

## RECOMENDAÇÃO

### R. n.º 33

A queixa registada neste Gabinete sob o n.º 67/04 tem por objecto o funcionamento de um café e pastelaria com fabrico próprio, sem a licença legalmente exigida.

Acresce que, nos termos da mesma queixa, a actividade aí desenvolvida gera ruído perturbador do repouso dos demais habitantes do prédio em questão.

\*

Tendo em vista a análise das questões suscitadas, foi solicitada informação ao DLE através do nosso ofício n.º 265/04.

\*

A DLAE prestou informação datada de 08/09/04, da qual resulta, em síntese, o seguinte:

Na sequência de reclamação anónima datada de 15/10/01, a Fiscalização deslocou-se ao local e, dada a inexistência de licenciamento, foi levantado o respectivo auto de notícia por contra - ordenação, datado de 19/11/01.

A DLAE remeteu ao DUI cópias das reclamações sobre o funcionamento do estabelecimento em causa a fim de serem juntas ao respectivo processo de licenciamento.

Encontram-se em curso no DUI dois processos de alteração ao uso, registados, respectivamente, sob os n.ºs 1318/00 e 1317/00.

O Processo de contra-ordenação foi “decidido” em 27/11/03, tendo sido determinada aplicação de uma coima, bem como a sanção acessória de encerramento do estabelecimento.

O proprietário do mesmo estabelecimento impugnou judicialmente a decisão proferida no âmbito do processo de contra-ordenação, tendo sido suspensa a decisão administrativa acessória de encerramento do estabelecimento por despacho do Sr. Vereador Manuel de Andrade datado de 19/04/04.

\*

Na sequência da informação prestada pelo DLE, foi solicitada ao DUI informação sobre os processos de alteração ao uso n.º 13818/00 e 13817/00 (n/of. N.º 316/04).

O DUI prestou informação datada de 28/10/09, cujo teor se transcreve:

“1. No que diz respeito ao processo 13818/00, relativo ao projecto de legalização de alterações e alteração de uso de um espaço comercial - foi o mesmo licenciado, tendo sido deferidos, tanto o projecto de arquitectura (por despacho de 30/04/03), como os projectos de especialidades (por despacho de 05/08/2004), sendo que se verifica não só ter sido solicitado, no decorrer da apreciação da decisão, o projecto acústico apresentado com o req. 1670/03 de 7/2), como foi ainda constituída a condicionante da emissão de licença de utilização , a medição dos níveis de ruído no local, na sequência do parecer do Departamento de Valorização Ambiental da Câmara Municipal de Cascais, de 18/11/2003.

2. O processo 13817/00, relativo ao projecto de legalização de alterações e alteração ao uso de um espaço comercial Fracção A do mesmo lote citado no n.º anterior, contígua à supracitada fracção B, para instalação de um estabelecimento destinado ao fabrico próprio de pastelaria, encontra-se ainda em apreciação, tendo o requerente sido notificado, mediante o ofício 27879 de 4/06/2004, para apresentar projecto acústico, nos termos da legislação em vigor, bem como acta da assembleia de condóminos, assinada pela totalidade dos mesmos, concordando com a alteração ao uso em causa, sob forma pública, aguardando-se resposta.”

\*

Uma vez que a informação prestada não se mostrou esclarecedora, nomeadamente no que concerne ao acautelamento das questões de legitimidade no âmbito do Processo n.º 13818/00, em 9/12/04, através do nosso ofício 405/94, foi solicitada ao DUI a remessa, a título devolutivo, dos processos respeitantes ao licenciamento dos estabelecimentos em causa.

\*

Apenas nos foi remetido o processo n.º 13817/00, uma vez que o processo n.º 13818/00 se encontrava desaparecido.

Perante a gravidade de tal situação, foi endereçado ao Exm.º Presidente da Câmara o ofício n.º 111/05, sugerindo que ordenasse a busca do processo, bem como o apuramento das causas do seu desaparecimento.

\*

Analisado o processo n.º 13817/00, constatamos que tem por objecto o licenciamento de “um espaço destinado a confecção de pastelaria fina”, conforme resulta da respectiva memória descritiva e justificativa.

O procedimento em causa foi objecto de despacho de arquivamento proferido pelo Sr. Presidente da Câmara em 12/11/04, uma vez que o interessado não apresentou, no prazo devido, a documentação solicitada através do ofício n.º 27879 de 04/06/04 (entre outros, cópia da acta da assembleia de condóminos, assinada pela totalidade dos mesmos, concordando com alteração ao uso, sob publica forma).

\*

Pelos motivos referidos, não foi possível proceder à análise do processo n.º 13818/00.

Fica, pois, por esclarecer se no processo em causa foram devidamente acautelados as questões que se prendem com a legitimidade do requerente.

\*  
\*

Apreciando:

Como é sabido, a alteração ao uso da fracção carece de autorização de todos os condóminos.

Não obstante, tudo leva a crer que, pelo menos um dos condóminos, o queixoso, não deu o seu consentimento à alteração ao uso.

Certo é que os estabelecimentos a que se referem os processos 13817/00 e 13818/00 funcionam há já alguns anos sem a licença devida e, ao que parece, prejudicando o repouso dos demais habitantes do prédio em causa.

Ora, como ficou referido em “recomendação” anterior, o D.L. n.º 555/99, nos seus art.ºs 102.º e ss., prevê medidas de tutela da legalidade urbanística, entre elas, a “Cessação da Utilização”.

Nos termos do disposto no art. 109.º, o presidente da câmara é competente para ordenar e fixar o prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas quando sejam ocupadas sem a necessária licença ou autorização de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará.

Sobre esta matéria, maxime quanto à fundamentação, remete-se para o que ficou consignado na Recomendação n.º 26 de que se anexa cópia.

\*

Face ao exposto recomendo:

Que seja ordenada a imediata reforma do processo n.º 13818/00, alertando para o facto de ter de se acautelar a legitimidade do requerente, um dos requisitos que terá de estar necessariamente satisfeito e sem o qual não poderá o estabelecimento ser licenciado.

Que seja determinada a cessação do uso das fracções objecto da queixa, nos termos e para os efeitos do disposto no art.109.º do D.L. n.º 555/99, de 16/12, nova redacção introduzida pelo D.L. n.º 177/2001 de 1/6, remetendo-se, quanto à fundamentação, para a Recomendação n.º 26 que se anexa a esta.

Cascais, 22 de Junho de 2005

Alberto M. G. Mendes  
(Provedor Municipal)