a demolição desses prédios no Plano de Pormenor da Zona do Centro de Saúde de Ourém, que, contudo, não se encontrava aprovado à data do licenciamento da obra, vindo a entrar em vigor em 21.3.96, conforme se referiu na sentença de 26.10.01 do TAC Coimbra.

Ora a ré argumentou que não houve violação de normas do referido Regulamento, porque o edifício em construção era um edifício de gaveto formado pela rua de Castela com a rua da Olaria, que com ela entronca, e que é mais larga do que aquela.

Provou-se que o local onde a ré construiu o edifício é um gaveto de um quarteirão de prédios de 4 andares, estando já totalmente construído e habitado no gaveto formado exteriormente pela rua de Castela com a rua da Olaria, que entronca com aquela do lado sudoeste, sendo que a largura deste rua é superior à daquela rua de Castela.

Dispõe-se no § 2º do citado art.59º que “nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 metros”.

Tendo em vista este normativo, e porque não se apurara com precisão a largura da rua da Olaria na parte em que, fronteiro ao prédio da ré, exista por sua vez algum outro edifício, entendeu-se no aresto do STJ mandar ampliar a matéria de facto nessa parte, já que apenas se apurara que a rua da Olaria tem largura superior à da rua de Castela.

Aditado novo quesito (15º-A) e julgada novamente a causa, veio então a provar-se, a esse respeito, que na rua da Olaria, a distância entre o prédio da ré e o prédio defronte, é de 9,91 m.

Portanto, apurada a concreta largura da rua da Olaria no local indicado, segue-se que, sendo a altura permitida para essa rua a de 15 m, a fachada do edifício da ré na rua de Castela não possa elevar-se à altura indicada de 15,90 m.

Donde se conclui que houve violação do art.59º. Assim o entendeu a justiça administrativa, ao considerar nula a deliberação camarária por violar frontalmente o art.59º, e ordenando a demolição parcial do edifício de forma a

respeitar o disposto neste normativo.

Portanto, podendo a Câmara ordenar a demolição parcial do edifício nos termos do referido art.165º, no seguimento da doutrina do falado acórdão do STJ os AA. encontram-se substancialmente legitimados para instaurar e fazer prosseguir acção destinada a garantir a observância do disposto no citado art.59º.

Mas conforme antes se disse, na sentença considerou-se também que, mesmo a existir esse direito de pedir a demolição de nova edificação, o seu exercício pela A. é abusivo. Isto porque à data da propositura da acção a A. já não vivia naquela casa há mais de 12 anos, e à mesma data o edifício encontrava-se já construído.

Não é bem assim.

Como bem se observou no acórdão em referência, estar a casa desabitada há mais de 12 anos não significa que não fosse utilizada de tempos a tempos ou que não o pudesse vir a ser quando os AA. o entendessem, quer pessoalmente, quer arrendando-a. E isso não os inibia de se oporem à prática de actos que desvalorizassem a casa, tendo o direito de lutar pela sua conservação em estado de ser utilizada em condições de salubridade e conforto.

Também não implica qualquer abuso, a circunstância de a Câmara pretender demolir a casa, já que isso não passa de uma previsão que pode não ser concretizada, não retirando aos AA. a propriedade da casa.

Acresce, outrossim, que ao contrário do que é dito na sentença, quando foi proposta a acção o prédio da ré ainda estava em construção. E, como se salientou no mesmo aresto, se já está totalmente construído e habitado, a responsabilidade é, porventura, da Câmara ao licenciar uma construção apesar de não permitida pelo RGEU, e da ré, que, ela sim, abusou, continuando a construção apesar deste processo e do processo que corria nas instâncias administrativas.

Em suma, da factualidade provada não resulta existir abuso de direito, nos termos exigidos pelo art.334º/C.C..

Conclui-se, assim, que os AA. têm direito a ver demolido em parte o edifício da ré, mas em conformidade com o que dispõe o art.59º § 2º..

A apelação reúne, pois, condições de procedência, impondo-se a revogação da sentença.

# #

### **III - DECISÃO**

Acorda-se, pelo exposto, na *procedência da apelação*, em revogar a sentença apelada e, conseqüentemente, julgando parcialmente procedente a acção, condena-se a ré a demolir o edifício sito na Rua de Castela, na parte em que excede a altura possível determinada com base na linha recta a 45º, traçada a

partir do alinhamento da edificação fronteira da Rua da Olaria, definida pela intersecção do seu plano com o terreno exterior.

Custas da apelação pela ré.

Custas em 1<sup>a</sup> instância na proporção de 1/6 e 5/6 para a A. e Ré, respectivamente. ##

**COIMBRA,**