jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1591/10.3TVLSB-A.L1-7

Relator: ANA RESENDE
Sessão: 18 Dezembro 2012
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE

CONHECIMENTO DO PEDIDO **COMPRA E VENDA** **IMÓVEL**

LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

Sumário

O conhecimento do pedido, nos termos do art.º 510.º, n.º1, b) do CPC, assenta no necessário pressuposto de ser inquestionável a respetiva procedência ou improcedência, face aos elementos já consolidados nos autos.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

ACORDAM NA 7ª SECÇÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

I – Relatório

1. S veio interpor recurso do despacho saneador que julgou improcedente o pedido formulado de os RR, L e mulher O, serem condenados a apresentar novo projeto na Câmara Municipal com vista à aprovação da legalização das obras efetivamente realizadas e a custear as obras necessárias ao cumprimento das normas urbanísticas para a obtenção da respetiva licença de utilização, cuja importância será liquidada em execução de sentença.
2. Nas suas alegações, formulam as seguintes conclusões:
- Assim, nessa fase, ainda que a factualidade já assente seja suficiente para conhecer diretamente do pedido, de acordo com a perspetiva jurídica da Meritíssima Juíza do processo, entende-se que deveria abster-se de tal conhecimento dado que subsiste factualidade controvertida e outras soluções jurídicas são plausíveis, não sendo os factos já assentes bastantes para decidir de acordo com tais outras perspetivas.

- Além da posição jurídica seguida na decisão sob censura, outras são plausíveis. Os factos necessários para o conhecimento direto do pedido de acordo com tal ou tais perspetivas ainda não se mostram assentes, devendo os autos prosseguir os seus termos.
- Pelo que deverá concluir-se que é prematura a decisão final do caso na fase do despacho saneador e com os fundamentos aduzidos, já que é juridicamente plausível o entendimento da Autora/Apelante de que, a provarem-se os factos por si alegados, a Ré/Apelada deverá ser considerada responsável pela obtenção da legalização das obras realizadas e consequente obtenção da licença de construção do imóvel que vendeu.
- O saneador ora apelado assumindo posição contrária, violou o disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 510.º e n.º 1 do artigo 511.º do Código do Processo Civil.
- Os Réus/Apelados só cumpririam a obrigação a que se vincularam se tivessem realizado a prestação a que se haviam vinculado – artigo 762º, nº1 e n.º 2, do Código Civil – executando o contrato, ponto por ponto, como exige o artigo 406º do citado diploma.
- Como refere o Professor Antunes Varela, no 2º volume da obra citada, 5ª edição, pág.10: "Nas obrigações de resultado, o cumprimento envolve já a produção do efeito a que tende a prestação ou do seu sucedâneo, havendo, assim, perfeita coincidência entre a realização da prestação debitória e a plena satisfação do interesse do credor".
- A instrução para a condenação dos Réus/Apelados no pedido que a Meritíssima Juíza a quo julgou improcedente, nesta fase, resulta para a Autora/Apelante indispensável para obter a eliminação dos vícios de construção, legalmente protegidos, designadamente vício que desvaloriza a coisa, vício que impede a realização da finalidade a que se destina, falta de qualidades asseguradas pelo vendedor e falta de qualidades necessárias à realização do fim a que se destina.
- Pois o imóvel não possui as qualidades asseguradas pelos Réus/Apelados: «a não correspondência com o que foi assegurado pelo vendedor ocorre sempre que este tenha certificado ao comprador a existência de certas qualidades na coisa e esta certificação não corresponda à realidade» (MENEZES LEITÃO, in "Direito das Obrigações", Vol. III, 3ª ed., p. 120);
- O bem vendido não possui as qualidades necessárias para a realização do fim a que é destinado ou sofre de vício que a impede da realização desse fim, a casa vendida não dispõe dos atributos necessários para realizar o fim a que se destina.
- Dos preceitos dos artigos 879.°, al. b), e 882.°, N.ºs 1 e 2, do Código Civil decorre que, na compra e venda de imóvel, a obrigação de entregar a coisa compreende a entrega dos documentos e entre esses documentos inclui-se, na

