



Consultório Urbanístico

SOFIA PLÁCIDO DE ABREU
SÓCIA DA PARES ADVOGADOS

spa@paresadvogados.com

www.paresadvogados.com

Adquiri uma fração em 1999. A escritura de compra e venda contém esta cláusula: “ que a construção se encontra concluída (...) o pedido da licença de utilização não foi indeferido e que decorreram mais de cinquenta dias sobre a data do requerimento da licença de utilização, que não foi notificado para o pagamento das taxas devidas.” Alguns anos depois, a Câmara Municipal informou que não passava a licença porque o construtor tinha ocupado terreno municipal. A administração do condomínio confirmou que na planta do prédio apresentada pelo construtor, na posse da Câmara, as entradas do prédio e da garagem estão localizadas em terreno do Município. Em 2011, a CM comunicou que a construtora não tinha pago a licença de construção, pelo que tinham de ser os condóminos a pagá-la, ficando a passagem da licença de utilização bem como a resolução do assunto do terreno, condicionado a esse pagamento. Pergunto: a) Pode a CM imputar aos condóminos o pagamento da licença de construção? Esta situação é legal? Como nos podemos opor ao seu pagamento? b) Pode a Câmara pedir 700 mil euros pelos terrenos ocupados? Qual o preço que deve ser tomado em consideração? c) O condomínio pode celebrar um contrato de cedência precária do terreno com a CM, pagando aquele valor em prestações mensais? d) Pode a assembleia de condóminos tomar estas deliberações sem ser por unanimidade?

(Helena Martins)

A construção do prédio onde se integra a fração adquirida encontrava-se concluída em 1999, pelo que a questão que coloca reconduz-nos ao regime de licenciamento de obras particulares regulado pelo DL 445/91, de 20.11, com as alterações introduzidas pelo DL 250/94, de 15.10, aplicável à época. A emissão do alvará que titula a licença de construção está dependente do pagamento das taxas legalmente devidas. A liquidação da taxa é efetuada com o deferimento do pedido de licença de construção (artigo 68.º do DL 445/91). No caso em apreço, verifica-se que a câmara emitiu o alvará de construção sem liquidar a taxa. Não tendo sido liquidada à data do licenciamento da obra, que se presume anterior a 1999, já ocorreu a caducidade do direito de liquidação pelo decurso do prazo de 5 anos sobre o licenciamento da obra, estabelecido na Lei Tributária então aplicável, extinguindo-se tal direito da câmara municipal (este prazo é hoje de 4 anos e desde 01.01.2007, data da entrada em vigor do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro). O montante a pagar pela aquisição do terreno municipal ocupado por parte edifício é o correspondente ao valor do mercado, podendo a sua avaliação ser efetuada com base nos critérios constantes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). O edifício está incorporado no solo com caráter de permanência, pelo que a ocupação do terreno do município com as entradas do prédio e da garagem não parece suscetível de contrato de cedência precária. A forma de pagamento do preço da aquisição do terreno, designadamente em prestações mensais, pode ser acordada entre as partes. As entradas do prédio e da garagem constituem partes comuns do edifício, sobre as quais a assembleia de condóminos tem poderes de administração e não de disposição. A compra do terreno municipal constitui um ato de disposição, pelo que está sujeita ao acordo de todos os condóminos.

Os condóminos ausentes na assembleia são notificados da deliberação, por carta registada com aviso de receção e, se nada disserem no prazo de 90 dias contados da data em que a receberam, considera-se que a aprovaram.

Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt