Título: MUNICIPIO DE ... MONTE DO ...

Data: 05-09-2023 **Parecer N.º:** DAJ-Proc. Nº 70/2023

Informação N.º: I09145-2023-DSAL/DAJ

O Município de ... vem solicitar a emissão de parecer sobre o seguinte: "pretende o requerente construir no mesmo prédio, dois edifícios de habitação funcionalmente autónomos, estruturalmente independentes, e sem nenhuma ligação funcional e material entre si.

Esta situação, levanta-nos dúvidas, no sentido de poder corresponder, em termos jurídicos, a uma divisão do prédio original em dois, constituindo uma operação de loteamento urbano."

Na sequência de solicitação, veio o Município informar ainda do seguinte:

- Relativamente ao PDM, o prédio insere-se parcialmente dentro e fora do perímetro urbano. A zona onde se pretende realizar a operação urbanística insere-se em perímetro urbano, na classe de espaços "Espaços Urbanos de Baixa Densidade".

- Os edifícios de habitação são autónomos, sem partes comuns, sem nenhuma ligação funcional entre si, não havendo no processo elementos que subentendam a intenção de constituição de propriedade horizontal.

- A parte sobrante do prédio, após as duas construções, de acordo com os elementos do processo, ficará como logradouro das duas construções, afeta às duas construções.

Cumpre informar:

Perante os elementos que antecedem, a pretensa construção dos dois edifícios de habitação no mesmo prédio não levará à constituição de duas frações autónomas, em regime de propriedade horizontal.

Com efeito, não obstante ser admissível a constituição de propriedade horizontal sobre edifícios autónomos, são elementos determinantes daquele instituto a fruição de bens comuns, bem como a unidade funcional entre as frações e a interdependência entre cada edifício e as partes comuns. Dito de outro modo, são construções com relação de proximidade entre si que, embora não se encontrarem materialmente ligadas, fazem parte de um todo, de uma unidade territorial, estando funcionalmente ligadas. Nos termos do que nos foi informado, não será esta a situação que está preconizada, nem no processo existem elementos que subentendam a intenção de constituição de propriedade horizontal.

Assim, afigura-se que a questão que é colocada respeita à possibilidade de no mesmo artigo matricial poderem ou não ser licenciadas ou autorizadas duas construções com independência funcional, mais especificamente, duas casas de habitação, sem que tal configure uma operação de loteamento urbano.

Nos termos do artigo 2º, alínea i) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, constituem "«Operações de loteamento», as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento".

O assunto tem vindo a ser ponderado e é já objeto de estudos e pareceres jurídicos, afigurando-se-nos pacífico o entendimento de que a aprovação, no mesmo prédio, de mais de um edifício principal, sem ligação funcional entre si, corresponde, atenta a definição acima referida, a uma divisão jurídica do prédio e, portanto, a uma operação de loteamento.

Fundamentando, e por nos parecerem suficientemente esclarecedores, permitimo-nos referir os seguintes

Pareceres e o seguinte Artigo:

Parecer jurídico emitido pela CCDR do Centro, em 12 de janeiro de 2017:

"(...) Sobre o assunto, transcrevemos um comentário ao artigo 2º do RJUE, das Autoras Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, que julgamos suficientemente elucidativo:

"Um caso típico de divisão jurídica, que corresponde à concretização de uma operação de loteamento, é o que ocorre quando se pretende aprovar, num dado prédio, projetos de obras para vários edifícios sem ligação estrutural ou com independência funcional, afetando, assim, partes específicas do solo a utilizações distintas. Neste sentido, vide António Duarte de ALMEIDA e outros, Legislação Fundamental de Direito do Urbanismo, cit., p. 513. Tal é assim por, em regra, uma unidade principal apenas permitir a construção de um edifício principal, pelo que sempre que se pretenda construir vários edifícios principais numa mesma unidade predial terá de se sujeitar esta, primeiro, a uma divisão fundiária por forma a que seja possível cumprir o referido princípio."

Temos sim, deste modo, que apenas com uma operação de loteamento ou com um destaque, se a ambos houver lugar, se poderá satisfazer o pedido do requerente.

Diferente seria se estivéssemos perante uma construção principal e uma outra construção com uma dependência funcional da primeira (...)".

Parecer jurídico, também emitido pala CCDR do Centro, em 21 de dezembro de 2004:

"(...) a existência de dois edifícios não complementares num único artigo matricial o que configura uma divisão jurídica do artigo, ou seja, consubstancia-se numa operação de loteamento. (...) Se a operação de loteamento consistir numa divisão em lotes, essa divisão pode ser meramente material ou jurídica. De acordo com a doutrina, um caso típico de divisão jurídica ocorre quando se pretende aprovar num dado prédio vários projetos de obras para vários edifícios sem ligação estrutural ou com independência funcional, afetando, assim partes específicas do solo a unidades distintas (...)".

- Artigo "Operações de transformação fundiária que dão origem a lotes para construção" - Centro de Estudos Judiciários, Direito do Urbanismo, 1ª edição - 23/09/2020.

"(...) Na base destes regimes (operações de loteamento urbano e obras de urbanização e licenciamento municipal) está o pressuposto jurídico de que uma só unidade predial apenas permite a construção de um edifício principal, pelo que a construção no mesmo prédio de vários edifícios sem ligação estrutural ou com independência funcional, afetando partes específicas do solo a unidades distintas - implicando, deste modo, uma sobrecarga territorial -, pressupõe divisão do prédio inicial e a garantia de que tal apenas deve ser efetuado mediante o cumprimento de determinadas exigências. (...)".

Relator: Filomena Mendes