

A Doutrina da Parte Afetada

Realinhando a Legitimidade, a Notificação e o Ónus da Prova
nas Estruturas Urbanas Interdependentes

*The Doctrine of the Affected Party: Realigning Standing, Notice,
and the Burden of Proof in Interdependent Urban Structures*

Steven Carroll

Investigador Independente · Fundador, KYC.co · Criador, Moral.Money

Perfil de autor · moral.money/steven-carroll

Perfil de autor · kyc.co/steven-carroll

Working Paper — SSRN Submission Draft

Tradução para Português de Portugal

Junho de 2026

Publicado em 2026 · Todos os direitos reservados

Resumo

O direito administrativo e civil português trata as propriedades fisicamente interdependentes de forma inconsistente, e essa inconsistência segue uma direção previsível. O artigo 68.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo confere legitimidade para se constituir como interessado em termos suficientemente amplos, no seu texto, para abranger o proprietário de um imóvel estruturalmente conectado — e, no entanto, os municípios negam rotineiramente esse estatuto através de uma doutrina segundo a qual qualquer efeito sobre um imóvel vizinho constitui um mero reflexo de facto, alheio ao âmbito de uma decisão de licenciamento. O artigo 1347.º do Código Civil, que rege os danos por escavação, atribui então a responsabilidade a quem executou as obras, independentemente das precauções tomadas, sem questionar se a condição da estrutura danificada já se encontrava comprometida e documentada antes de qualquer intervenção. Os mesmos dois imóveis são, em suma, estranhos jurídicos quando um deles pretende ser ouvido, e um único sistema interdependente no momento em que a responsabilidade precisa de um destinatário. A conveniência de alternar entre estas duas qualificações é todo o problema, e este não se esgota na responsabilidade civil. Reaparece, em espelho exato, do lado do benefício. Onde duas unidades assentam sobre uma estrutura partilhada ao abrigo de um único alvará, um município tratá-las-á como um todo interdependente quando concede e cobra ao primeiro proprietário uma melhoria estrutural — uma fundação mais profunda, um piso adicional — mas como dois imóveis separados quando o segundo proprietário necessita, mais tarde, dessa mesma melhoria. Essa necessidade não é uma questão de preferência: as duas unidades partilham um único sistema de fundações, e uma estrutura construída a uma profundidade, junto de uma vizinha construída posteriormente a outra, está entre as causas mais comuns de assentamento diferencial e fendilhação na junção — a mesma interdependência física que o Critério A se destina a reconhecer produz, do lado do benefício, uma necessidade estrutural de equiparação ao que já foi concedido ao primeiro proprietário. O segundo proprietário paga, assim, novamente por um direito que a estrutura partilhada exige independentemente de preferência, ou recorre aos tribunais para estabelecer uma paridade que o próprio município criou e depois se recusou a reconhecer. A responsabilidade recai sobre quem é tratado como conectado; o benefício é negado a quem é tratado como separado; e qual das

¹Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, artigo 68.º, n.º 1.

qualificações se aplica é determinado, em ambas as direções, por qual resposta custa menos à instituição. Este artigo defende que a inconsistência não é incidental, mas mecânica: é o meio pelo qual o direito português converte proprietários normalmente cumpridores em atores de má-fé, ao premiar a ocultação e o silêncio em cada fase em que a divulgação seria barata e a sua contestação posterior não o é. Com base num historial administrativo documentado perante a Câmara Municipal de Cascais e num incidente estruturalmente comparável em Lisboa, este artigo propõe a Parte Afetada — the Affected Party —, um estatuto despoletado apenas por condições objetivas, verificadas por terceiros, que opera através de um protocolo de notificação que protege tanto os construtores como os vizinhos, e que não exige novos tribunais, novas instituições, nem a admissão de culpa por qualquer parte que toque. A reforma está estruturada de modo a que cada instituição implicada — o município, os tribunais, e a seguradora que subscreve o imóvel — tenha razões para a adotar independentemente de as outras o fazerem.

Secção 1: Introdução

1.1 O Mecanismo em Termos Simples

Porque o que se segue é detalhado, vale a pena enunciá-lo na sua totalidade uma vez, em termos simples, antes de o aparato chegar — para que o leitor tenha sempre em mãos a forma do argumento, e possa ver, em cada passo, a que parte do problema esse passo responde.

Um construtor quer construir junto de um vizinho cuja parede está visivelmente a falhar — sustentada, talvez, por um andaime que está na rua há anos. Tal como a lei se encontra hoje, o construtor não pode efetivamente levantar esta questão antes de iniciar a obra, e no momento em que surge uma fenda, já com as obras em curso, presume-se que o construtor a causou. Por isso, os construtores calam-se e esperam; e os vizinhos cujas estruturas já estão a falhar calam-se também, porque o silêncio nada lhes custa e a lei vai culpar quem por acaso estiver a escavar. Este artigo altera uma coisa. Exige que o construtor notifique formalmente o vizinho antes de iniciar a obra, e dá a essa notificação dentes: uma vez notificado, o vizinho já não pode manter-se em silêncio e culpar o construtor depois. É-lhe dado um período definido para agir, e várias formas de o fazer, da mais fácil à mais difícil — contratar um seguro sobre a parede antes de a obra começar; repará-la ele próprio, nos seus próprios termos e com o seu próprio empreiteiro; ou, se não tiver meios para tal, acordar que o construtor a repara agora e é reembolsado quando o imóvel for eventualmente vendido, garantido por um encargo sobre o imóvel que não exige despejo nem tribunal. Cada uma destas opções é uma forma de dizer sim, e cada uma deixa o vizinho em melhor posição do que o litigânio lento e ruinoso que é hoje o único resultado disponível. Só se o vizinho recusar todas elas é que surge uma consequência: perde o direito de culpar o construtor por danos que remontam à sua própria degradação não tratada — mas não, e este é o ponto que mantém a regra justa, pelos danos que as próprias obras do construtor efetivamente causem. Se o construtor escavar de forma imprudente contra uma parede que era suficientemente sã, essa continua a ser responsabilidade do construtor, exatamente como hoje. O objetivo, em toda a sua extensão, é estreito e equilibrado: impedir que cada parte empurre a sua própria responsabilidade para a outra, tornando a honestidade e a cooperação mais baratas, para todos os envolvidos, do que o silêncio e a culpa. Tudo o que se segue nas secções seguintes é uma tentativa de fazer essa única coisa sem criar um único tribunal, agência, ou imposto novo.

1.2 O Problema

O direito português oferece ao proprietário duas proposições irreconciliáveis, cuja escolha é determinada inteiramente pelo momento em que este as questiona. Antes do início da construção, se procurar ser ouvido sobre a condição estrutural de um lote contíguo, o município informa-o de que a questão se encontra fora do âmbito do seu interesse legítimo: as decisões de licenciamento, nesta perspetiva, confrontam apenas normas urbanísticas públicas, e quaisquer consequências sobre as suas próprias fundações são devidamente classificadas como questões de direito privado, a litigar, se for o caso, noutro lugar e mais tarde. Uma vez iniciada a construção, e uma vez ocorrido o dano, a mesma ordem jurídica inverte a sua posição sem reconhecer a inversão: as duas estruturas são agora interdependentes, o risco era conhecível, e a responsabilidade pelo que ocorreu recai sobre ele.

Isto não se compreende melhor como uma falha da prática administrativa. É, defende este artigo, o mecanismo operativo pelo qual o direito administrativo e civil português convertem, em conjunto, atores normalmente cumpridores em atores de má-fé, e repete-se com regularidade estrutural sempre que a lei é chamada a determinar se um dado edifício deve ser tratado como unidade autónoma ou como parte de um conjunto interdependente.

1.3 A Lacuna

A contradição é sustentada pela interação de duas normas distintas, nenhuma das quais é, considerada isoladamente, irrazoável. O artigo 68.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo permite a um município negar o estatuto de interessado ao proprietário de um imóvel estruturalmente conectado, com fundamento em que qualquer efeito sobre esse imóvel constitui um mero reflexo de facto, incidental e alheio ao âmbito de decisões tomadas no interesse público. O artigo 1347.º do Código Civil, que rege as escavações, atribui então a responsabilidade pelos danos resultantes a quem executou as obras que lhes deram origem, independentemente das precauções observadas.

A conjugação destas duas regras produz um arranjo no qual a parte excluída, ex ante, de suscitar um risco estrutural conhecido é, invariavelmente, a parte responsabilizada, ex post, pela sua materialização — um arranjo que fornece a qualquer proprietário que oculte um defeito conhecido todos os incentivos para se

manter em silêncio, seguro de que a responsabilidade já foi atribuída a quem por acaso estiver presente quando o defeito se manifestar.

Nem a consequência deste arranjo se confina às duas partes mais diretamente envolvidas. A negação de legitimidade na fase administrativa não extingue o litígio subjacente; apenas diferere a sua resolução para o contencioso civil, onde ressurge, muitas vezes anos mais tarde, como uma disputa multilateral sobre causalidade entre empreiteiro, proprietário, arquiteto e município, conduzida na ausência de qualquer levantamento de base estabelecido antes da ocorrência do dano. Os tribunais civis portugueses, já suportando a maior parte de um volume processual em contínua expansão, herdaram assim litígios que um único documento, obtido na fase apropriada, poderia ter resolvido antes de surgirem.

1.4 O Contributo

Este artigo avança um estatuto concebido para dissolver essa contradição sem recurso a qualquer novo tribunal, agência, ou diploma legal: a Parte Afetada, ou *Affected Party*. A proposta não inventa nova maquinaria jurídica; redireciona instrumentos já presentes no direito administrativo e civil português — o Termo de Responsabilidade ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, através do qual se cumpre o dever de notificar um vizinho interdependente; a hipoteca voluntária comum, através da qual um custo de remediação pode ser garantido sobre um imóvel e reembolsado na sua venda; a via mais leve de comunicação prévia, já disponível para obras que não alterem qualquer parâmetro urbanístico; e a fórmula de compensação já aplicada ao abrigo do artigo 44.º do RJUE — para uma categoria de litígio à qual nunca foram deliberadamente destinados.