venda de imóveis a licença de utilização, por ser documento necessário para assegurar a aptidão da coisa para o fim ou função normal a que se destina e, assim, garantir a sua plena fruição.
- A condenação dos Réus/Apelados está expressamente fundamentada nos artigos 798.º e 799.º, do Código Civil e portanto no regime da responsabilidade contratual, embora também seja aplicável ao presente caso, o regime da venda de bem onerado porque não era conhecida da Autora/Apelante, a falta da licença de utilização do imóvel.
- Aliás, como refere o acórdão do STJ de 16-09-2008 (em www.dgsi.pt/jstj.nsf/ proc. n.º 08A2258), ao vendedor cabe assegurar a aptidão da coisa para o fim ou função normal a que se destina. O que decorre do artigo 913.º do Código Civil. E além disso, do princípio da boa-fé previsto no artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil resulta que, mesmo no silêncio do acordado, a compra e venda de uma fração autónoma predial acabada de reconstruída, destinada a habitação, envolve para o vendedor a obrigação de realização das diligências necessárias à emissão da respetiva licença de utilização, como meio de propiciar as condições à coisa vendida para a sua função normal, ou seja, a sua cabal fruição.
- O artigo 2.º do D.L. 281/99, de 26 de julho tem por título: "Apresentação de licença de construção" e não tem aplicação no presente caso tratando-se de uma moradia unifamiliar que admitindo-se, sem conceder a sua inscrição matricial, anteriormente a 1951, aquando da venda tinha sido objeto de obras de alteração recentes – foi construído um 1.º andar - que obrigavam à emissão de licença de utilização.
- No preâmbulo do D.L. mencionado pode ler-se: "… segundo uns, a expressão «licença de construção ou de utilização, quando exigível» significa que a escritura pública que envolva a transmissão da propriedade de prédios urbanos pode ser celebrada desde que uma das licenças seja exibida, aludindo a expressão «quando exigível» aos prédios para cuja construção a lei não obrigava a licenciamento; segundo outros, a mesma expressão não atribui valor equivalente àquelas licenças, querendo significar que deve ser exibida a licença que, em concreto, couber, ou seja: a de construção, no caso de a compra incidir sobre prédio em construção; a de utilização se respeitar a prédio já concluído. "
- Dispunha o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951 que aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas RGEU, (regulamento que normalizou as características a que deviam obedecer as construções): "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 as disposições da presente regulamento;
- O artigo 8.º do mesmo diploma refere: "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 51.º do Código Administrativo, destinada a verificar se as obras obedeceram as condições da respetiva licença, ao projeto aprovado e às disposições legais e regulamentares aplicáveis. § 2º A licença de utilização só pode ser concedida depois de decorrido sobre a conclusão das obras o prazo fixado nos regulamentos municipais, tendo em vista as exigências da salubridade relacionadas com a natureza da utilização. § 3º O disposto neste artigo é aplicável à utilização das edificações existentes para fins diversos dos anteriormente autorizados, não podendo a licença para este efeito ser concedida sem que se verifique a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- Conforme resulta dos documentos n.º 30.º, 31.º e 32.º junto aos autos com a Petição Inicial, os Réus/Apelados providenciaram pela legalização das obras, na sequência de ato de fiscalização da Policia Municipal, ocorrido no decurso das obras que realizou.
- Um alvará de licenciamento ou autorização de uma obra só pode ser emitido desde que se encontrem pagas as taxas devidas, sendo que estas não podem ser cobradas coerciva mente.
- E verifica-se que, quando confrontados com a obrigação de pagar tais taxas, os Réus/Apelados não procederam em conformidade, não ignorando contudo que, o pagamento das taxas e demais quantias devidas é condição de emissão do respetivo alvará de licenciamento para construção.
- Encontrando-se a obra iniciada, com a caducidade do licenciamento mantem-se a situação de "clandestinidade" da obra, o que justifica a determinação da sua demolição, caso se não providencie, dentro do prazo fixado para o efeito, pela sua legalização.
- Deverá, pois, concluir-se que os Réus/Apelados, enquanto vendedores do imóvel à Autora/Apelante, tinham a obrigação de desenvolver todas as diligências necessárias com vista à obtenção do alvará de construção das obras, por eles realizadas e emissão da respetiva licença de utilização, que ateste a conformidade das obras realizadas para a utilização a que se destina.
- O saneador ora apelado violou ainda o disposto nos artigos 762.º, 406.º,

