

<b>Parecer N.º</b>	DAJ 17/18
--------------------	-----------

<b>Data</b>	19 de janeiro de 2018
-------------	-----------------------

<b>Autor</b>	António Ramos Cruz
--------------	--------------------

<b>Temáticas abordadas</b>	Obras de reconstrução Ruína
----------------------------	--------------------------------

Notas

---

A Câmara Municipal da..., em seu ofício..., de 12.01.2018, solicita parecer que esclareça a questão que se pode sintetizar da forma que se segue:

- A recuperação de um edifício em estado de ruína poderá enquadrar-se no conceito de obras de reconstrução, e, nesse sentido, beneficiar da garantia do existente, prevista no artigo 60º do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo D.L. 555/99, de 16/12, na redação atual?

Sobre este assunto, passamos a informar como segue.

A questão levantada pelo município suscita duas questões diversas, que importa distinguir:

- A demolição total de um edifício, na sequência de uma obra de reconstrução, situação essa prevista no 2º do artigo 60º. Neste ponto, devemos relembrar que as “*obras de reconstrução*”, podem resultar da demolição total ou parcial de uma edificação existente - artigo 2º, alínea c) do RJUE;

- A situação de “*ruína*”, propriamente dita, resultante do simples abandono, fenómeno natural ou de uma operação de demolição não resultante de reconstrução.

É sobre esta ultima situação, aquela que verdadeiramente interessa ao município, que incide a nossa apreciação.

Devemos começar por definir o que se entende como “*ruína*” e essa questão é abordada pelas Autoras Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, em comentário ao artigo 89º do RJUE, na parte em que

distinguem entre ruína económica, ruína física e ruína urbanística<sup>1</sup>, sendo que apenas as duas últimas se aplicam na questão agora em causa.

Sobre o assunto, já se pronunciaram as mesmas Autoras, na edição imediatamente anterior da mesma obra, em 2011, entendendo que a mera ruína - nomeadamente aquela que resulta da demolição total de um edifício não inserido em procedimento de controlo prévio de reconstrução, note-se - não confere os direitos adquiridos que resultam da proteção do existente do artigo 60º do RJUE, entendimento este que é reiterado pelas Autoras na 4ª e última edição, de 2016, da mesma obra (cfr. pg. 464 e sgs).

Isto porque, continuando a citar as mesmas Autoras, “*Numa situação destas, desaparecendo totalmente a edificação originária, não vemos porque não cumprir as novas regras entradas em vigor em data posterior à edificação originária, já que o regime especial previsto para edifícios existentes parte do pressuposto da impossibilidade fáctica de cumprir novas exigências, o que não sucede no caso*” (ob. cit. pg. 465)

Deve ter-se em atenção, no entanto, que o Tribunal Central Administrativo Sul já se pronunciou em sentido contrário, em Acórdão de 13 de março de 2009 (proc. 03667/08), como é, aliás, assinalado pelas mesmas Autoras, no que tem seguido por muitos municípios.

De acordo com este acórdão, e passamos a citar, “*estando assente que o projeto em causa visa a (re)construção de uma edificação idêntica à que existia no prédio, antes da sua ruína, tal não origina nem agrava desconformidade com as normas invocadas pelo ato administrativo, podendo dizer-se, ademais, que não*

---

<sup>1</sup> in “*Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado*”, 4ª Edição, Almedina, pg. 604.

*acarreta alteração “da identidade do edifício originário”, sendo relevante, na perspectiva assinalada, que o projeto se integra no âmbito da proteção de interesses da recorrida, titulada pelo nº2 do artigo 60º, e, simultaneamente, não colide com o interesse público que o mesmo acautela, na concretização que dele foi feita pelo ato impugnado.”*

Não deixamos de dizer, no entanto, e concluímos, que compete aos municípios concretizarem e regularem esta matéria, definindo os critérios para que uma edificação seja considerada preexistente, assegurando, deste modo, a garantia do existente, nos termos e para os efeitos do artigo 60º do RJUE, em regulamento municipal de urbanização e edificação, elaborado nos termos do artigo 3º desse regime.