

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2230/20.0T8GMR.G1

Relator: JOSÉ CRAVO

Sessão: 01 Outubro 2020

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

EMBARGO DE OBRA NOVA **ARRENDATÁRIO**

OFENSA AO DIREITO DE PROPRIEDADE

OBRAS NÃO LICENCIADAS

Sumário

I- Os procedimentos cautelares constituem instrumentos processuais destinados a prevenir a violação grave ou de difícil reparação de direitos, derivada da demora natural de uma decisão judicial.

II- São requisitos indispensáveis da providência cautelar do embargo de obra nova (judicial ou extrajudicial sujeita a ratificação): o início de uma obra; a ofensa de um direito, real ou pessoal, de gozo ou da posse, em consequência dessa obra.

III- Só a verificação cumulativa destes dois requisitos permite que seja decretado o procedimento cautelar de embargo.

IV- A esta luz, se na situação ajuizada nenhuma prova se fez no sentido de que a obra realizada esteja a ofender direito real de propriedade da Requerente, nada há que censurar à decisão recorrida que julgou o embargo que havia sido requerido como improcedente, por não se verificarem existir os requisitos legalmente exigidos, previstos no art. 397º do CPC.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

*

1 - RELATÓRIO

F. M., residente na Rua ..., Freguesia de ..., Concelho de Guimarães, código postal..., na qualidade de Cabeça-de-Casal da **Herança jacente de S. F. e de M. M.**, veio requerer contra **M.cargo - Transportes de Mercadorias, Lda**, com sede na Rua ..., nº ..., ..., Guimarães, procedimento cautelar de **EMBARGO DE OBRA NOVA (1)**, alegando, em síntese, que a requerida é arrendatária de prédio das referidas heranças e que se encontra a realizar obra que não cabe na autorização conferida pelo proprietário, que foi de mera possibilidade de adaptação do prédio arrendado, violando assim o direito do proprietário a autorizar tais obras, que, ademais, não se encontram licenciadas.

Mais requer dever ser invertido o contencioso, porquanto estão preenchidos todos os requisitos a ele inerente.

*

A requerida deduziu oposição, invocando, além do mais, a exceção da ilegitimidade ativa e da nulidade por ineptidão da petição inicial, que não caracteriza a obra de construção, nem alega factos que permitam concluir qual o direito ofendido. Impugnou ainda que tivesse feito obras novas, mas apenas de obras já realizadas e alvo de contraordenação, que foram autorizadas por contrato, não sendo a falta de licença motivo para obstar às obras, não havendo qualquer prejuízo.

Foi determinada a junção de fotografia satélite onde se indique em concreto o lugar de realização da obra alegada e oficiado à CM... para remeter, a título devolutivo, o processo de contraordenação indicado pela Requerida, com o n.º 497/2013.

*

Foi determinada a prossecução dos autos, considerando-se parte legítima a herdeira/cabeça de casal e alegados os factos necessários.

*

Foi designada data para a realização da audiência de julgamento, não tendo sido produzida outra prova.

*

No final foi proferida a seguinte decisão:

Face ao exposto, julgando o procedimento cautelar improcedente, indefiro o presente procedimento cautelar de embargo.

Custas pela Requerente (artigo 539.º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

Determino a devolução do processo contraordenacional.

Registe e notifique.

*

Inconformada com essa sentença, apresentou a Requerente recurso de apelação contra a mesma, cujas alegações finalizou com a apresentação das seguintes conclusões:

- 1.** Foi cedido uso e fruição de prédio à Requerida, para a sua atividade comercial;
- 2.** A Requerida utiliza o prédio desde Abril de 2010, ou seja, há mais de 10 anos;
- 3.** O prédio já havia sido adaptado à atividade da Requerida, sem qualquer objeção pela Requerente;
- 4.** Em Abril de 2020, a Requerida levava em execução obra nova, correspondente a armazém ou pavilhão industrial;
- 5.** Ainda hoje é desconhecida a finalidade da obra já executada;
- 6.** Tal obra nova não foi autorizada pela Requerente;
- 7.** À Requerente não foi sequer comunicada qualquer obra;
- 8.** A Requerida executou obra nova, que não é de adaptação do prédio à atividade da Requerida;
- 9.** O entendimento de que a obra nova em causa é de adaptação, é extensiva e apenas tomada pelo Tribunal *a quo* sem qualquer fundamento factual, sequer que lhe permita tirar tal conclusão;
- 10.** Pois, não só não foi produzida qualquer prova que permitisse deduzir que se tratava de obra de adaptação, como nem a própria Requerida o referiu ou alegou ao longo dos autos;
- 11.** A obra executada, por não ser de adaptação, carecia de autorização prévia da Requerente;
- 12.** Mais, entende a Requerente que mesmo que a obra fosse de adaptação, sempre teria a Requerida que demonstrar tal em comunicação prévia, o que não fez;
- 13.** A obra é nova e nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, artigo 4.º, número 1, alínea c), carece de licença administrativa prévia: “As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor”;
- 14.** A obra não foi precedida de qualquer procedimento administrativo, sendo, portanto, ilegal, justificando procedimento administrativo;
- 15.** A exigência de procedimento administrativo prévio, não é mero expediente de exercício do poder de administração pública quanto ao direito de edificação;

16. Compreende uma panóplia de regras, que vão além do direito a edificar e, que, apesar de na sua essência estar ali compreendido, justifica-se maioritariamente com razões de ordem técnica com total predominância nas questões de segurança até às questões de ordem estética arquitetónica;

17. Ora, a obra nova em causa não é legal e, portanto, desconhece-se todos os aspetos da mesma, mormente os relacionados com a possibilidade de existência no âmbito de autorização administrativa, como essencialmente quanto aos seus aspetos técnicos, nomeadamente de segurança;

18. Entende a Recorrente, que mesmo assistindo à Recorrida o direito a adaptar o prédio, que não é o caso, sempre qualquer edificação teria que ser precedida de procedimento administrativo;

19. Sob pena de lesão do direito de propriedade;

20. Isto é, a lesão do direito de propriedade é real e é patente pela existência ou admissão de execução de obra que não cumpre os requisitos legais;

21. Caso se admita outra interpretação, estar-se-ia a admitir que toda e qualquer obra, independentemente do respeito pelo procedimento de licenciamento, dimensão, característica ou condição, são possíveis e oponíveis ao proprietário que vê edificar obra que não compreende qualquer requisito legalmente imposto.

Com efeito deverá o presente recurso ser admitido.

Deverá ainda ser declarado procedente o procedimento cautelar de embargo de obra nova, porquanto, estamos perante uma obra nova não autorizada, não licenciada e, por isso, lesiva do direito de propriedade.

Farão V.^a Ex.^a a costumada JUSTIÇA.

*

Não consta dos autos que tenham sido apresentadas contra-alegações.

*

A Exm.^a Juiz *a quo* proferiu despacho a admitir o interposto recurso, providenciando pela subida dos autos.

*

Facultados os vistos aos Exm.^{os} Adjuntos e nada obstando ao conhecimento do objecto do recurso, cumpre apreciar e decidir.

*

2 - QUESTÕES A DECIDIR

Como resulta do disposto no art. 608^o/2, *ex vi* dos arts. 663^o/2, 635^o/4, 639^o/1 a 3 e 641^o/2, b), todos do CPC, sem prejuízo do conhecimento das questões de

que deva conhecer-se *ex officio*, este Tribunal só poderá conhecer das que constem nas conclusões que, assim, definem e delimitam o objecto do recurso.

Consideradas as conclusões formuladas pela apelante, esta entende não ter sido acertada a tese seguida na decisão recorrida, isto é, a não verificação de todos os requisitos para o decretamento da providência cautelar de embargo. Assim, a questão a decidir consiste em aferir se a decisão em causa deve ser revogada e substituída por outra, nos termos pedidos pela recorrente.

*

3 - OS FACTOS

Da prova produzida resultou indiciariamente provada, com interesse para a decisão a proferir, a seguinte matéria de facto:

1.º A Requerente é cabeça-de-casal da herança aberta por morte de S. F. e de M. M., encontrando-se pendente Inventário no Tribunal Judicial da Comarca de Braga, Juízo Local Cível de Guimarães - Juiz 4, sob o Processo nº 795/13.1TBGMR.

2.º A Requerida tem como objeto social o “transporte de mercadorias por conta de outrem e terraplanagens e demolições e preparações de locais de construções”.

3.º Por contrato de arrendamento celebrado a 01 de Abril de 2010 e pelo prazo de 15 anos, o falecido M. M., como cabeça de casal da herança aberta por morte da sua esposa, S. F., cedeu à aqui Requerida, representada pelos sócios gerentes, seus filhos, o prédio integrante da herança, prédio rústico sito no Lugar de ..., da freguesia de ..., Guimarães, inscrito na matriz predial sob o artigo ... e descrito sob o n.º ..., pela renda anual de 4.200 €.

4.º De acordo com o referido contrato, o arrendado destinava-se à atividade comercial da arrendatária, que foi autorizada a realizar todas as obras necessárias para adaptação do locado aos fins a que se destina, a seu cargo, suportando os custos e despesas com licenças e prejuízos causados por estas.

5.º O prédio foi, entretanto, em 2017, alterado para urbano, sob o artigo ..., com área total de terreno de 648 m², com 605 m² de área de implantação do edifício, composto por pavilhões de utilização independente, destinados a escritório, serviços e estacionamento coberto e não fechado.

6.º Estas obras foram já objeto de avaliação pela Autoridade Tributária em 2017 e foram objeto de processo de contraordenação movido pela Câmara Municipal ... em 2013, sob o n.º 497/2013.

7.º Em abril de 2020, a requerida encontrava-se a executar obra de

construção no indicado prédio, composto de cobertura industrial, à frente dos pavilhões já existentes.

8.º A obra não foi comunicada previamente à cabeça de casal, não tendo sido apresentada licença.

Não ficou provado que:

Com interesse para a boa decisão da causa não se provaram quaisquer outros factos acima não descritos ou com estes em contradição, com exclusão sobre considerações jurídicas, conclusões ou juízos de valor e factos não essenciais à decisão da causa, nomeadamente, não resultou provado que a Requerida se limitou a substituir a chapa de revestimento dos pavilhões ali existentes e licenciadas.

A restante matéria relevante é conclusiva ou de direito.

Fundamentação:

A convicção do tribunal para dar como assente indiciariamente tal factualidade alicerçou-se na ponderação crítica e conjugada de todos os elementos de prova constantes dos autos.

Antes de mais, e por não terem sido contestados e de acordo com a prova documental dos autos - certidões, contrato de arrendamento, caderneta - foram tidos como assentes os factos supra descritos relativos à qualidade das partes, contrato de arrendamento e prédio.

A questão que dividia as partes era se a obra era nova ou se se tratava de uma substituição de chapas de uma obra já executada e regularizada. Para esta prova foram determinantes as imagens de satélites ao longo dos anos e as fotos tiradas em abril, onde se evidencia que, à frente dos pavilhões já existentes, estava a ser montada uma estrutura de cobertura, que se evidencia das fotografias juntas e que constituem uma alteração.

[transcrição da sentença].

*

4 - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Os procedimentos cautelares constituem instrumentos processuais destinados a prevenir a violação grave ou de difícil reparação de direitos, derivada da demora natural de uma decisão judicial.

Entende a recorrente não ter sido acertada a tese seguida na decisão recorrida, já que se encontram verificados os requisitos para o decretamento da requerida providência cautelar de embargo de obra nova._

Com efeito, instaurou a apelante o presente procedimento cautelar como sendo de embargo de obra nova, que é um dos procedimentos cautelares especificados previstos no CPC.

O embargo de obra nova é a providência cautelar adequada a evitar a violação, ou a continuação da violação, dum *direito, real ou pessoal, de gozo, ou da posse de uma coisa, por via de uma obra em curso* (2).

A lei, no que concerne ao embargo de obra nova, prevê duas hipóteses: o embargo judicial e o embargo extra-judicial. Nesta última hipótese admite-se que o próprio lesado proceda ao embargo, sujeitando-o a posterior ratificação - a persistência dos efeitos que derivam da notificação feita pelo interessado ao dono da obra depende dessa posterior ratificação (n^{os} 2 e 3 do art. 397^o do CPC).