879.º, al. b) e 882, n.º 1 e 2, 913.º e ainda os artigos 798.º e 799.º do Código Civil.
- Admitindo sem conceder não estarem os Réus obrigados à legalização das obras em momento posterior à venda, por mero dever de patrocínio acrescenta-se que, os Réus/Apelados confessaram nos artigos 59.º e 60.º da douta Contestação, a falta de licenciamento das obras de remodelação e construção que levaram a cabo, protestando juntar aos autos "… o licenciamento devidamente deferido".
- Já, no decurso da ação, os Réus/Apelados providenciaram novo pedido à Câmara Municipal, o qual foi apresentado pelo técnico responsável pela obra, a pedido dos Réus/Apelados.
- Os Réus/Apelados reconheceram o direito da Autora/Apelante.
- Ora, perante a clareza, precisão e expressividade de tais factos, os mesmos só podem ser interpretados como consubstanciando um comportamento dos Réus através do qual os mesmos reconhecem tal defeito de construção - como sendo da sua responsabilidade – e do direito da Autora/Apelante a vê-lo reparado ou eliminado.
- Tal comportamento dos Réus/Apelados exprime inequivocamente o reconhecimento da sua responsabilidade naquele defeito de construção e a sua obrigação de o reparar ou seja a sua obrigação relativa à legalização das obras que realizaram.
- Deste modo e como melhor se demonstrará o saneador ora apelado não pode subsistir impondo-se a sua revogação na parte que julgou improcedente o pedido de condenação dos Réus a apresentar novo projeto na Câmara Municipal com vista à aprovação da legalização das obras efetivamente realizadas e a custear as obras necessárias ao cumprimento das normas urbanísticas para obtenção da respetiva licença de utilização, em ordem a possibilitar a produção de prova, em audiência de julgamento, sobre toda a factualidade articulada pelas partes.
- Nestes termos, deve o despacho que julgou improcedente o pedido de condenação dos Réus/Apelados a apresentar novo projeto na Câmara Municipal com vista à aprovação da legalização das obras efetivamente realizadas e a custear as obras necessárias ao cumprimento das normas urbanísticas para obtenção da respetiva licença de utilização, ser revogado e substituído por outro que ordene o prosseguimento dos autos quanto a tal pedido.

3. Não se mostram juntas contra-alegações.

4. Cumpre apreciar e decidir.

*

II – Enquadramento facto - jurídico

Presente que o objeto do recurso é definido pelas conclusões no mesmo formulado, importando em conformidade decidir as questões[1] nas mesmas colocadas, sem prejuízo do que for de conhecimento oficioso, a saber está se deve ser revogado o despacho recorrido, ordenando-se o prosseguimento dos autos para ser conhecido o pedido em causa.
Conforme resulta dos autos, a Apelante, enquanto A. veio interpor ação declarativa pedindo a condenação dos RR, aqui apelados, que fosse reconhecido o direito à eliminação dos efeitos enunciados, devendo os RR ser condenados a custear os trabalhos necessários para reparar e eliminar os defeitos, a serem realizados por entidade terceira à escolha da A., bem como no que ao presente recurso respeita, a condenação dos Apelados *a apresentar novo projeto na Câmara Municipal com vista à aprovação da legalização das obras efetivamente realizadas e a custear as obras necessárias ao cumprimento das normas urbanísticas para obtenção da respetiva licença de utilização cuja importância se liquidará em execução de sentença, por não existirem elementos para a sua fixação.*
Em sede da petição inicial, a Recorrente alegou ter adquirido o prédio urbano em referência aos Recorridos, na sequência de contrato de promessa de compra e venda celebrado em 23 de novembro de 2005, e escritura pública de 9 de março de 2006, tendo estes últimos, no âmbito da sua atividade de construção civil, remodelado a casa térrea já existente e construído o primeiro andar.
Invoca a Apelante que a obra apresenta defeitos de construção que não eram visíveis nem detetáveis no momento em que foi adquirida, tendo o Apelado iniciado até obras com vista à reparação, em 7 de outubro de 2009, que contudo não concluiu, sendo detetados novos defeitos em abril de 2010.
Reportando-se ao “licenciamento” alegou a Recorrente que após a entrega do imóvel tomou conhecimento que o processo administrativo conducente ao licenciamento ou autorização da operação urbanística levada a cabo pelos Recorridos não foi concluído, pois não procederam ao pagamento das taxas devidas pela emissão do competente alvará que titularia o licenciamento requerido, importando na caducidade do mesmo, pelo que a coisa vendida contém um vício material, obras clandestinas, que afeta a substância do contrato e a coisa vendida com tal vício não tem o valor que foi objeto do contrato de venda, sendo o preço inferior.
Entende, assim, assistir-lhe o direito à redução do preço e bem assim ao interesse contratual negativo, pelos danos resultantes do incumprimento contratual, por parte dos Recorridos, estimados em valor não inferior a 5.000,00€, correspondente ao valor cobrado por um técnico para elaboração de um processo de licenciamento.

Mais aduz que sabendo os Recorridos que o prédio em causa só era adquirida por possuir a configuração externa e interna, tinham também conhecimento que tal configuração não esta aprovada na Câmara Municipal, temendo a Recorrente que as obras levadas a efeito por aqueles não sejam suscetíveis de serem legalizadas, sendo necessária a realização de outras para o cumprimento da legalidade e obtenção da respetiva licença de habitação.
Os Recorridos na contestação, questionando o factualismo enunciado, vieram alegar que diligenciaram todo o processo administrativo conducente às alterações feitas na habitação da Apelante junto da Câmara, protestando juntar, oportunamente o respetivo licenciamento devidamente deferido, terminando no seu articulado, que caso não se entenda que a ação deve ser julgada improcedente por prescrição, então deve ser todo petitório julgado improcedente por não provado, e absolvidos do pedido, com exceção da *parte em que os RR deverão legalizar, junto da Câmara Municipal, as alterações feitas na casa abarracada.*
Na decisão sob recurso, proferida em sede do despacho saneador, consignou-se:
(…) *Do documento junto a fls. 39 a 55 resulta que, no dia 9 de março de 2006, por escritura pública, o R. L, por si e na qualidade e procurador da R. O declarou vender à A., e esta declarou comprar, pelo preço de 115.000,00€, "o prédio urbano destinado a habitação, composto por casa abarracada e pátio, localizado (…), descrito (…).*
Resulta ainda do referido documento que o notário verificou que o prédio foi inscrito na matriz anteriormente a 1951.
A A. declarou comprar uma casa abarracada, embora fosse a casa construída e com mais um andar aquela que a A. quis comprar.
Uma vez que a escritura pública foi celebrada sem que fosse previamente feita a alteração da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial e na Repartição de Finanças, não foi exigida licença de utilização.
Cabe agora à A., na qualidade de proprietária, obter a licença de utilização e as alterações no registo e no cadastro.
Não se verificando a situação prevista no art.º 2, do DL 281/99, de 26 de julho, não se vislumbra qualquer responsabilidade dos RR pela obtenção da licença de utilização (…)[2].
Ressalta desde logo que a decisão sob análise, numa análise da pretensão deduzida pela Apelante, entendeu que perante os factos assentes, estava habilitada a conhecê-la, nos termos do art.º 510, n.º1, b) do CPC, no necessário pressuposto de ser inquestionável a respetiva improcedência, face aos elementos já consolidados nos autos.
Assim fez apelo ao regime constante do DL 281/99, de 26 de julho, que se

