

Parecer N.º	DAJ 277/18
Data	2 de novembro de 2018
Autor	Elisabete Frutuoso

Temáticas abordadas	Stand de automóveis Operação urbanística
----------------------------	---

Através do ofício nº, de2018, da Câmara Municipal de, foi solicitado a esta CCDDR um parecer jurídico sobre o seguinte:

“1 – Se a sociedade terá que possuir, ou não, Título de Autorização de Utilização para poder exercer a atividade de compra e venda de veículos automóveis.

2 – Se o local onde se encontram aparcados/estacionados os veículos automóveis, deve ou não ser considerado para os efeitos da exigência/existência do título de autorização de utilização.”.

Considera essa Autarquia, sobre o assunto, que *“(...) independentemente da atividade económica desenvolvida em determinado espaço, seja ele ao ar livre ou em edifício está sujeito a autorização de utilização, conforme estipula o nº 5 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro;”.*

Temos a informar:

Determina a al. j) do art. 2º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atual, que *“Para efeitos do presente diploma, entende-se por: «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;”.*

Quer isto significar que o RJUE, para além de se aplicar às obras de construção, reconstrução alteração, ampliação, conservação, demolição, urbanização, assim como às operações de loteamento e trabalhos de remodelação dos terrenos, também se aplica, entre outras, à utilização do solo, desde que não se destine a fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

E, portanto, *a contrario*, que só a utilização do solo para os referidos fins está excluída do conceito de operação urbanística previsto no citado normativo e, dessa forma, do regime que lhe está subjacente.

Ora, reportando-nos ao presente caso, refere a doutrina dominante que um dos exemplos enquadráveis na al. j) do art. 2º do RJUE é, precisamente, “*o da utilização de um terreno sem necessidade de qualquer construção para a instalação de um stand de vendas de automóveis (...).*”¹

Assim, no presente caso, considerando, como vimos, que um stand de automóveis ao ar livre é uma utilização do solo e, como tal, uma operação urbanística nos termos e para os efeitos referidos, cumpre apenas apurar se, ao abrigo do nº 5 do art. 4º do mesmo diploma, está ou não sujeita a autorização de utilização.

Vejam, então, o que estipula essa norma:

“Está sujeita a autorização a utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos.”.

Daqui resulta, em concordância com o disposto no nº 1 do art. 62º do desse diploma, que só há lugar a autorização quando em causa está a utilização de edifícios ou suas frações e alterações às mesmas.

O que nos permite, sem dúvidas, dizer que um stand de automóveis com as características apontadas, embora configure uma operação urbanística, não carece de autorização de utilização, dado que, nos termos da al. a) do art. 2º do RJUE, não é, de facto, um edifício, nem uma fração autónoma, mas tão só um espaço ao ar livre que não implica qualquer construção.

Importa, por último, ainda referir, para o esclarecimento das questões em apreço, que a autorização de utilização, aqui analisada, e autorização da instalação de atividade económica, ainda que relacionadas e, de alguma forma, dependentes, como de seguida veremos, são atos distintos.

¹ Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, in *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado*, 4ª edição, Almedina, pág. 57

Como é referido pela citada doutrina² “(...) *deve ter-se em conta que uma coisa é o controlo da atividade (sua instalação e sue funcionamento/exploração) – controlo que se destina a verificar se estão cumpridas as regras específicas relativas ao seu exercício – e outra é o controlo das operações urbanísticas que, para o efeito, se apresentem como necessárias – destinado a verificar o cumprimento, por parte das operações urbanísticas em causa, das normas constantes dos instrumentos de planeamento territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e das regras técnicas de construção, isto é, das normas destinadas a garantir a correta ocupação e o adequado ordenamento do território.*”.

Mas também que, para uma mesma pretensão, poderão (e deverão) concorrer ambos os controlos, sempre que se se tratar de uma atividade económica cujo exercício implique “*levar a cabo operações urbanísticas – quer se trate de obras, quer de utilização dos edifícios onde os respetivos estabelecimentos ou empreendimentos vão funcionar -, terá de se lançar mão dos procedimentos de controlo preventivo constante do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.*”³

Não é, contudo, esta a presente situação, uma vez que o stand de automóveis, pese embora seja uma operação urbanística nos termos previstos na al. j) do art. 2º do RJUE, não consubstancia, no que respeita ao seu uso, uma utilização de edifício, pelo que só o exercício da respetiva atividade económica poderá, de acordo com a legislação específica que a conforme, estar sujeito ao respetivo controlo prévio.

Em suma, do que vem sendo dito, não há lugar, no presente caso, a autorização de utilização nos termos previstos no RJUE, mas poderá haver, de acordo com legislação específica, controlo prévio do exercício da atividade económica.

² Fernanda Paula Oliveira in “*As alterações ao regime Jurídico da Urbanização e Edificação em Perguntas e Respostas*”, Almedina 2017, pág. 85

³ Obra citada na nota 2, pág. 84

Assim, em resposta às referidas questões, cumpre tecer as seguintes conclusões:

- 1. Um stand de automóveis ao ar livre é, nos termos do disposto na al. j) do art. 2º do RJUE, uma utilização do solo e, como tal, uma operação urbanística sujeita ao regime nele previsto;**
- 2. Não obstante, no que respeita ao seu uso urbanístico, não sendo uma edificação ao abrigo da al. a) não está, nos termos do nº 5 do art. 4º do mesmo diploma, sujeito à autorização de utilização prevista no seu art. 62º;**
- 3. No que que toca ao exercício da atividade económica em causa, poderá, de acordo com a legislação específica que a conforme, estar sujeito ao respetivo controlo prévio.**