Dispõe o n^o 1 do art. 397^o do CPC: *“Aquele que se julgue ofendido no seu direito de propriedade, singular ou comum, em qualquer outro direito real ou pessoal de gozo ou na sua posse, em consequência de obra, trabalho ou serviço novo que lhe cause ou ameace causar prejuízo, pode requerer no prazo de 30 dias, a contar do conhecimento do facto, que a obra, trabalho ou serviço seja mandado suspender imediatamente.”*.

São *requisitos indispensáveis desta providência*, que são de verificação cumulativa:

- o início de uma obra;
- a *ofensa de um direito, real ou pessoal, de gozo ou da posse, em consequência dessa obra*.

No que concerne ao prejuízo, ou ameaça de prejuízo, é controvertido se traduz um requisito autónomo, defendendo-se que a violação do direito ou da posse, através da obra iniciada, constitui, em si, o prejuízo a que aquela disposição legal se refere. Assim, entende Alberto dos Reis (3) que basta a ilicitude do facto, basta que este ofenda o direito ou a posse - o prejuízo consiste exactamente nessa ofensa; trata-se de um dano jurídico, isto é, de dano derivado, pura e simplesmente da violação do direito ou da posse (4).

No âmbito da norma do n^o 1 do art. 397^o e para além da posse, encontra-se o direito de propriedade (compropriedade e propriedade horizontal), os restantes direitos reais de gozo (como é o caso do usufruto, do direito de superfície e a servidão predial) e os direitos pessoais de gozo (como é o caso do direito do arrendatário).

Nos presentes autos, atendendo à matéria de facto indiciariamente provada, entendeu o Tribunal *a quo* que *“(...) a alteração verificada não se trata de meros acabamentos, tratando-se da construção de uma nova estrutura, que*

acresceu à já existente.

No entanto, a Requerida, como arrendatária, tem direito, por força do contrato, e nos termos do artigo 1074.º, n.º 2 do Código Civil, a executar as obras necessárias à adaptação do arrendado aos fins a que se destina, suportando os custos e despesas com licenças e prejuízos causados por estas. E assim foi ao longo dos anos, em que transformou um prédio rústico em urbano, construindo pavilhões, sendo que a cobertura agora construída não se afasta da já realizada, aumentando apenas a capacidade existente.

Assim, a Requerida é detentora também do direito de usar e fruir a propriedade, sendo que a obra realizada se enquadra nos limites previstos e estipulados no contrato de arrendamento, não decorrendo dos elementos factuais dados como provados que esteja a ofender direito real de propriedade da Requerente.

Nestes termos, não se verificando existirem os requisitos legalmente exigidos, previstos no artigo 397.º do Código de Processo Civil, não pode proceder o embargo.”.

Divergindo a recorrente, que entende tratar-se de obra nova que carece de licença administrativa prévia, que a obra não foi precedida de qualquer procedimento administrativo, sendo, portanto, ilegal, justificando procedimento administrativo, pelo que estamos perante uma obra nova não autorizada, não licenciada e, por isso, lesiva do direito de propriedade.

Ou seja, tanto quanto se percebe das conclusões de recurso da requerente, a obra é lesiva do seu direito de propriedade, pois carecendo de procedimento administrativo prévio (licença), tal não existe. Isto é, a lesão do direito de propriedade é real e é patente pela existência ou admissão de execução de obra que não cumpre os requisitos legais. Logo, a contrario, parece poder concluir-se que se existisse licença, a obra já não seria lesiva do seu direito de propriedade.

Ora, da matéria de facto indiciariamente provada, o que o Tribunal a quo apurou e concluiu foi que relativamente à presente obra não foi apresentada licença; que a mesma não se afasta das demais já realizadas pela requerida ao longo dos anos, em que transformou um prédio rústico em urbano, construindo pavilhões, sendo que a cobertura agora construída apenas aumenta a capacidade existente; que aquelas obras foram já objeto de avaliação pela Autoridade Tributária em 2017 e foram objeto de processo de contraordenação movido pela Câmara Municipal ... em 2013, sob o n.º 497/2013; e, que a requerida também é detentora do direito de usar e fruir a propriedade, sendo que a obra realizada se enquadra nos limites previstos e estipulados no contrato de arrendamento, pelo que não decorre dos elementos factuais dados como provados que esteja a ofender direito real de propriedade

da Requerente.

