

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara
Municipal de Paredes
Parque José Guilherme
4580-229 Paredes

V.ª Ref.ª
Ofício n.º 4522/13/GU

V.ª Comunicação
24/09/2013

Nossa Ref.ª
Proc. Q-2778/12 (UT 1)

RECOMENDAÇÃO N.º 2/A/2014

(artigo 20.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 9/91, de 9 de abril, na redação da Lei n.º 17/2013,
de 18 de fevereiro)

Assunto: esbulho - estacionamento - obra de requalificação - Edifício Cidade Nova

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 20.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 9/91, de 9 de abril, e em face da motivação seguidamente apresentada, recomendo a V. Exa. que:

- I. Adquira para o domínio público do Município de Paredes, a parcela de terreno cuja posse resultou das obras de requalificação da Avenida da República, parte comum do denominado «Edifício Cidade Nova».
- II. No caso de não ser possível chegar a acordo quanto à aquisição negociada da parcela referida em I, que a câmara municipal apresente requerimento de declaração de utilidade pública com

vista à sua expropriação, nos termos previstos no Código das Expropriações.

- III. Em alternativa, o município poderá reconstituir a situação anterior, existente à data da execução daquelas obras de requalificação, restituindo a posse da parcela aos seus proprietários.

Consigno que foram atendidas as explicações prestadas pelos serviços superiormente dirigidos por V. Exa.

§1.º - EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

1. Foi apreciada queixa em que se afirmava que a Câmara Municipal de Paredes executara obras de requalificação na Avenida da República, no logradouro frontal do denominado «*Edifício Cidade Nova*», tendo esbulhado esta parcela de terreno que constitui parte comum do prédio.
2. A referida parcela, após as obras de requalificação, foi afeta a passeio para peões e a estacionamento público tarifado, explorado por empresa privada concessionária.
3. A partir desse momento, os condóminos viram-se obrigados a pagar tarifa de estacionamento para fruir da sua parcela de terreno, continuando sujeitos à obrigação de liquidar o Imposto Municipal sobre Imóveis.

4. Inquirida a Câmara Municipal de Paredes, confirmou-se que, efetivamente, utilizara uma parcela de terreno do prédio propriedade dos condóminos para execução da empreitada de requalificação da Avenida da República, mediante prévio acordo informal ajustado com a administração de condomínio em 2005/2006.

§2.º - GARANTIAS DO DIREITO DE PROPRIEDADE: O ÓNUS DE PROVAR
O FACTO CONSTITUTIVO

5. Resulta dos factos apurados que não ocorreu aquisição do direito de propriedade sobre a parcela de terreno, para o património do município, nem para o seu domínio.
6. Não sendo controversa a factualidade descrita na reclamação, todavia subsistem divergências quanto às consequências jurídicas da atuação assumida pelo Município de Paredes.
7. O direito de propriedade privada, consagrado no artigo 62.º, n.º 1, da Constituição, compreende a garantia de não ser arbitrariamente privado da propriedade e o direito de ser indemnizado em caso de desapropriação (n.º 2).
8. Aliás, na medida em que o direito de propriedade privada apresenta natureza análoga à dos direitos, liberdades e garantias, goza do mesmo

regime constitucional específico, por força do artigo 17.º da Constituição.

9. Interessa considerar que, ao abrigo do citado regime constitucional, o Estado e as demais entidades públicas estão vinculadas ao respeito pelo direito de propriedade privada, sendo solidariamente responsáveis por quaisquer ações ou omissões que determinem a sua violação, nos termos estabelecidos nos artigos 18.º, n.º 1, e 22.º da Constituição.
10. No mesmo sentido, dispõe-se nos artigos 1308.º e 1310.º do Código Civil, que ninguém pode ser privado, no todo ou em parte, do direito de propriedade, senão nos casos fixados na lei e sempre mediante justa indemnização aos titulares dos direitos reais afetados.
11. À Administração Pública incumbe prosseguir o interesse público, mas sempre no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos (cfr. artigo 266.º da Constituição e artigo 4.º do Código de Procedimento Administrativo).
12. Assim, a entidade pública que necessite de se apropriar de bens objeto de propriedade privada para prosseguir as respetivas atribuições, encontra-se vinculada a observar um procedimento legalmente definido, no qual se salvaguardem os direitos dos interessados, designadamente, o direito à indemnização.
13. No caso concreto, a Câmara Municipal de Paredes entende que a apropriação da parcela, indispensável às obras de requalificação da

Avenida da República, foi legitimada pela prévia autorização informal da administração do condomínio.