O argumento assenta em dois registos probatórios: um historial administrativo documentado perante a Câmara Municipal de Cascais, relativo a um par de lotes geminados constituídos ao abrigo de um único alvará, e um incidente estruturalmente comparável em Lisboa, aqui invocado apenas no que é independentemente verificável. Nenhum é oferecido como queixa. Ambos são oferecidos como demonstração de que a falha aqui descrita é de natureza estrutural, e de que se repetirá até que a contradição em que assenta seja identificada e resolvida.

Este artigo prossegue uma linha de investigação iniciada num trabalho anterior que examinou uma divergência análoga no padrão que rege a recusa de peritos

nomeados pelo tribunal, ao abrigo do artigo 120.º, n.º 1, do CPC, onde se verificou que um limiar aplicado materialmente superior ao texto legal assentava num pressuposto empírico nunca examinado, e não em qualquer autoridade legislativa.² O padrão que este artigo identifica — um padrão legal sólido, e uma prática aplicada que dele se afastou sem que ninguém tenha autorizado esse afastamento — não se confina, à luz desta evidência, a uma única doutrina.

O mecanismo específico aqui proposto — notificação, uma janela definida, e uma preclusão probatória restrita — é, em si mesmo, uma única instância de uma estrutura mais geral. Um artigo companheiro designa essa estrutura como o *Affected Party Engine*, modela-a formalmente como um equilíbrio estável e não como uma falha moral, e demonstra-a a operar, devidamente adaptada, através do direito empresarial, ambiental, da segurança, médico, do consumidor, e dos recursos naturais.³ Nada no argumento que se segue depende desse tratamento geral. Este artigo é autossuficiente, e dirigido inteiramente ao direito administrativo e civil português; o leitor interessado em saber por que a mesma correção se repete como a solução correta muito além do direito da propriedade encontrará o caso geral exposto naquele artigo.

1.5 Estrutura

O argumento desenvolve-se em dois movimentos. O primeiro é diagnóstico. A Secção 2 examina a aplicação prática do artigo 68.º do CPA, e o modo particular como um município trata dois lotes estruturalmente conectados como independentes quando isso é administrativamente conveniente, e como uma única unidade interdependente no momento em que a responsabilidade exige um destinatário. A Secção 3 traduz esta mesma falha para o contencioso civil, onde o regime supletivo de responsabilidade do artigo 1347.º do CC, combinado com a ausência de qualquer levantamento de base prévio, transforma uma questão devidamente resolvível por referência a factos num litígio prolongado e multilateral.

²Carroll, S. (2026) Network Proximity and the Appearance of Impartiality: Applying Erdős-Equivalent Distance Measures to the Reform of Court-Appointed Expert Standards in Civil Law Jurisdictions. SSRN Working Paper No. 6905898. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=6905898. Recebido pelo Centro de Estudos Judiciários e integrado na Biblioteca Armando Leandro.

³Carroll, S. (2026) The Manufacturing of Bad Faith: Mechanism Design and the Doctrine of the Affected Party. SSRN Working Paper No. 6972499. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/abstract=6972499>.

O segundo movimento é construtivo. As Secções 4 e 5 introduzem o estatuto da Parte Afetada no seu detalhe operativo: as condições que o despoletam, o mecanismo de notificação, e a sequência pela qual o custo é estabelecido e, quando necessário, recuperado. A Secção 6 estende a análise à configuração inversa do problema — não um vizinho que oculta um defeito para escapar à responsabilidade, mas um vizinho que oculta uma alteração estrutural vantajosa para escapar à obrigação de partilhar o seu custo — demonstrando que o erro subjacente, o tratamento de imóveis fisicamente interdependentes como estranhos jurídicos, gera disfunção em ambas as direções, e não apenas na direção mais visível para a magistratura. A Secção 7 conclui.

Um único critério rege a avaliação de cada mecanismo proposto nas secções seguintes: a sua operação exige que um tribunal arbitre entre narrativas concorrentes, ou resolve-se apenas com base em prova documental? Cada secção responde a favor desta última, porque em cada instância aqui examinada, a documentação necessária já existia. O que faltava nunca foi prova; foi procedimento — um meio de compelir a divulgação antes de o litígio surgir, em vez de a extrair no decurso de um.

Secção 2: A Divergência Administrativa

2.1 O Texto Legal

O artigo 68.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo confere legitimidade para se constituir como interessado num procedimento administrativo a qualquer titular de um direito, interesse legalmente protegido, dever, encargo ou ónus no âmbito das decisões que esse procedimento possa produzir.⁴ Lida nos seus próprios termos, a norma é suficientemente ampla para abranger, sem dificuldade, o proprietário de um imóvel vizinho estruturalmente interdependente. Na prática, os municípios portugueses fixaram-se numa interpretação que exclui especificamente esse proprietário, e o raciocínio pelo qual o fazem merece atenção, porque não nega as palavras da norma; nega que este caso caia dentro delas.

2.2 A Doutrina dos Efeitos Reflexos

O raciocínio desenvolve-se em três movimentos. Primeiro, o município é alheio às relações de direito privado — que entende pertencerem ao seu próprio foro, não ao procedimento de licenciamento. Segundo, qualquer efeito que uma licença produza sobre um imóvel vizinho é classificado como um mero efeito reflexo, de facto: uma consequência incidental de uma decisão dirigida a outro fim, não um efeito jurídico que o vizinho tenha legitimidade para contestar. Terceiro, mesmo onde tal efeito existe, a legitimidade exige que o interesse do vizinho seja protegido no confronto da norma a aplicar — medido contra a norma específica em aplicação — um teste que os municípios rotineiramente consideram não cumprido, já que a norma em questão rege o ordenamento urbanístico público, não a relação estrutural entre dois imóveis. A licença, uma vez concedida, esgota os seus efeitos, diz-se, na relação entre o seu titular e a administração, concedida sempre sob reserva de direitos de terceiros — a resolver, se for o caso, entre o vizinho e o licenciado, privadamente, mais tarde.

2.3 O Registo Administrativo

Este não é um padrão hipotético. Surge, quase à letra, numa recusa documentada da Câmara Municipal de Cascais, que negou o estatuto de interessado ao proprietário de um lote estruturalmente conectado a um lote vizinho ao abrigo do mesmo alvará

⁴Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, artigo 68.º, n.º 1.

de loteamento⁵ — enquanto os próprios registos separados do município mostravam, independentemente dessa recusa, que a licença de utilização do lote vizinho já havia sido declarada caducada, e que um pedido anterior de ampliação já havia sido indeferido anos antes.⁶ O próprio processo da administração, em suma, já continha a documentação que teria satisfeito qualquer averiguação honesta sobre se os dois lotes apresentavam o caso ordinário que a doutrina pressupõe. A recusa não dependia da ausência dessa documentação. Dependia da sua irrelevância para um teste que nunca a iria exigir.

2.4 A Hipótese da Interdependência Variável

Essa recusa é a primeira instância daquilo que este artigo designa como a Hipocrisia da Interdependência Variável, e importa que a sua segunda instância, tratada na Secção 3, pertence a um ramo do direito completamente distinto. No momento em que um vizinho estruturalmente conectado pede para ser ouvido, os dois imóveis são estranhos jurídicos, e a administração é indiferente ao que entre eles se passa. O direito civil não manterá essa posição por muito tempo. As mesmas estruturas que são estranhas na fase de licenciamento tornam-se, no instante em que algo falha, um único sistema interdependente cujo risco era previsível e cujo suporte era devido — uma posição que o processo administrativo nunca uma vez chegou a adotar enquanto ainda podia ter evitado a falha que agora explica.

2.5 A Ficção da Notificação Pública

Uma segunda falha, mais restrita, acompanha a primeira, e tem o seu próprio fundamento no mesmo Código. O artigo 112.º do CPA estabelece as formas que a notificação pode legalmente assumir: carta registada, contacto pessoal, e os seus equivalentes eletrónicos são a regra-geral.⁷ O edital só pode ser usado onde as partes a notificar sejam incertas ou de paradeiro desconhecido, e um anúncio

⁵Processo administrativo perante a Câmara Municipal de Cascais, Divisão de Assuntos Jurídicos, Informação ACC/29/2025 (5 de setembro de 2025) e Informação ACC/13/2026 (17 de março de 2026), relativas ao Lote 2D, Alvará de Loteamento n.º 268, Monte Estoril, freguesia de Cascais e Estoril. Citado para fins ilustrativos; o litígio subjacente encontra-se pendente.

⁶Divisão de Licenciamentos de Operações de Loteamentos, Câmara Municipal de Cascais, notificação relativa ao Processo SPO n.º 1375/2021 (caducidade declarada por despacho de 27 de junho de 2025) e ao Processo SPO n.º 1611/2018 (indeferido por despacho de 16 de maio de 2017).

⁷Código do Procedimento Administrativo, artigo 112.º, n.º 1, alíneas (a) a (e).

público geral — do tipo que um aviso no Diário da República ou num boletim municipal fornece — apenas onde houver mais de vinte e cinco. Um vizinho estruturalmente conectado ao abrigo de um alvará partilhado não é incerto nem inidentificável, e raramente há mais de dois ou três em qualquer caso concreto. Nenhuma das exceções que o Código prevê se aplica aqui.

No entanto, a publicação não é, na prática, a exceção. É a regra. Os municípios cumprem o dever de notificação associado a alterações de alvará e decisões comparáveis afixando um edital e publicando no Diário da República como questão de rotina, independentemente de as partes afetadas serem conhecidas, identificadas, e individualmente contactáveis a partir dos próprios ficheiros do município. O resultado é uma notificação que nenhum vizinho interdependente lê, dirigida a um público sem qualquer interesse na matéria, enquanto a única parte com um interesse documentado — já identificada, já registada — nada é informada diretamente. Isto não é um erro de categorização ocasional, à margem. É o modo de funcionamento habitual, e é a causa operativa da falha que este artigo aborda: o vizinho afetado não se opõe porque o vizinho afetado nunca chega a saber que existe algo a que se opor.

O uso pelo município do edital e do anúncio público, neste contexto, não constitui, por isso, um substituto mais leve da notificação individual; é a utilização de normas que o próprio Código reserva para circunstâncias que não existem no caso ordinário. A correcção que este artigo propõe corre em sentido contrário à prática habitual: coloca o dever de notificar o vizinho interdependente diretamente sobre a parte que já sabe que a interdependência existe — o técnico responsável que projeta a nova obra — em vez de o deixar a uma publicação que ninguém lê. A Secção 6 estende o mesmo ponto a um tipo diferente de decisão municipal, com o mesmo raciocínio: um dever que o Código já impõe para um pequeno número conhecido de partes não se atenua apenas porque a decisão em causa é uma que o município considera conveniente publicar em vez de notificar.

Negar legitimidade nesta base não resolve a questão estrutural que se recusa a considerar. Remove o único foro em que essa questão poderia ter sido resolvida de forma barata, antes de qualquer falha, com base em documentos que a administração já detinha. O que sucede uma vez removida a questão desse foro é o objeto da secção seguinte.

Secção 3: A Raiz Civilística e o Paradoxo do Impasse

3.1 O Regime Supletivo

O artigo 1347.^o do Código Civil permite a um proprietário escavar, minar, ou abrir poços no seu próprio terreno, sob uma condição: as obras não podem privar um imóvel vizinho do suporte necessário para evitar o desmoronamento ou o deslocamento de terras.⁸ Onde essa condição seja violada e resulte dano, a responsabilidade recai sobre quem executou as obras — e recai independentemente das precauções tomadas. A norma não questiona se as obras foram cuidadosas. Pergunta apenas se o suporte se perdeu e se resultou dano, e uma vez verificadas ambas as condições, a lei atribui o custo desse dano à parte que escavava, sem mais.

3.2 A Ficção da Uniformidade

Considerada em face de uma estrutura normalmente sã, esta é uma regra defensável: quem perturba o solo assume o risco de perturbar aquilo que dele depende. A dificuldade é que a regra opera sobre uma ficção que nunca examina — a de que a estrutura dita danificada se encontrava, antes do início das obras, sã, devidamente licenciada, adequadamente mantida, e livre de qualquer defeito de que a lei se devesse ocupar. Nada no artigo 1347.^o questiona se essa ficção se verifica. Verifica-se por defeito, para cada estrutura, independentemente do que seja de facto conhecido, visível, ou já documentado nos próprios arquivos do mesmo município.

3.3 A Ilustração de Lisboa

Um caso documentado em Lisboa concretiza o argumento. Num local na Rua do Sol à Graça, na freguesia de São Vicente, um vazio existente entre dois edifícios antigos permanecera desocupado durante anos, sustentado por um sistema de treliça metálica visível em imagens datadas de, pelo menos, 2014, suportando as paredes laterais de ambos os vizinhos sobre o vazio. Esse arranjo persistiu, sem exame nem remediação, por mais de uma década.⁹ Em setembro de 2025, iniciaram-se obras no

⁸Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.^o 47344, de 25 de novembro de 1966, na sua redação atual, artigo 1347.^o.

⁹Reportagem da imprensa e comunicação municipal sobre o incidente na Rua do Sol à Graça, freguesia de São Vicente, Lisboa, 3 de setembro de 2025; declaração municipal preliminar que atribuiu a causa às obras de construção adjacentes. Imagens datadas, ao nível da rua, encontram-se disponibilizadas de forma independente através de arquivos cartográficos correntes, mostrando suporte estrutural externo em vigor desde, pelo menos, 2014.

próprio lote desocupado. Em poucos dias, a parede lateral de um dos dois edifícios suportados cedeu por completo; o outro desenvolveu uma fenda estrutural. Dezasseis moradores dos dois edifícios afetados foram evacuados por precaução, e a estrutura danificada exigiu o seu próprio escoramento depois de a secção em colapso ter sido estabilizada. Não houve feridos. O município, pronunciando-se sobre a causa antes de concluída qualquer investigação formal, atribuiu-a às obras em curso no lote adjacente.



Fig. 1 — Imagem ao nível da rua, 45 Rua do Sol à Graça, Lisboa, maio de 2014. Um sistema de treliça metálica já vence o vazio entre as duas estruturas, fornecendo suporte lateral externo a ambas.



Fig. 2 — Imagem ao nível da rua, 30 Rua do Sol à Graça, Lisboa, junho de 2024. A mesma estrutura de suporte permanece em vigor uma década depois, mais de um ano antes do incidente de setembro de 2025.



Fig. 3 — Consequências do incidente, Rua do Sol à Graça, Lisboa, setembro de 2025. A falha ocorreu do lado do edifício que já dependia do suporte mostrado nas Figs. 1 e 2. A sinalização do local que identifica o empreiteiro foi ocultada; a responsabilidade pelo incidente permanecia formalmente indeterminada à data de redação.

O que o episódio ilustra não é quem foi, em última instância, responsável — questão que permanecia, à data de redação, formalmente em aberto — mas a forma tão completa como uma década de dependência estrutural visível, fotografada, e não resolvida desapareceu da análise no momento em que ocorreu o dano. Uma estrutura que necessitava de suporte externo desde, pelo menos, 2014 foi tratada, para efeitos de atribuição de causa, como se esse suporte nunca tivesse sido necessário.

3.4 A Segunda Hipocrisia

Esta é a segunda instância da Hipocrisia da Interdependência Variável introduzida na Secção 2, e designá-la como tal importa, porque as duas instâncias surgem de ramos do direito completamente distintos que chegam ao mesmo resultado por vias diferentes. O direito administrativo trata as estruturas interdependentes como estranhos jurídicos quando um vizinho pede para ser ouvido antes de algo correr mal. O direito civil trata as mesmas estruturas como portadoras de uma presunção de solidez nunca examinada, uma vez que algo corre mal — uma presunção que funciona, na prática, exatamente como o isolamento que administrativamente se negou existir, exceto que agora dirige a responsabilidade para fora em vez de negar legitimidade. Doutrina diferente, mesma arquitetura: a conveniência determina se as estruturas são um sistema ou dois, e a conveniência altera a sua resposta no instante em que o custo precisa de um destinatário.

3.5 O Paradoxo do Impasse

A combinação produz aquilo que este artigo designa como o Paradoxo do Impasse. Um município que nega legitimidade na fase administrativa não resolve, com isso, a questão estrutural subjacente; apenas garante que essa questão será litigada mais tarde, em tribunal civil, como uma disputa multilateral sobre causalidade entre proprietário, empreiteiro, arquiteto, e município, conduzida sem o benefício de qualquer levantamento de base estabelecido antes da ocorrência do dano. Os tribunais civis portugueses já suportam a maior parte de um volume processual nacional que se aproxima de 606.000 processos pendentes, com os processos civis a demorar, mesmo após uma melhoria considerável, cerca de dois anos, em média, a resolver.¹⁰ Cada litígio do tipo descrito neste artigo que chega a esse sistema lá

¹⁰Direcção-Geral da Política de Justiça, Ministério da Justiça, boletim estatístico sobre processos pendentes nos tribunais de primeira instância, 2025, reportando

chega apenas porque o único foro capaz de o resolver com base em documentos, antes de ocorrer o dano, lhe foi vedado pelo raciocínio examinado na Secção 2.

O que a administração se recusa a reconhecer antes da construção, e o que o Código Civil se recusa a examinar depois dela, é o mesmo facto visto de lados opostos do mesmo acontecimento: que algumas estruturas não são independentes dos seus vizinhos, e que a insistência da lei em tratá-las como se o fossem não é uma regra supletiva neutra. É uma escolha que nada custa às instituições que a fazem, e que custa tudo a quem fica a suportar a consequência. As secções seguintes propõem a alternativa.

605.550 processos pendentes no final do ano e uma duração média dos processos civis de aproximadamente 21 meses, após uma redução ao longo de cinco anos a partir de aproximadamente 34 meses.

Secção 4: O Estatuto da Parte Afetada — Fundamentos

As Secções 2 e 3 diagnosticaram uma única falha que se manifesta em dois registos. No direito administrativo, os imóveis estruturalmente interdependentes são tratados como estranhos jurídicos no momento em que se procura legitimidade. No direito civil, os mesmos imóveis são tratados como um sistema interdependente no momento em que se atribui responsabilidade. A lei responde à questão da interdependência duas vezes, de forma inconsistente, e sempre depois do facto. Esta secção introduz um estatuto concebido para lhe responder uma vez, antecipadamente, com base em documentos — e, onde os documentos sejam incompletos, com base em observação certificada de forma independente.

4.1 Distinção do Estatuto de Interessado

Antes de se enunciarem as suas disposições operativas, o estatuto da Parte Afetada deve distinguir-se do estatuto de interessado ao abrigo do artigo 68.º, n.º 1, do CPA. Uma proposta que pareça apenas reclassificar uma categoria que a câmara já rejeitou convida à mesma recusa, reformulada. Os dois diferem no objeto, não apenas no nome.

O estatuto de interessado admite o seu titular no próprio procedimento administrativo — o direito de consultar o processo, de ser ouvido antes de tomada a decisão, de apresentar observações que o decisor deve considerar, e de impugnar o resultado. É um direito participativo dirigido ao mérito de uma decisão de licenciamento ainda por tomar. A recusa consolidada da câmara em estendê-lo a vizinhos estruturalmente conectados não carece de lógica interna própria: um direito participativo dessa amplitude, disponível a qualquer proprietário que alegue conexão estrutural com um projeto vizinho, arrisca envolver o licenciamento de rotina em litígios privados que a administração não está equipada nem devidamente onerada para resolver.

