CISION

ID: 57854468

09-02-2015

Tiragem: 16000
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Informação Geral

Pág: 13
Cores: Cor
Área: 17,48 x 29,98 cm²
Corte: 1 de 1

DIREITO EM PERSPECTIVA

Obras ilegais: que fazer?

Para que todas as legalizações sejam possíveis é necessário que cumpram todas as regras materiais e formais em vigor à data da decisão do processo de legalização.

Andreia Candeias Mousinho

Em Portugal, fazer obras ao arrepio de normas urbanísticas e de ordenamento do território (ainda) é prática habitual.

Se é facto que há muito nos deparamos com a realidade das obras ilegais, é também facto – menos conhecido – que a realização de obras ilegais traz consequências lesivas aos seus proprietários, como sejam, (i) a instauração de processos de contra-ordenação, onde há lugar à aplicação de coimas nem sempre baixas e cujo pagamento não elimina o problema, (ii) a emanação de ordens de demolição que, se não cumpridas pelos seus destinatários, podem dar causa a um crime de desobediência, (iii) a impossibilidade de transmitir os imóveis objecto de tais obras por falta de autorização de utilização, etc.

Pondo as consequências lesivas mencionadas na balança da ponderação, é quase certa a conclusão de que a legalização das obras em apreço é a melhor via de actuação, estando a assistir-se, aliás, a um aumento progressivo do número de processos de legalização. Neste contexto, a 13.ª alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (em vigor desde 7 de Janeiro) veio autonomizar o chamado "procedimento de legalização" para operações isoladas.

É agora expressamente previsto que qualquer interessado pode requerer à câmara municipal a legalização de uma obra, devendo este processo prosseguir sempre que a Administração conclua que é possível legalizar e ser causa para não recurso a medidas mais severas, como, p. ex., a demolição. Preliminarmente, o interessado pode pedir à câmara informação (a dar em 15 dias) sobre os termos em que a legalização se deve processar.

Noutra perspectiva, a própria câmara, deparando-se com uma obra ilegal passível de ser legalizada, tem o dever de notificar os interessados para, num dado prazo, a legalizarem. Não o fazendo, pode a câmara (salvo no caso de obras que impliquem a realização de cálculos de estabilidade) proceder à legalização oficiosa (sob reserva de direitos de terceiros), cobrando taxas que, não sendo pagas, levam a execuções fiscais.

Porque se trata de obras feitas, os documentos que acompanham o pedido de legalização dependem do caso concreto. Por exemplo, quando se trata de legalizações em que não haja lugar a obras de ampliação ou de alteração, não é necessário apresentar a calendarização e estimativa do custo total da obra, apólices de seguros, livro de obra, plano de segurança e saúde, etc.

Não se pense, porém, que todas as legalizações são possíveis. Para o serem, é necessário que cumpram todas as regras materiais e formais em vigor à data da decisão do processo de legalização. Não obstante, pode haver a dispensa do cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da obra (tendo o interessado de fazer prova de tal data). Assinale-se que, contrariamente ao que muitos esperavam, esta dispensa é circunscrita às normas técnicas, não abrangendo as normas de planeamento sobre usos do solo, edificabilidade, etc. Continua, portanto, na mesa da dificuldade a legalização de obras que violam o PDM em vigor (ainda que não violassem o PDM que estava em vigor quando foram executadas).

Assim sendo e reconhecendo que a casa de palha, embora rápida e barata, não é à prova do lobo, o que fazer perante obras ilegais? Numa palavra: legalizar.

Associada Sénior da Área de Direito Público de PLMJ, Sociedade de Advogados, RL

PLMJ
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Manuel Vicente

Como legalizar obras ilegais