14. No entanto, o artigo 875.º do Código Civil dispõe que o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular, o que resulta também do disposto em várias normas legais relativas à forma dos negócios jurídicos translativos de bens imóveis (cfr. artigo 947.º, n.º 1, do Código Civil).
15. Um qualquer acordo informal que tivesse sido celebrado entre o Município de Paredes e a administração do condomínio, para transmissão da referida parcela de terreno a favor do domínio municipal seria sempre nulo, conforme o disposto no artigo 220.º do Código Civil, pelo que não habilitaria o município a justificar a aquisição do terreno em causa.
16. Até à presente data não foi formalizado qualquer negócio jurídico de direito privado, nem iniciado processo de expropriação por utilidade pública.
17. Há-de, pois, concluir-se que o Município de Paredes se apossou, sem título e sem proceder ao pagamento do justo valor, de uma parcela de terreno, o que constitui uma atuação ilícita, que determina os prejuízos que urge reparar.
18. Esta situação é tão mais grave quanto a parcela de terreno se encontra a ser utilizada como estacionamento público tarifado, explorado,

lucrativamente, por empresa privada, concessionária do estacionamento público de superfície, e fiscalizado pela Polícia Municipal.

19. Isto significa que os proprietários da referida parcela de terreno vêem-se constrangidos a pagar a tarifa de estacionamento para aí poderem parquear o seu veículo. Caso não o façam, a própria Polícia Municipal instaura procedimento contra-ordenacional, ficando os proprietários sujeitos ao pagamento de uma coima, como tem vindo a suceder.
20. Ademais, são os condóminos, que se vêem impossibilitados de fruir livremente da sua parcela de terreno, e, paradoxalmente, têm de liquidar o Imposto Municipal sobre Imóveis, ou seja, o facto ilícito gera um múltiplo prejuízo para os proprietários da parcela de terreno.
21. Perante uma atuação caracterizada como via de facto, impõe-se reconstituir, na medida do possível, o procedimento administrativo postergado. Como tal, o município deve procurar obter o acordo formal dos proprietários, reduzindo-o a escritura pública, ou dar início à expropriação.
22. Sem que o tempo transcorrido lhe permita invocar a usucapião, o município tem de dispor de um título legítimo que justifique o ingresso da parcela no domínio público.
23. Situação idêntica já foi objeto de apreciação pelo Supremo Tribunal Administrativo em Acórdão de 06/02/2001 (proc. 43274), tendo sido qualificada como uma situação lamentável, «o exemplo típico da via de facto, atentatória dos mais elementares direitos dos cidadãos e nada condizentes com o imperativo constitucional e legal da subordinação do poder administrativo à lei».

§3.º - CONCLUSÕES

- A. Para execução das obras de requalificação da Avenida da República, o Município de Paredes esbulhou uma parcela de terreno privada, logradouro do denominado «Edifício Cidade Nova» afetando-a, nessa sequência, a passeio para peões e a estacionamento público tarifado, explorado lucrativamente por concessionária privada.
- B. A utilização da referida parcela não foi precedida, sequer, de qualquer tentativa de aquisição amigável ou do início do procedimento de expropriação, existindo tão só um alegado acordo verbal com a administração do condomínio.
- C. Contudo, a transmissão do direito de propriedade de bens imóveis só pode ser efetuada, de acordo com o ordenamento jurídico em vigor, mediante escritura pública ou documento particular.
- D. Os condóminos, como proprietários da parcela, não só não a podem fruir livremente, como continuam sujeitos à liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis e ao pagamento de tarifa de estacionamento sempre que ali parqueiam os seus veículos, sob pena de lhes ser aplicada coima.
- E. Perante esta situação de esbulho, ao município cumpre, quanto antes, proceder à reparação.

Solicito a V. Exa. que, dando cumprimento do disposto no artigo 38.º, n.º 2, da Lei n.º 9/91, de 9 de abril, me transmita, no prazo de 60 dias a contar da receção desta recomendação, a posição da Câmara Municipal de Paredes.

O PROVIDOR DE JUSTIÇA

(José de Faria Costa)