O estatuto da Parte Afetada não pede nada disto. Não procura entrada na decisão de licenciamento. Não exige que o município avalie a interdependência estrutural pelo mérito. Não interrompe, atrasa, nem condiciona a concessão de qualquer licença. É um estatuto probatório restrito, despoletado apenas por condições já existentes independentemente de qualquer decisão de licenciamento, e produtor apenas de consequências externas a essa decisão: uma obrigação de notificação, uma janela

para estabelecer a condição estrutural de base, e uma sequência definida para alocar o custo de o fazer. Onde o estatuto de interessado inseriria um novo participante num procedimento existente, o estatuto da Parte Afetada cria um procedimento inteiramente separado, a correr em paralelo, cuja única função é assegurar que uma condição estrutural documentada é registada antes de a construção avançar, em vez de litigada depois de esta concluir. A proposta não pede ao município que reveja a sua posição consolidada ao abrigo do artigo 68.º, n.º 1, e não se expõe à objecção que derrotou o pedido a que se segue.

4.2 Critério A: Interdependência Física

A primeira condição para o estatuto da Parte Afetada é a interdependência física entre os dois imóveis. Esta verifica-se onde os imóveis partilhem um esqueleto estrutural, um sistema de fundações comum, uma parede meeira, ou um alvará de loteamento ao abrigo do qual foram conjuntamente constituídos. Não se trata de uma averiguação que o município deva fazer caso a caso; é um facto já registado na conservatória do registo predial e no processo de licenciamento, consultado para outros fins. Onde exista um alvará partilhado, o Critério A é satisfeito sem necessidade de outra averiguação.

4.3 Critério B: Irregularidade Documentada

A segunda condição é a irregularidade documentada por parte do imóvel vizinho. Um imóvel satisfaz o Critério B onde, no momento relevante, apresente pelo menos uma das seguintes condições:

- (a) a sua licença de utilização foi declarada caducada ou não foi renovada;*
- (b) um pedido de legalização, ampliação, ou regularização foi indeferido por despacho da autoridade competente;*
- (c) um relatório de engenharia ou arquitetura apresentado ao município documenta uma deficiência estrutural não remediada;*
- (d) foi objeto de uma ordem municipal que exige escoramento, obras de conservação, ou restrição de habitabilidade por motivos estruturais;*
- (e) não se encontra disponível, a seu respeito, seguro de responsabilidade civil que responda por danos causados ao imóvel interdependente, em virtude da sua condição documentada — condição esta não satisfeita nem afastada pela mera disponibilidade de seguro estrutural ou de incêndio sobre o próprio imóvel, que protege apenas o seu próprio proprietário e nada faz pelo vizinho interdependente;*

(f) o imóvel apresenta evidência visível e objetivamente verificável de dependência ou deficiência estrutural — incluindo, sem limitação, escoramento externo, suportes de ligação, fendilhação visível de elementos estruturais, ou assentamento progressivo — verificável por engenheiro ou arquiteto habilitado sem necessidade de recurso a arquivos administrativos;

(g) o imóvel foi comercializado, vendido, ou transmitido ao abrigo de documentação — incluindo materiais comerciais, materiais de projeto licenciado, ou relatórios de engenharia integrantes de uma transação anterior — que divulgou deficiência estrutural, instabilidade, ou necessidade de remediação como condição conhecida do bem à data da transmissão, independentemente de alteração física posterior do aspeto do imóvel;

(h) uma licença para realizar obras de remediação, reconstrução, ou alteração estrutural foi concedida mas nunca concluída nem formalmente encerrada — incluindo o caso de obras de remediação iniciadas ao abrigo de licença e abandonadas, ou de proprietário subsequente que tenha contornado a licença concedida mediante a realização de obra não licenciada em sua substituição — constituindo a própria licença concedida mas não concluída prova de uma condição que a autoridade competente já reconheceria exigir obra estrutural que nunca foi devidamente realizada;

(i) qualquer outra circunstância documentada da qual um engenheiro ou arquiteto habilitado, por inspeção ou pelo registo, conclua que o imóvel apresenta uma condição estrutural não resolvida com incidência sobre o imóvel interdependente. Esta categoria residual ancora-se num juízo profissional sobre evidência objetiva, não em suspeição ou apreensão, e existe porque as formas que a irregularidade documentada pode assumir não são exaustivamente previsíveis; não constitui instrumento geral para suscitar oposições de natureza urbanística ou de amenidade, que ficam inteiramente fora deste estatuto.

Os critérios (a) a (e) baseiam-se em arquivo: cada um assenta numa determinação já feita por terceiros, num documento já apresentado, ou numa apólice já recusada, não exigindo nova averiguação nem novo juízo. Os critérios (f) e (g) abordam os casos em que o arquivo nada revela apesar do que é visível ou anteriormente divulgado: o imóvel objetivamente aparente em inspeção — sendo o caso de Lisboa examinado na Secção 3 a ilustração mais clara da alínea (f) — e o imóvel cujo defeito foi honestamente divulgado no momento da transmissão mas posteriormente ocultado por um proprietário subsequente, onde a alínea (g) assegura que um defeito material conhecido, uma vez cumprido o dever de divulgação, não se torna desconhecido por ser rebocado. O critério (h) aborda um padrão que não encaixa devidamente em nenhum dos outros: uma licença concedida para remediação ou reconstrução,

reconhecendo que a estrutura necessitava de obra, que foi depois deixada incompleta — ou contornada por um proprietário posterior que optou por um remendo não licenciado em vez da reparação licenciada. A licença concedida é, ela própria, o registo de que a condição era conhecida; a sua não conclusão é o registo de que a obra nunca foi feita. O critério (i) é o reconhecimento deliberado de que o catálogo não pode fechar-se: a irregularidade documentada assume formas que um legislador não pode prever na totalidade, e, em vez de forçar cada caso desse tipo por uma categoria que não lhe assenta bem, a cláusula residual admite qualquer condição que um profissional qualificado identifique com base em evidência objetiva — ancorada a esse juízo precisamente para que não possa ser alargada a um instrumento das oposições urbanísticas e de amenidade que este estatuto se destina a excluir.

4.4 O Teste do Seguro

O critério (e) funciona de forma diferente dos restantes, porque submete a questão ao mercado, e não a um arquivo ou a uma inspeção. A apólice relevante deve ser cobertura de responsabilidade civil que responda por danos causados ao vizinho interdependente — não o seguro estrutural ou de incêndio comum sobre o próprio edifício do proprietário, que protege apenas o proprietário e nada faz pelo vizinho, independentemente da facilidade com que seja obtido. Com a condição integralmente divulgada, uma seguradora regulada a quem se peça para subscrever essa responsabilidade irá avaliar o risco com precisão, se este puder de todo ser avaliado.

Se uma seguradora regulada emitir essa cobertura, a condição deixa, por definição, de ser uma daquelas que este estatuto se destina a tratar, e a questão encerra-se. Se todas as seguradoras reguladas contactadas recusarem, por escrito, com fundamentos que se referem especificamente à condição divulgada — não contando para este efeito uma recusa genérica de subscrever esta categoria de risco, que constitui uma lacuna de mercado, não uma constatação sobre este imóvel — a recusa constitui, em si mesma, forte evidência da condição, juntamente com o que já tenha sido estabelecido ao abrigo do ponto 4.3.

4.5 Duas Perguntas, Não Uma: Estatuto e Levantamento de Base

Antes de se expor o mecanismo, há uma distinção que tem de ser traçada com clareza, porque confundir as duas perguntas que ela separa seria a única coisa capaz de tornar este estatuto inoperável. Estabelecer que o estatuto se aplica e estabelecer qual é a condição real da estrutura são perguntas distintas, custam quantias diferentes, e podem falhar independentemente uma da outra.

A primeira pergunta é um limiar: o estatuto chega, de todo, a aplicar-se? Isso exige apenas que exista interdependência nos termos do Critério A e que esteja presente, pelo menos, uma condição do Critério B. No caso ordinário, isto responde-se apenas com documentos e reduz-se a quase nada — uma licença caducada consta do processo, ou uma legalização indeferida, ou uma licença de remediação concedida mas não concluída, e não há nada a decidir. O técnico responsável certifica a interdependência e notifica o vizinho, e o limiar é transposto sem que ninguém tenha de encomendar coisa alguma. A maquinaria de um perito independente só surge quando o proprietário não conforme contesta que o estatuto se aplica — alega que a licença não está, de facto, caducada, ou que a fendilhação visível é cosmética e não estrutural. Apenas nesse caso se chama um perito independente para responder a essa única pergunta binária: o estatuto aplica-se, sim ou não. Nada mais.

A segunda pergunta só surge se a primeira for respondida afirmativamente: qual é a condição de base da estrutura, quanto custaria a remediação, e — de forma crucial — que parte de uma falha posterior é atribuível ao defeito pré-existente em contraposição às novas obras? Esta é a pergunta dispendiosa, porque responder-lhe exige um levantamento forense completo e não uma inspeção de sim ou não. É também a pergunta que produz o valor sobre o qual se constrói depois um ónus, um encargo consensual, ou um acordo de construção conjunta. Separá-la da pergunta-limiar importa por uma razão prática: se as duas se fundissem, um proprietário não conforme poderia forçar um levantamento de base completo e dispendioso pela mera proximidade de novas obras, antes mesmo de se ter estabelecido que o estatuto se aplicava — e, se depois não se aplicasse, essa despesa teria sido incorrida em vão, e quem a suportaria tornar-se-ia, ele próprio, objeto de litígio. Separar as fases significa que o levantamento dispendioso só é encomendado uma vez sabido ser necessário.

Esta separação resolve também quem paga na fase do limiar, e a resposta tem de ter dentes, porque uma oposição sem custo é precisamente o tipo de incentivo perverso

que este artigo existe para remover. Onde o proprietário não conforme conteste a aplicação do estatuto e um perito independente confirme que este se aplica, o custo dessa determinação-limiar recai sobre o proprietário que a contestou. Opõe-se de boa-fé a uma dúvida genúna e vê-se confirmado, e nenhum custo desse tipo surge; opõe-se reflexivamente a uma condição claramente documentada, e força outrem a pagar a um perito para provar o evidente, e o custo é seu. Sem essa consequência, contestar o estatuto tornar-se-ia o movimento de abertura racional, independentemente do mérito — atrasar as obras, onerar o construtor, nada arriscar — o que é, apenas, o incentivo de embuste silencioso da lei atual reposicionado para a fase do limiar em vez de curado. A regra de custos encerra essa possibilidade.

4.6 Por Que a Parte Afetada Não Deve Esperar Pela Notificação

O ponto 4.7, abaixo, explica por que um proprietário não conforme racional usa este estatuto voluntariamente. A mesma lógica funciona em sentido inverso. Um construtor que enfrenta uma estrutura vizinha visivelmente comprometida normalmente não consegue obter cobertura de construção ou de responsabilidade civil em termos normais — uma seguradora que avalie um risco não documentado recusará ou avaliará defensivamente, e sem risco segurável, raramente se segue financiamento. A avaliação independente prevista no ponto 4.3 faz, para o próprio projeto do construtor, exatamente o que faz para estabelecer a condição: transforma um desconhecido não avaliável num facto documentado e segurável. Nada neste estatuto exige que qualquer dos proprietários espere pela notificação formal antes de a encomendar. O construtor tem, na maioria dos casos, a razão mais forte e imediata para agir primeiro — não porque a lei venha eventualmente a penalizar o silêncio do vizinho, mas porque esse silêncio é, neste momento, a razão pela qual o próprio projeto do construtor não pode avançar.

Também nada disto exige diligência além daquilo que a prática competente já implica. O projeto é, convencionalmente, produzido sem referência à condição real do vizinho; a avaliação aqui exigida é a investigação que um arquiteto ou engenheiro cuidadoso já deveria estar a encomendar, e não um novo encargo inventado para este efeito.

4.7 Por Que um Proprietário Racional Usa Este Estatuto Voluntariamente

Vale a pena dizer isto claramente antes do mecanismo operativo, porque é o verdadeiro argumento para usar o estatuto em vez de o ignorar. Um imóvel com uma condição estrutural documentada não é um problema estático. É um problema que, eventualmente, emerge como custo, independentemente do que o proprietário faça. Usado voluntariamente, o proprietário mantém o seu próprio empreiteiro, o seu próprio calendário, e o seu próprio preço negociado — normalmente como parte de um programa de construção conjunto com a nova obra do vizinho, que é habitualmente a forma mais barata de resolver um problema estrutural partilhado, porque um único empreiteiro responsável por ambas as obras elimina a ambiguidade de responsabilidade entre dois empreiteiros a trabalhar separadamente na mesma estrutura partilhada. O proprietário termina também o processo com um imóvel segurável e vendável de novo, o que atualmente não é.

Secção 5: O Estatuto da Parte Afetada — Mecanismo

5.1 O Perito Independente

O perito independente desempenha qualquer uma das duas funções distintas que a situação exija, estabelecidas na Secção 4.5: resolver uma questão-limiar contestada sobre se o estatuto se aplica de todo, ou realizar o levantamento de base completo uma vez que se aplique. Qualquer engenheiro ou arquiteto habilitado pode desempenhar qualquer uma delas. Não é necessária nenhuma nova instituição — é suficiente uma lista mantida voluntariamente pela Ordem dos Engenheiros ou pela Ordem dos Arquitetos, ao abrigo dos seus poderes de autorregulação já existentes, e qualquer uma das duas Ordens poderia publicar tal lista e um relatório-modelo sem aguardar qualquer alteração legislativa. Seja quem for escolhido, o perito não deve ter tido qualquer relação profissional prévia — como empregador, empregado, empreiteiro, ou coautor — com qualquer dos proprietários, os seus arquitetos ou engenheiros, ou as suas empresas de construção, nos cinco anos anteriores. Trata-se de um padrão recomendado e não de um padrão legal, mas é importante: um relatório de um perito claramente em conflito de interesses compromete a credibilidade de que todo o mecanismo depende.

As duas funções têm custos diferentes, e a diferença é o ponto essencial. Uma determinação-limiar — existe interdependência, está presente uma condição do Critério B — é uma inspeção de sim ou não, de custo modesto, e no caso documental limpo não é sequer necessária. Um levantamento de base completo — condição, âmbito da remediação, custo, e os dados de repartição que permitem dividir uma falha posterior entre defeito pré-existente e novas obras — é o exercício forense, e o mais dispendioso. Um honorário indicativo de poucas centenas de euros para uma inspeção-limiar, e um valor que escala com a complexidade para um levantamento de base completo, com um prazo de cerca de duas semanas em qualquer dos casos, são referências razoáveis. Quem suporta cada custo encontra-se estabelecido abaixo e na Secção 4.5: uma determinação-limiar forçada por um proprietário não conforme que conteste o estatuto e perca recai sobre esse proprietário; um levantamento de base não contestado é suportado, em primeira linha, por quem o encomende, recuperável como parte da resolução que se seguir.

5.2 O Protocolo

Qualquer dos proprietários identifica os dois factos — interdependência e uma condição documentada — e propõe ao outro o uso do estatuto, por notificação direta. Onde a condição seja documentada e não contestada, o limiar é transposto apenas com essa base; não é necessário perito para confirmar o que o registo já demonstra. Onde o proprietário não conforme conteste a aplicação do estatuto, um perito independentemente escolhido resolve essa única questão, e se o estatuto for confirmado contra um proprietário que o contestou, o custo dessa determinação recai sobre ele.

Uma vez estabelecido o estatuto, o proprietário não conforme tem uma janela para agir, e as vias disponíveis correm da mais barata e menos intrusiva à consequência de as recusar todas. Pode obter seguro: uma apólice de responsabilidade civil que responda se a estrutura falhar durante as obras do vizinho, contratada antes de essas obras se iniciarem — o momento importa, já que uma seguradora não cobrirá uma estrutura já perturbada —, o que encerra a questão por completo, porque passa a existir uma parte que responde pelo risco. Pode remediar a estrutura ele próprio, nos seus próprios termos, com o seu próprio empreiteiro, ao seu próprio custo, dentro da janela. Ou, não tendo meios para o financiar mas estando disposto a cooperar, pode acordar que a Parte Afetada execute a remediação — idealmente em conjunto com a nova construção — garantida por uma hipoteca voluntária comum, constituída por documento particular autenticado e registada na Conservatória exatamente como qualquer hipoteca, com o custo reembolsado quando o imóvel for eventualmente vendido. Cada uma destas opções é uma forma de dizer sim; a tarefa da lei é apenas tornar dizer sim mais atrativo do que nada dizer.

Só se o proprietário não conforme não adotar nenhuma destas opções — não segurar, não remediar, não acordar um encargo, e não encomendar o levantamento de base — é que a preclusão prevista no ponto 5.4 produz efeitos. O perito facilita qualquer uma destas negociações a pedido, sem decidir nada. Onde se produza um levantamento de base, este não se desperdiça mesmo que as partes nunca cheguem a acordo: permanece como a documentação da condição da estrutura para o que se seguir, pelo que nada tem de ser reestabelecido desde o início. Cada passo aqui descrito é algo que as partes já poderiam fazer hoje ao abrigo do direito contratual e da propriedade em vigor.

5.3 Uma Via Mais Rápida Já Existente

O direito português já prevê uma via administrativa mais leve para obras que não exigem licença completa: a comunicação prévia ao abrigo do RJUE, em que o promotor apresenta um projeto completo com as declarações técnicas exigidas e pode, em geral, avançar sem aguardar uma decisão municipal individual. Onde as obras de remediação contempladas por este mecanismo se qualifiquem, pela sua própria classificação, para esse regime mais leve — como sucede tipicamente com o reforço estrutural de um edifício existente, quando nada altera nos parâmetros urbanísticos do edifício — um município não precisa de novo regulamento nem de qualquer decisão de política para tratar um relatório de avaliação concluído como parte do processo apresentado em comunicação prévia. Não se pede ao município que mantenha qualquer novo registo nem que conserve qualquer novo arquivo: o dever de identificar a interdependência e notificar o vizinho recai inteiramente sobre o técnico responsável pelo novo projeto, que já sabe que ela existe porque projeta contra ela. O único papel do município é aquele que já desempenha — receber o Termo de Responsabilidade.

5.4 A Correção Mínima

Este mecanismo voluntário funciona sempre que ambos os proprietários tenham incentivo para o usar. O problema de que este artigo verdadeiramente trata é o caso em que um deles não tem — e a lei atual dá ao proprietário não conforme todas as razões para não ter. O artigo 68.º, n.º 1, do CPA nega ao vizinho interdependente qualquer legitimidade participativa no licenciamento do imóvel contíguo. O artigo 1347.º do CC não cria qualquer dever de documentar a condição de uma estrutura antes de o vizinho construir. E quando surge dano durante a construção adjacente, o regime probatório supletivo corre contra o construtor: na ausência de um levantamento de base documentado, recai sobre o empreiteiro da nova construção o ónus de provar que o dano já preexistia. A notificação pública de alterações que possam despoletar tudo isto realiza-se, formalmente, por publicação no Diário da República — um canal que, na prática, ninguém lê, e que o município não tem qualquer incentivo real para tornar mais eficaz, já que a informação de que a interdependência existe se encontra, em primeiro lugar, junto do técnico responsável pelo novo projeto, não junto do município que processa uma licença de rotina.

Em conjunto, estes elementos formam um ciclo fechado que premeia a ocultação. Um proprietário não conforme que nada diz nem faz não enfrenta qualquer consequência ao abrigo da lei atual, e se o piorar suceder, a presunção supletiva já o protege. Isto não é um problema de evitação de tribunais. É um problema de incentivos situado dentro do próprio direito substantivo, e removê-lo é a reivindicação central deste artigo.

Quando um litígio deste tipo chega hoje a um tribunal, não existe levantamento de base documentado a que alguém possa recorrer. O tribunal tem de reconstruir, anos depois do facto e a partir de prova degradada, qual era a condição do imóvel antes do início das obras, se as obras causaram o que agora é visível, e como repartir um custo entre duas partes que têm, cada uma, todo o incentivo para contar uma história que lhes seja favorável. Este é o resultado supletivo que a lei atual produz sempre que o mecanismo voluntário não é usado, porque nada na lei atual dá a qualquer das partes razão para documentar coisa alguma antes de o litígio existir.