prende com a obrigatoriedade de apresentação da licença de utilização ou construção, no concerne à celebração de escrituras públicas que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos e suas frações, tendo presente, nomeadamente, o regime enunciado no art.º 2, do mencionado diploma, relativo à licença de construção, na indicação da prova que foi requerida a licença de utilização, e as situações em que o titular do alvará da licença de construção e o primeiro transmitente são responsáveis solidariamente pela obtenção da licença de utilização.
Não se mostrando que a situação sob análise pudesse ser enquadrada no âmbito desta última previsão legal, afastou-se a responsabilização pretendida pela Apelante, e nos termos em que foi conformada, e não totalmente enjeitada pelos Recorridos.
Ora, independentemente da bondade da perspetivação feita, configura-se, que a mesma poderá entender-se como demasiado redutora em função do que foi alegado e pedido, na devida economia da pretensão globalmente formulada.
Na verdade, não pode ser escamoteado que a obrigação da entrega da coisa, por parte do vendedor, abrange os documentos à mesma relativos, justificada pela ideia de colocar o comprador em condições de fruir, em plenitude, o seu direito, e nessa medida, incluindo para além dos títulos de propriedade, os documentos de registo, plantas, projetos e bem assim as autorizações administrativas que se imponham, art.º 882, n.º2 do CC[3].
Por outro lado, não pode deixar de se ter presente que movendo-se os autos no âmbito da realização de obras num prédio urbano, que não se mostram questionadas, não se revela despiciendo que seja ponderado o que relevantemente se considera em termos de licenciamento e decorrentes consequências no regime jurídico de urbanização e edificação, previsto no DL 555/99, de 16 de dezembro e posteriores alterações.
Com efeito, apesar da proibição estabelecida pelo n.º1, do art.º1, do já mencionado DL 281/99, certo é que este diploma estipula, tão só, que a escritura celebrada em contravenção a tal comando determina a aplicação de coimas e outras sanções acessórias, não afetando a validade da venda efetuada, e nessa medida podendo configurar-se um caso passível de ser considerado como de venda de bens onerados[4], ou mesmo integrar a figura geral do cumprimento defeituoso[5], com as inerentes consequências legais.
Manifesto se torna, que na fase processual em que foi proferido o despacho sob recurso, estando ainda controvertida matéria imediata e mediatamente relevante para o conhecimento da pretensão deduzida, não estava ainda o Tribunal a quo munido de todos os elementos que lhe permitiam decidir como o fez, pelo que não pode manter-se a decisão recorrida, que deve ser revogada, prosseguindo os autos, também quanto ao pedido ora em causa, os

seus trâmites normais.
*
III – DECISÃO
Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar procedente a apelação, revogando a decisão sob recurso e ordenando o prosseguimento dos autos nos termos acima apontados.
Custas a final.
*
Lisboa, 18 de dezembro de 2012

Ana Resende
Dina Monteiro
Luís Espírito Santo
---
[1] O Tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos ou fundamentos que as partes indiquem para fazer valer o seu ponto de vista, sendo que, quanto ao enquadramento legal, não está o mesmo sujeito às razões jurídicas invocadas também pelas partes, pois o julgador é livre na interpretação e aplicação do direito, art.º 664, do CPC.
[2] O pedido foi julgado improcedente, considerando-se que a A. decaiu em 5.000,00€.
[3] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, II vol, pag 157.
[4] Cfr. Menezes Leitão, in Direito das Obrigações, Volume III – Contratos em Especial, pag. 115.
[5] Cfr. Ac. STJ, 6 de abril de 2000, in CJSTJ, t.2, pag.27.