Mas será mesmo a falta de licença de obra, que até *se enquadra nos limites previstos e estipulados no contrato de arrendamento*, lesiva do direito de propriedade da requerente?

Antecipando desde já a decisão, a resposta à questão colocada pela recorrente, tem de ser negativa.

Com efeito, atendendo à matéria de facto apurada, não se vislumbra como pode a recorrente afirmar que a licença não existe e que a *obra não foi precedida de qualquer procedimento administrativo*, atendendo a que é à entidade administrativa que compete verificar tais factos e providenciar pelo respectivo procedimento contraordenacional (por efectuar obras - operações urbanísticas - sem possuir a correspondente licença ou autorização de utilização)? Acresce que, a construção de obra sem licença, não leva necessariamente à sua demolição, a menos que seja insusceptível de legalização. Matérias que também são da competência da entidade administrativa, para as quais tem legitimidade e existe foro próprio. Logo, a verificar-se falta de licença de obra (o que se apurou foi tão só que não foi apresentada licença, desconhecendo-se se falta ou não), a justificar procedimento administrativo, é à entidade administrativa que compete tal verificação, bem como providenciar pelo respectivo procedimento contraordenacional, tal como já ocorreu no passado (cfr. ponto **6.º** dos factos provados), sendo competente, em caso de litígio, o Tribunal Administrativo. Só nos resta, pois, concluir, como fez o Tribunal *a quo*, que não decorre *dos elementos factuais dados como provados* que a Recorrida *esteja a ofender direito real de propriedade da Requerente*, (...) *não se verificando existirem os requisitos legalmente exigidos, previstos no artigo 397.º do Código de Processo Civil*, pelo que *não pode proceder o embargo*.

Improcede, pois, o recurso.

*

5 - SÍNTESE CONCLUSIVA (art. 663º/7 CPC)

I - Os procedimentos cautelares constituem instrumentos processuais destinados a prevenir a violação grave ou de difícil reparação de direitos, derivada da demora natural de uma decisão judicial.

II - Nos termos do preceituado no art. 397º/1 do CPC, *aquele que se julgue ofendido no seu direito de propriedade, singular ou comum, em qualquer outro direito real ou pessoal de gozo ou na sua posse, em consequência de obra, trabalho ou serviço novo que lhe cause ou ameace causar prejuízo, pode requerer no prazo de 30 dias, a contar do conhecimento do facto, que a obra,*

trabalho ou serviço seja mandado suspender imediatamente.

III - São requisitos indispensáveis da providência cautelar do embargo de obra nova (judicial ou extrajudicial sujeita a ratificação): o início de uma obra; a ofensa de um direito, real ou pessoal, de gozo ou da posse, em consequência dessa obra.

IV - Só a verificação cumulativa destes dois requisitos permite que seja decretado o procedimento cautelar de embargo.

V - A esta luz, se na situação ajuizada nenhuma prova se fez no sentido de que a obra realizada esteja a ofender direito real de propriedade da Requerente, nada há que censurar à decisão recorrida que julgou o embargo que havia sido requerido como improcedente, por não se verificarem existir os requisitos legalmente exigidos, previstos no art. 397º do CPC.

*

6 - DISPOSITIVO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção cível em julgar a presente apelação improcedente, assim se confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Notifique.

*

Guimarães, 01-10-2020

(José Cravo)

(António Figueiredo de Almeida)

(Maria Cristina Cerdeira)

1. Tribunal de origem: Tribunal Judicial da Comarca de Braga, Guimarães - JL Cível - Juiz 2
2. Vd. Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *in* «Código de Processo Civil Anotado», vol. II, Almedina, 3ª edição, pág. 163.
3. Cfr. «Código de Processo Civil Anotado», vol. II, pag. 64.
4. Em sentido equivalente Lebre de Freitas, Montalvão Machado e Rui Pinto, obra citada, pags. 141-142.