A menor alteração que rompe este ciclo tem três partes. Primeiro, um dever de notificação sobre o técnico responsável: onde a interdependência ao abrigo do Critério A seja certificada no Termo de Responsabilidade,¹¹ o técnico entrega notificação direta da condição documentada ao proprietário interdependente — comunicação registada, afixação física, e qualquer canal profissional pré-existente — substituindo o recurso à publicação no Diário da República, já que o dever pertence a quem já sabe que a interdependência existe. Segundo, uma janela definida: a notificação abre um período de sessenta dias dentro do qual o proprietário não conforme pode adotar qualquer das vias previstas no ponto 5.2 — segurar, remediar, acordar um encargo, ou encomendar o seu próprio levantamento de base. Terceiro, uma preclusão probatória restrita: esgotada a janela sem que nenhuma dessas vias tenha sido adotada, o proprietário não conforme perde, especificamente e apenas, o direito de invocar que as obras causaram dano estrutural atribuível à ausência de um levantamento de base. A preclusão é probatória, não punitiva: não afeta a titularidade, não fundamenta despejo, e deixa intocada qualquer pretensão não relacionada com a ausência desse levantamento.

Esta preclusão tem de ser lida com precisão, porque a sua leitura errónea mais provável tornaria-a injusta. Não é uma imunidade total para o construtor. O que

¹¹Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, artigo 21.º, n.º 2; Portaria n.º 71-A/2024, modelo de declaração do Termo de Responsabilidade.

transfere para o proprietário não conforme é um risco específico: o risco da condição pré-existente não mensurada — e transfere esse risco por uma razão específica, a de que o proprietário recebeu notificação, uma janela, e todos os meios para ter a condição medida, e impediu essa medição não fazendo nada. Não transfere, nem pode transferir, o risco das próprias obras do construtor. Se a nova construção trazer uma pá de escavadora de um metro a quatro metros de profundidade contra a fundação do vizinho, e essa escavação causar um dano que uma estrutura sã igualmente teria sofrido, a preclusão nada disso alcança: esse dano é atribuível às obras, não à ausência do levantamento de base, e a responsabilidade comum do artigo 1347.⁹ do CC continua a alcançá-lo na totalidade. A preclusão retira ao proprietário não conforme o benefício da dúvida sobre a parte de qualquer falha que remonte à sua própria degradação não tratada; deixa ao construtor a parte que remonte à agressividade das obras. Cada parte suporta o risco que sempre foi seu, e nenhuma pode empurrá-lo para a outra — o que é todo o propósito da regra, e a razão pela qual o levantamento de base, quando realizado, é o que torna a divisão entre as duas honesta, em vez de uma disputa de relatos interessados.

Esta é a totalidade da correção mínima. Nada aqui cria um novo direito real, um novo encargo registrável, ou um novo organismo público.

5.5 Por Que a Correção Mínima É o Motor

Importa ser preciso sobre o que a correção mínima realmente faz, porque não é um segundo mecanismo a correr ao lado do voluntário — é o que dá dentes a esse mecanismo. Hoje, um proprietário não conforme que ignora a tentativa de um vizinho de o usar nada paga por o ignorar: o silêncio é gratuito, e a presunção probatória supletiva já o protege se sucede o pior. A correção mínima altera exatamente uma coisa: coloca um relógio de sessenta dias sobre o silêncio, ao fim do qual o proprietário perde a única defesa que a regra supletiva atual lhe dá de graça. Uma vez existindo esse relógio, usar o mecanismo voluntário dentro da janela deixa de ser uma cortesia e passa a ser a escolha racional para quase todos nesta posição, porque a alternativa não é «nada acontece» — é «perco a minha melhor defesa e a outra parte ganha a iniciativa».

5.6 O Que Resta para os Tribunais

A correção não elimina qualquer papel para os tribunais; reduz-o a quase nada. Se, depois da preclusão, o proprietário não conforme ainda assim não pagar nem acordar, a recuperação de custos de remediação pela Parte Afetada processa-se por ação civil comum de reembolso — não uma rediscussão da causalidade, já que essa questão se encontra encerrada pela preclusão, mas uma disputa contabilística comparativamente restrita sobre um valor, protegida na pendência da ação por registo de ação ou arresto, ambos já disponíveis ao abrigo do direito vigente. Em vez de uma disputa de vários anos sobre se as obras causaram, de todo, o dano, a única coisa que resta discutir, se algo for discutido, é quanto.

O tribunal não precisa de ser, sequer, o foro para essa questão mais restrita, e nada aqui exige que o seja. A Lei da Arbitragem Voluntária portuguesa¹² já permite às partes submeter um litígio civil a arbitragem por acordo, e uma disputa sobre quantum do tipo que resta uma vez encerrada pela preclusão a questão da causalidade é uma candidata natural: as partes podem acordar, no momento da notificação ou em qualquer momento antes da decisão, submeter o valor a um árbitro nomeado ou a determinação por perito único, servindo o levantamento de base já disponível como o registo técnico que qualquer dos dois foros usaria. Isto não exige nenhum novo tribunal nem qualquer alteração ao direito da arbitragem vigente — apenas que se informem as partes, como parte do protocolo de notificação, de que esta via lhes está disponível como alternativa ao litígio, e não apenas como recurso depois de o litígio já ter começado. Tornar essa opção visível desde o início, em vez de a deixar para ser redescoberta a meio do litígio, é já, por si só, uma pequena forma de manter o tribunal como escolha, e não como regra supletiva.

5.7 Que Alteração Legislativa Isto Exige

A lista completa é breve: uma alteração ao CPA que consagre a definição do estatuto e os Critérios A e B, juntamente com as disposições sobre notificação e preclusão abaixo estabelecidas; e uma alteração correspondente ao regime do técnico responsável — Lei n.º 31/2009 e as disposições relevantes do RJUE sobre o Termo de Responsabilidade — para criar o dever de certificação e notificação. Não é necessária qualquer alteração ao catálogo de hipotecas legais do Código Civil,

¹²Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, que aprova a Lei da Arbitragem Voluntária, substituindo a Lei n.º 31/86, de 29 de agosto.

qualquer alteração ao Código do Registo Predial, nem qualquer novo organismo legal.

5.8 Texto Legislativo Proposto

O mecanismo voluntário resolve o caso ordinário sem qualquer nova lei, porque é simplesmente o melhor acordo para ambas as partes. A correção mínima abaixo é a razão pela qual passa a ser usado em vez de ignorado: é a menor alteração legislativa que remove a única coisa que a lei atual atualmente dá de graça a um proprietário não conforme — o direito de nada fazer e, ainda assim, ser protegido por isso.

Artigo 68.º-A (Estatuto da Parte Afetada e do Proprietário Não Conforme)

1. É Parte Afetada o proprietário de um imóvel urbano fisicamente interdependente com outro imóvel urbano — partilhando esqueleto estrutural, sistema de fundações, parede meeira, ou Alvará de Loteamento comum — quando esse outro imóvel satisfaça, no momento relevante, pelo menos uma condição do n.º 3. É Proprietário Não Conforme o titular desse outro imóvel. A qualificação assenta na condição documentada do imóvel, não em qualquer juízo sobre violação de dever.

2. Critério A é satisfeito pelos factos do número anterior, registados na Conservatória do Registo Predial ou no processo de licenciamento.

3. Critério B é satisfeito por, pelo menos, uma das seguintes condições: (a) licença de utilização caducada ou não renovada; (b) pedido de legalização, ampliação, ou regularização indeferido por despacho; (c) relatório técnico que documente deficiência estrutural não remediada; (d) ordem municipal de escoramento ou restrição de habitabilidade por motivos estruturais; (e) indisponibilidade, junto de seguradora regulada e com divulgação integral da condição, de seguro de responsabilidade civil que cubra dano causado ao imóvel interdependente; (f) evidência visível e objetivamente verificável de dependência ou deficiência estrutural, atestada por engenheiro ou arquiteto habilitado; (g) documentação de comercialização, venda, ou transmissão que tenha divulgado a deficiência como condição conhecida, independentemente de alteração física posterior; (h) licença de remediação, reconstrução, ou alteração estrutural concedida mas não concluída nem formalmente encerrada, incluindo o caso de obras iniciadas ao abrigo de licença e abandonadas, ou de proprietário subsequente que tenha contornado a licença concedida mediante obra não licenciada; (i) qualquer outra circunstância documentada da qual um engenheiro ou arquiteto habilitado, por inspeção ou pelo registo, conclua que o imóvel apresenta uma condição estrutural não resolvida com incidência sobre o imóvel interdependente, ancorada esta categoria residual a um

juízo profissional sobre evidência objetiva e não a suspeição, não constituindo instrumento para oposições de natureza urbanística ou de amenidade.

4. O estatuto de Parte Afetada não constitui estatuto de interessado nos termos do artigo 68.º, n.º 1.

Artigo 68.º-B (Dever de Notificação)

1. Certificada a interdependência nos termos do artigo anterior, o técnico responsável notifica o Proprietário Não Conforme, por: (a) comunicação registada para o endereço constante da Conservatória ou da Autoridade Tributária; (b) afixação de aviso físico no imóvel, fotografado e datado; (c) contacto direto através de relação profissional pré-existente. Não sendo possível identificar ou localizar o proprietário, procede-se por citação edital com nomeação de curador.

2. Esta notificação substitui, para os efeitos deste regime, a publicação em Diário da República.

3. O incumprimento do dever de notificação não afeta a validade da licença, gerando responsabilidade pessoal do técnico responsável pelos custos decorrentes.

Artigo 68.º-C (Janela, Preclusão e Repartição de Risco)

1. A notificação abre uma janela de sessenta dias, durante a qual o Proprietário Não Conforme pode: (a) obter, antes do início das obras, seguro de responsabilidade civil que cubra dano causado ao imóvel interdependente; (b) remediar a sua própria custa; (c) acordar com a Parte Afetada uma solução conjunta garantida por hipoteca voluntária; ou (d) promover, a expensas próprias, levantamento estrutural de base.

2. Onde o Proprietário Não Conforme conteste a aplicação do estatuto e perito independente confirme que o mesmo se aplica, o custo dessa determinação preliminar recai sobre o Proprietário Não Conforme.

3. Esgotada a janela sem qualquer das ações do n.º 1, o Proprietário Não Conforme perde o direito de invocar que as obras causaram dano estrutural atribuível à ausência de levantamento de base. Esta preclusão não se estende a danos não relacionados com essa ausência, não extingue a titularidade do imóvel, e não fundamenta despejo ou venda forçada.

4. A preclusão do número anterior transfere para o Proprietário Não Conforme exclusivamente o risco da condição preexistente não mensurada, por este ter impedido a sua medição. Não transfere o risco das próprias obras: o dano que resulte da escavação, sobrecarga, ou método construtivo da nova obra, e que uma estrutura sã igualmente teria sofrido, permanece sujeito à responsabilidade do artigo 1347.º do Código Civil, não sendo abrangido pela preclusão.

5. A recuperação de custos de remediação não cobertos por acordo procede por ação civil comum, podendo a Parte Afetada proteger essa pretensão, na pendência da ação, mediante registo de ação ou arresto, nos termos gerais.

6. As partes podem acordar, no momento da notificação prevista no artigo 68.º-B ou em qualquer momento posterior, submeter o litígio previsto no número anterior a arbitragem voluntária, nos termos da Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, ou a determinação por perito único, em alternativa ao tribunal comum, valendo para esse efeito o levantamento de base já produzido nos termos deste regime.

Secção 6: O Princípio do Direito Conjunto

6.1 O Problema, em Termos Simples

Esta secção aborda o outro lado da mesma moeda. As secções anteriores trataram de um imóvel que carrega um problema oculto — um defeito estrutural que ninguém divulgou — e o ónus injusto de o tratar uma vez que se manifeste. Esta secção trata, em vez disso, de um imóvel que carrega uma vantagem oculta.

Onde duas unidades sejam construídas em fases ao abrigo de uma única licença partilhada, o proprietário que constrói ou altera primeiro garante frequentemente um benefício real — uma fundação mais profunda, mais área de pavimento, um nível adicional de subsolo — que a unidade conectada acabará por precisar de igualar, simplesmente porque as duas estruturas não podem divergir sem arriscar a estabilidade uma da outra. O município cobra a esse primeiro proprietário pela melhoria, concede-a, e nada diz a mais ninguém sobre o sucedido. Quando o segundo proprietário está, finalmente, pronto para construir, descobre que igualar o que o seu vizinho já tem não é um direito que viesse incluso — é uma segunda fatura, ou uma ação judicial, por algo que a realidade física do seu próprio edifício já exige que possua.

Esta é a mesma falha examinada ao longo de todo este artigo — imóveis fisicamente interdependentes tratados pela lei como estranhos jurídicos — a manifestar-se do lado da vantagem, e não do defeito.

6.2 A Mesma Regra, Duas Vezes Não Aplicada

Esta secção não pede ao município nada de novo. Pede a mesma coisa que a Secção 2 já estabelece e que a Secção 5 já operacionaliza: que uma parte conhecida, identificada, e localizável é devedora de notificação individual, não de uma publicação dirigida a ninguém em particular. A Secção 2 mostra o município a tratar um vizinho estruturalmente conectado como um estranho desconhecido quando o processo já contém o seu nome. Esta secção mostra o mesmo tratamento aplicado a um tipo diferente de decisão — não um litígio de licenciamento, mas uma alteração estrutural a um alvará partilhado — com a mesma consequência. A regra que o município já deve a partes conhecidas não distingue atualmente entre estes dois contextos, e não deveria ter de ser defendida duas vezes. Onde a Secção 5 estabeleceu, ainda, que um estatuto despoletado por condições documentadas e

independentes de culpa não exige qualquer admissão sobre a conduta passada de ninguém, esta secção não pede nada diferente: uma regra prospetiva, devida a uma parte conhecida, que nada custa ao município que este já não cobre.

6.3 A Falha, Diagnosticada

O padrão é visível num caso documentado. A própria avaliação técnica de um município sobre uma alteração proposta a dois lotes contíguos considerou a alteração incompatível com o carácter consolidado do conjunto de imóveis envolvente,¹³ com fundamento em que alterar a altura ou o número de pisos de um lote distorceria um padrão uniforme repetido ao longo da rua. O pedido foi indeferido com esse fundamento.¹⁴ No mesmo ano, o mesmo departamento aprovou exatamente essa alteração — o mesmo aumento de pisos — para um lote diferente, na mesma fila.¹⁵ O próprio raciocínio do município já tratara estes lotes como uma única unidade coerente quando isso serviu uma recusa. A sua conduta posterior tratou um deles como inteiramente independente quando isso serviu uma aprovação.

A cobrança seguiu a mesma lógica. A alteração foi formalizada com o pagamento de uma compensação pelo aumento da área de construção,¹⁶ processada através de afixação pública e de um aviso no sítio eletrónico que não produziu oposições — nada de surpreendente, já que a única parte com um interesse documentado no resultado nunca foi informada individualmente de que algo estava a suceder.

6.4 Por Que o Município, e Mais Nenhuma Entidade

Duas partes beneficiam atualmente deste silêncio ao mesmo tempo, e nomeá-lo não exige atribuir má-fé a nenhuma delas. O município ganha a opção de cobrar duas vezes, ou de deixar que um litígio futuro resolva uma questão que deveria ter preçado corretamente à primeira. O proprietário que altera primeiro ganha a ausência de qualquer fricção ou exigência de partilha de custos que a divulgação

¹³Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, artigo 44.º.

¹⁴Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais, artigos 63.º e 70.º, n.º 1.

¹⁵Processo SPO n.º 2296/2018, Requerimento SPO n.º 7971/2018, Câmara Municipal de Cascais, Divisão de Licenciamentos de Operações de Loteamentos, informação técnica de 29 de outubro de 2018 e parecer de 13 de novembro de 2018, despacho final de 19 de março de 2019.

¹⁶Aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 268, Câmara Municipal de Cascais, 12 de março de 2021, Processo SPO 1428/2018, aprovado por deliberação de 15 de julho de 2019, Proposta n.º 740/2019-DLOP.

pudesse convidar. Colocar a correção sobre um técnico responsável, ou sobre esse proprietário que se moveu primeiro, aliviaria a única parte que já detém, no seu próprio processo, todos os factos relevantes, de uma responsabilidade que lhe pertence exclusivamente.

6.5 A Correção

Onde a interdependência ao abrigo do Critério A esteja registada no próprio processo de loteamento do município e se pretenda uma alteração de parâmetros estruturais para uma unidade antes de a unidade conectada ter sido construída, o cálculo de compensação do município ao abrigo do artigo 44.º do RJUE deve seguir uma de duas opções, nunca ambas: cobrar o montante conjunto, reservando o direito equivalente para a unidade conectada sem encargo futuro, ou cobrar apenas o montante individual, renunciando a qualquer cobrança futura de compensação à unidade conectada pela equiparação aos mesmos parâmetros. Um dever complementar exige a divulgação dos parâmetros já aprovados para a unidade interdependente quando a unidade conectada requeira posteriormente a sua própria licença — mera transmissão de informação, sem criar legitimidade para opor-se ou atrasar.

Ambos os deveres aplicam-se apenas prospetivamente, a determinações tomadas depois de esta disposição entrar em vigor. Nenhum reabre, revisita, ou gera responsabilidade quanto a compensação já cobrada, notificação já efetuada, ou alterações já concedidas ao abrigo da prática anterior. Pede-se ao município apenas que aplique, a partir de agora, a mesma regra que já deve a partes conhecidas em qualquer outro contexto.

Artigo 44.º-A (Compensação em Situações de Interdependência Física)

1. Onde se verifique interdependência física, nos termos do Critério A do artigo 68.º-A do CPA, entre um lote e outro lote ainda não edificado constituído sob o mesmo Alvará de Loteamento, a compensação devida nos termos do artigo 44.º pela alteração de parâmetros estruturais de um dos lotes deve ser calculada e cobrada segundo uma de duas opções, não cumuláveis: (a) como montante conjunto, cobrindo o direito equivalente de ambos os lotes, ficando este direito reservado ao lote ainda não edificado sem encargo adicional; ou (b) como montante individual, relativo apenas ao lote em causa, com renúncia definitiva, por parte do

município, a qualquer cobrança futura de compensação ao lote ainda não edificado pela equiparação aos mesmos parâmetros.

2. O município, ao processar pedido de licenciamento relativo ao lote ainda não edificado, deve incluir no processo disponibilizado ao técnico responsável os parâmetros estruturais já aprovados para o lote interdependente.

3. O disposto neste artigo aplica-se prospectivamente, a decisões tomadas após a sua entrada em vigor, não reabrindo, revendo, ou gerando responsabilidade quanto a compensações já cobradas, notificações já efetuadas, ou alterações já concedidas ao abrigo da prática anterior.

4. O disposto neste artigo não condiciona nem restringe o poder do município de apreciar e decidir sobre o mérito urbanístico de qualquer pedido de alteração.

6.6 Encerramento

Uma vez corretamente preçada a compensação do município e divulgados os seus próprios registos, não resta nenhum direito não partilhado para um proprietário reter, nem nenhum ónus não pago para o outro suportar. A assimetria dissolve-se da mesma forma que a da Secção 5 — não porque alguém tenha sido chamado a responder pelo que sucedeu antes, mas porque a única coisa que valeria a pena ocultar deixa de existir, daqui em diante.

Secção 7: Conclusão

7.1 O Reflexo, Não o Ator

Este artigo avançou um único argumento com três suportes independentes. O argumento é que o direito administrativo e civil português, aplicado a imóveis fisicamente interdependentes, produz uma contradição que não é incidental: um imóvel é um estranho jurídico quando o seu proprietário procura ser ouvido, e um único sistema interdependente no instante em que a responsabilidade precisa de um destinatário — e a mesma inconsistência reaparece, em forma de espelho, sempre que esteja em jogo um benefício em vez de um ónus. Os três suportes são jurídico, estrutural, e probatório. Cada um sustenta, de forma independente, o argumento. Juntos, tornam-no conclusivo.

O suporte jurídico estabelece que a contradição não é exigida pelas próprias normas que a produzem. O artigo 68.º, n.º 1, do CPA, lido nos seus próprios termos, é suficientemente amplo para abranger o proprietário interdependente; a doutrina dos efeitos reflexos que o exclui é uma acreção interpretativa, não um comando textual. O regime supletivo de responsabilidade do artigo 1347.º do CC é uma regra sólida contra uma estrutura normalmente mantida; nada no seu texto exige que ignore uma década documentada de degradação visível. A fórmula de compensação do artigo 44.º do RJUE já preça o valor de uma alteração estrutural; nada exige que esse preço seja cobrado duas vezes. Em todos os casos, a norma já permite a correção que este artigo propõe. Nada aqui pede a um legislador que revogue direito consolidado. Pede às instituições que deixem de ler o direito consolidado de forma seletiva.

O suporte estrutural estabelece por que a contradição persiste apesar disto: não é uma falha que uma instituição corrigiria ao reparar nela, mas um arranjo que os incentivos atuais tornam racional manter. Negar legitimidade nada custa ao município e exporta o litígio resultante para um sistema judicial que nunca tem de gerir. Cobrar um direito uma vez, reservando a opção de o cobrar de novo, nada custa ao município e exporta a injustiça para quem quer que construa em segundo lugar. Um proprietário não conforme que nada diz está, ao abrigo das regras supletivas atuais, protegido pelo próprio silêncio que a lei deveria pedir-lhe que rompesse. Nada disto exige má-fé de qualquer instituição ou indivíduo. Exige apenas que o ator relevante note, corretamente, que o silêncio atualmente nada lhe custa e

que a franqueza atualmente lhe custa algo — a condição precisa em que um ator normalmente cumpridor começa a parecer-se com um mau ator.

O suporte probatório estabelece que a correção é proporcional, porque não pede qualquer expansão do poder judicial ou administrativo, apenas a substituição da arbitragem por documentos onde estes já existam. Cada mecanismo que este artigo propõe — o estatuto da Parte Afetada, o protocolo de notificação, o Princípio do Direito Conjunto — passa o mesmo teste: exige que um tribunal pese narrativas concorrentes, ou resolve-se com base num despacho já emitido, num relatório já apresentado, num alvará já alterado? Em cada secção, a resposta é esta última, porque em cada caso aqui examinado, a documentação existia antes do litígio. O que faltava nunca foi prova. Foi um procedimento para a usar a tempo.

7.2 O Que Esta Reforma Reivindica e o Que Não Reivindica

O estatuto da Parte Afetada não cria um novo direito real, um novo encargo registrável, ou um novo organismo público. Não constitui estatuto de interessado, e não confere qualquer poder de se opor a, suspender, ou atrasar uma decisão de licenciamento pelo mérito — a distinção que a Secção 4 traça é deliberada e estrutural, não incidental. Não pede a qualquer município que responda por, reabra, ou pague qualquer transação anterior à sua entrada em vigor; cada disposição operativa deste artigo, incluindo a regra de compensação do Princípio do Direito Conjunto, aplica-se apenas prospetivamente. Não pede a qualquer indivíduo — técnico, funcionário público, ou proprietário — que admita conduta indevida, porque as condições que o despoletam são, por desenho, documentais e independentes de culpa.

Vale a pena enunciar explicitamente um limite adicional, porque um leitor que tenha acompanhado a Secção 3 poderia razoavelmente esperar que este artigo propusesse alterar o próprio artigo 1347.^o do CC, e deliberadamente não o faz. O mecanismo de preclusão na Secção 5 opera inteiramente no plano probatório: altera o que um proprietário não conforme pode invocar uma vez dada a notificação e ignoradas todas as vias de cooperação, não a regra substantiva de responsabilidade que a norma enuncia. A atribuição, pelo artigo 1347.^o do CC, do risco de escavação a quem executa as obras, independentemente das precauções, permanece aqui intocada. A raiz civilística identificada na Secção 3 é real, e vai mais além do que uma correção probatória pode alcançar — mas reformular a substância de uma regra de

responsabilidade do Código Civil em vigor desde 1966 é um empreendimento separado, com a sua própria história doutrinal e o seu próprio destinatário, e este artigo não o tenta de passagem. Fica reservado para tratamento nos seus próprios termos.

O que esta reforma faz é fornecer, pela primeira vez, um foro que resolve uma questão estrutural com base em documentos já existentes, antes de essa questão se tornar num litígio resolvido por quem conseguir sustentar a ação por mais tempo. É mais restrita do que o direito de legitimidade com que por vezes se confunde, mais rápida do que o litígio que se destina a prevenir, e mais barata, para cada instituição que toca, do que a alternativa que cada uma atualmente tolera.

7.3 Por Que o Ónus Recai Onde Recai

A alocação de deveres entre os mecanismos deste artigo não é arbitrária, e vale a pena reformulá-la como uma única regra, em vez de várias decisões separadas. Cada dever recai sobre a parte que já detém o facto relevante ao menor custo de descoberta. O técnico responsável suporta o dever de notificação na Secção 5 porque só o técnico sabe, antes de mais ninguém, que um novo projeto é interdependente com uma condição documentada noutro lugar. O município suporta o dever de cobrança e divulgação na Secção 6 porque o município, e mais nenhuma entidade, detém o processo de loteamento a partir do qual esse dever poderia algum dia ser cumprido. O proprietário não conforme suporta o custo da remediação porque a condição é sua, documentada e não contestada. A Parte Afetada nada suporta que não tenha escolhido avançar, garantido e recuperável. Nenhum dever neste artigo foi atribuído por simpatia. Cada um foi atribuído a quem o pudesse cumprir mais barato.

7.4 Mais Além de Cascais

Nada neste argumento depende do município, lote, ou rua especificamente examinados aqui. Onde quer que uma jurisdição de direito civil continental combine uma doutrina administrativa de legitimidade que trata imóveis interdependentes como estranhos jurídicos com um regime supletivo de responsabilidade civil que não distingue a condição de base documentada de uma estrutura do risco incremental que um novo projeto adiciona, a mesma contradição irá repetir-se, porque o mesmo incentivo a produz. A reforma aqui proposta nada importa de fora do direito

português para colmatar essa lacuna — cada mecanismo já está presente no CPA, no Código Civil, no RJUE, ou na prática comum do direito contratual e da propriedade — o que constitui, em si mesmo, a mais forte evidência de que a lacuna nunca foi uma questão de tecnologia jurídica em falta. Foi uma questão de saber para onde apontar o instrumento já existente.

A generalização vai ainda mais além. As três condições que produzem esta contradição — interdependência genúna entre duas partes, nenhum canal barato pelo qual uma possa divulgar uma condição conhecida antes de ocorrer o dano, e responsabilidade ou direito alocados no momento da crise e não no momento do conhecimento — não são particularidades do direito da propriedade, de Portugal, ou mesmo da relação entre um vizinho e um construtor. Um artigo companheiro modela essa estrutura formalmente, mostra que o impasse resultante é um verdadeiro equilíbrio que a exortação moral não consegue desalojar, e demonstra o mesmo mecanismo de notificação-janela-preclusão aqui proposto a operar, devidamente adaptado, através do direito empresarial, ambiental, da segurança, médico, do consumidor, e dos recursos naturais.¹⁷ O que este artigo oferece é uma jurisdição, trabalhada no detalhe legislativo completo de que um legislador necessitaria para agir. O que o artigo companheiro oferece é a razão pela qual isto não é uma coincidência.

O argumento a favor da sua adoção não depende de convencer todas as instituições ao mesmo tempo. O município adota-o porque cobra a mesma receita, ou mais, com menos risco de litígio associado. Os tribunais adotam-no porque remove, de um volume processual que já excede 600.000 processos pendentes, uma categoria de litígio que a lei atual garante demorar anos a resolver com prova que deveria ter existido desde o início. A seguradora adota-o porque um risco documentado se preça com mais precisão do que um não documentado. Nenhuma destas instituições precisa de ser convencida de que as outras têm razão. Cada uma precisa apenas de notar que a alternativa que atualmente tolera lhe custa mais do que a alternativa que este artigo propõe.

¹⁷Carroll, S. (2026) The Manufacturing of Bad Faith: Mechanism Design and the Doctrine of the Affected Party. SSRN Working Paper No. 6972499. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/abstract=6972499>.

Bibliografia Completa

Fontes Jurídicas Primárias

Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, na sua redação atual.

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, que aprova a Lei da Arbitragem Voluntária.

Portaria n.º 71-A/2024.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais.

Trabalhos Relacionados do Autor

Carroll, S. (2026) Network Proximity and the Appearance of Impartiality: Applying Erdős-Equivalent Distance Measures to the Reform of Court-Appointed Expert Standards in Civil Law Jurisdictions. SSRN Working Paper No. 6905898. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=6905898.

Carroll, S. (2026) The Manufacturing of Bad Faith: Mechanism Design and the Doctrine of the Affected Party. SSRN Working Paper No. 6972499. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/abstract=6972499>.

Fontes Administrativas e Judiciais

Aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 268, Câmara Municipal de Cascais, 12 de março de 2021, Processo SPO 1428/2018.

Câmara Municipal de Cascais, Divisão de Assuntos Jurídicos, Informação ACC/29/2025 (5 de setembro de 2025).

Câmara Municipal de Cascais, Divisão de Assuntos Jurídicos, Informação ACC/13/2026 (17 de março de 2026).

Câmara Municipal de Cascais, Processo SPO n.º 2296/2018, Requerimento SPO n.º 7971/2018 (Pedido de Informação Prévia).

Câmara Municipal de Cascais, notificações relativas aos Processos SPO n.º 1375/2021 e SPO n.º 1611/2018.

Fontes Estatísticas e de Imprensa

Direcção-Geral da Política de Justiça, Ministério da Justiça, boletim estatístico sobre processos pendentes nos tribunais de primeira instância portugueses, 2025.

Reportagem da imprensa e comunicação municipal sobre o incidente estrutural na Rua do Sol à Graça, freguesia de São Vicente, Lisboa, 3 de setembro de 2025.