

Parecer N.º	DAJ 16/20
Data	28 de janeiro de 2020
Autor	António Ramos Cruz

Temáticas abordadas	Propriedade horizontal Loteamento Áreas de cedência Áreas privadas comuns a lotes
----------------------------	--

Notas

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício ..., e posteriormente em contacto telefónico efetuado com os seus serviços, solicita parecer jurídico que responda às questões seguintes:

- O cumprimento, na licença de construção de um edifício de habitação coletiva, das normas do seu Plano Diretor Municipal, em vigor à data, bem como a dominialidade das suas arcadas;
- A possível alteração ao licenciamento de um edifício num determinado lote, mais especificamente a possibilidade de vedar um túnel aí existente.

Com base nas informações prestadas, as questões podem ser formuladas e respondidas, mais concretamente, da forma que se segue:

1 - A licença de construção do edifício não cumpre, quanto a lugares de estacionamento, o estipulado no Plano Diretor Municipal, em vigor no momento do licenciamento, aprovado pela RCM nº 66/93 – publicado em D.R. I Série-B, de 12.11.1993 -, designadamente no artigo 40º do seu Regulamento.

Sendo assim, a licença é nula, nos termos do D.L. 555/99, de 16.12, na atual redação – que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) (já em vigor à data da licença de construção), no seu artigo 68º (“*nulidades*”), que determina que são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões de informação prévia previstos no diploma que “*violem o disposto em plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou autorização de loteamento em vigor.*” (sublinhado nosso)

2 - As arcadas do edifício pertencem ao domínio privado comum do mesmo, pelo que são os seus proprietários responsáveis pela manutenção e gestão do referido espaço.

De notar que, de acordo com o Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27.09, na sua Ficha I-8, que contém a definição de “Área de construção do edifício”, no seu domínio

privado, portanto, “A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos/átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)” (sublinhado nosso).

3 – No que respeita ao túnel, se se pretender alterar a configuração do mesmo, ou eliminá-lo, deve proceder-se à alteração da licença de construção do edifício, o que, por sua vez, atento o facto de o mesmo estar inserido num lote no âmbito de uma operação de loteamento, poderá implicar a alteração prévia da própria licença de loteamento, se essa alteração não se conformar com as prescrições da licença de loteamento, nos termos previstos e regulados no RJUE.