

## Direito Urbano

Nuno Roldão\*

Pediram-me os editores desta revista que fizesse um breve apontamento sobre direito do urbanismo. Assim sendo e uma vez que os alunos de urbanismo têm uma cadeira de direito nos planos do curso, a tarefa que me proponho não tanto dar a conhecer os problemas específicos deste ramo jurídico mas, principalmente, apontar certos aspectos do direito que podem ter interesse para o aluno de urbanismo. Como nota prévia é de assinalar que o direito se divide em dois grandes blocos: o direito privado e o direito público,

O direito urbano é perspectivado numa lógica de direito público, pois que, como afirma Fernández “o urbanismo, em todas as suas facetas, deve ser uma função pública indeclinável e não uma simples derivação de um poder de disposição correlativo à titularidade dominial dos terrenos” (cit. in Normas urbanísticas, III).

Temos aqui um ponto de partida: não há um direito de propriedade ilimitado, mas um direito definido, nomeadamente, pelos planos municipais de ordenamento.

É que há que compreender a evolução histórica da autonomização do direito do urbanismo - este desenvolve-se com base no direito administrativo, o qual, mesmo com o desenvolvimento recente de institutos como o do contrato administrativo (vide, por todos, M<sup>a</sup> João Estorninho, “Requiem pelo contrato administrativo”, Almedina, Coimbra), não deixem de ter fontes, principalmente actos e regulamentos administrativos.

Ora, no direito administrativo - e, consequentemente, no direito urbano -, impera o princípio da competência.

Os órgãos, nomeadamente os órgãos do poder local autárquico só podem fazer o que é permitido por lei, sendo que direito não é forma do acto mas conteúdo do mesmo.

Os órgãos têm certas atribuições - os fins prosseguidos - e certas competências – poderes funcionais, isto é, poderes atribuídos em função da prossecução de certo objectivo.

Temos portanto que o direito do urbanismo constituindo uma evolução do direito administrativo, não possa deixar de se nortear pelas regras deste.

Já no direito privado o princípio que impera é o da liberdade, corolário do princípio da autonomia privada.

Mas se o direito do urbanismo se baseia no direito administrativo porquê esta incursão no direito privado? Ora, na cadeira de direito urbano os alunos têm contacto com a vertente publicista do direito; não com a vertente privada.

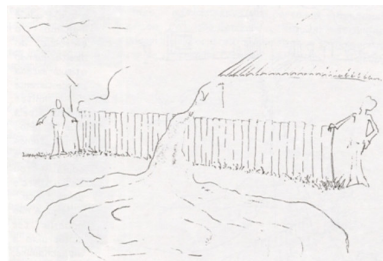
Expliquemo-nos: o livro III do Código Civil (CC) que tem por título direito das coisas ou direitos reais, trata, entre outros o direito de propriedade.

A matéria pode ter interesse para o urbanista, pois que quando não haja um plano municipal de ordenamento ou outra regulamentação – isto é, quando não haja lei especial -, há de importar a aplicação das normas do CC.

Sabemos já, pelo ponto 4, que no direito privado se pode fazer tudo o que a lei não proíba. Só que o direito não cede perante a injustiça; figure-se um exemplo:

- O indivíduo A, proprietário de um terreno com uma vivenda, decide construir uma chaminé alta, com o fim de tapar o sol ao seu vizinho B, de quem não gosta; B que é proprietário do terreno contíguo e que gosta de passar as tardes de verão a ler no jardim a ler Eça de Queirós, tem agora que se submeter à sombra da chaminé de A.

Sabemos que, nos termos do art. 1344º do CC o direito de propriedade “dos imóveis abrange o espaço aéreo correspondente à superfície bem como o subsolo, contudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio por lei o negócio jurídico; não poderá então B defender-se licitamente?

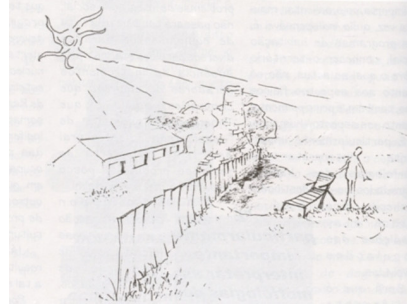


Cabe aqui o instituto do abuso do direito pois que A exerceu o seu direito em termos anti-funcionais, isto é, excedeu a função social do direito de propriedade; é que, preceitua o art. 334º que “é ilegítimo o exercício do direito quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”

Logo, A não poderia ter construído a dita chaminé, ensombrando, dessa forma, as leituras Queirosianas de B.

Podemos ainda dar outros dois exemplos:

- o código regula o fenómeno da acessão que é uma causa específica de aquisição da propriedade regulada nos arts. 1325º e segs. Quando ao terreno que é propriedade de alguém se une ou incorpora, por força da acção das águas de um riacho, outra coisa que não lhe pertencia, o proprietário do terreno para o qual se desloca a coisa adquire a propriedade dela. É que o código define por aluvião, quando a incorporação for imperceptível e avulsão quando a acção seja violenta sendo possível distinguir as parcelas incorporadas. No entanto ressalva o código, que neste último caso o dono das coisas transportadas tem direito a exigir que lhe sejam entregues desde que o faça em seis meses; não assim após os seis meses ou no caso de aluvião, pois que aí, o proprietário das coisas ou terreno perdido não pode invocar qualquer direito.



Note-se por fim, e como paradigma da minúcia do CC, o exemplo da servidão de estilicídio, preceituando o art. 1365º “o proprietário deve edificar de modo que a beira do telhado ou outra cobertura não goteje sobre o prédio (terreno, vivenda, etc.) vizinho, deixando um intervalo mínimo de cinco decímetros entre o prédio e a beira se de outro modo não puder evitá-lo”.

Assim pretendeu-se demonstrar como, nem só o direito administrativo importa para o urbanista, principalmente na ausência de quaisquer planos especificados de ordenamento territorial.

Uma última palavra de sucesso à revista Malha Urbana, que agora inicia o seu percurso.

\* Nuno Roldão Finalista do curso de direito da Universidade Católica

ilustrações: Hugo Pipa