

Parecer N.º	DAJ 68/20
--------------------	-----------

Data	18 de março de 2020
-------------	---------------------

Autor	António Ramos Cruz
--------------	--------------------

Temáticas abordadas	RERAE Artigo matricial Utilizações complementares Utilizações autónomas
----------------------------	--

A Câmara Municipal da ..., em seu ofício ref.^a ..., solicita parecer jurídico que esclareça como decidir no caso que se segue.

No âmbito do Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas (RERAE) – aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5.11, na redação atual - um munícipe pretende, numa única parcela de terreno, que constitui uma única unidade predial, manter uma moradia, legalmente existente, e uma exploração agropecuária, que pretende legalizar.

Pergunta, em suma, o município, se é legalmente admissível manterem-se dois usos – no caso, habitação e instalações agropecuárias - numa mesma parcela de terreno, constituindo uma única unidade predial.

Sobre o assunto, informamos como segue.

Em primeiro lugar, não tendo sido essa questão esclarecida pelo município, procurámos saber se o seu Plano Diretor Municipal dá resposta à questão colocada, à semelhança de planos congéneres, isto é, se o seu Regulamento contém alguma norma que disponha sobre a restrição de usos na mesma unidade cadastral, tendo, no entanto, constatado que o plano não regula essa matéria.

Poderemos, no entanto, à falta de norma regulamentar específica para a zona em apreço, assentar princípios gerais sobre usos, aplicáveis ao caso apresentado.

Assim, começaremos por dizer que nestes casos, como sempre defendemos, deve distinguir-se entre utilizações complementares e utilizações autónomas, ou seja, entre utilizações que se complementam funcionalmente, o que é o caso típico de uma moradia e seus anexos, e utilizações sem ligação funcional, ou seja atividades que não se complementam.

Neste sentido, mantém legalmente válido e pertinente o Parecer 173/2004 desta CCDRC, a que o próprio município faz alusão, no qual se conclui que, e citamos, “*a construção de uma outra edificação no mesmo terreno consubstancia um fracionamento material do prédio. Só assim não seria se as diversas construções fossem indissociáveis funcionalmente.*”.

O critério, claramente expresso no parecer, é o da “*união funcional*” entre os diferentes usos, ainda que não apresentem união física.

Sobre o assunto, transcrevemos um comentário ao artigo 2º do RJUE, das Autoras Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes¹, que julgamos igualmente 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”.*

Em suma, a construção de duas edificações num mesmo terreno, sem que entre os mesmos exista pelo menos uma ligação funcional, isto é, uma relação de complementaridade, corresponderia um fracionamento material do prédio.

Sendo assim, exigir-se-ia uma divisão fundiária do terreno ou parcela, que se concretizaria num loteamento, o que não nos parece possível no presente caso, pois

¹ *In Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, Anotado, 2018, 4ª edição, Almedina, p.83

essa operação de divisão fundiária é apenas possível em solo urbano, ou num destaque, cumpridos que sejam os requisitos para o efeito do artigo 6º do RJUE e demais normas regulamentares, nomeadamente as de plano.

O município coloca ainda a hipótese de, neste caso, se aplicar o regime da propriedade horizontal, nos termos do artigo 1415º do Código Civil. Tenha-se em atenção, contudo, que também neste caso, se exige uma complementaridade ou, pelo menos, uma compatibilidade de usos, o que não nos parece existir entre uma moradia e uma exploração agropecuária.

Neste sentido se pronuncia Pereira da Costa², quando refere como requisitos específicos da propriedade horizontal a contiguidade de edifícios, entendendo por contiguidade não só a hipótese em que os edifícios estão em contacto (caso da construção em banda), mas também, num sentido mais lato, as construções que não estando encostadas façam parte do mesmo todo, bem como a existência de partes comuns, esclarecendo, sobre este último requisito, que *“não basta que haja vários edifícios em recinto fechado, pois é necessária a existência de partes comuns e, mais ainda, que entre estas e cada edifício privativo haja uma comunhão funcional. (...)”*. (sublinhado nosso)

Diferente seria, reforçamos, se estivéssemos perante uma construção principal e uma outra construção com uma dependência funcional da primeira, como é o caso típico de um edifício anexo, ou simplesmente anexo, ou seja, como é sabido, de acordo com a respetiva definição do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27.9 - que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo - um *“edifício destinado a uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal”* (ficha nº22), o que, como tudo indica, não será o caso apresentado.

Em suma, diremos que, atenta a fundamentação exposta, os usos em causa, habitação e agropecuária, por não serem usos complementares, não devem ser autorizados numa

² Revista CEDOUA nº 3

parcela de terreno que constitua uma única unidade cadastral.

Concluimos, dizendo que a questão controvertida devia ter sido apreciada no âmbito do próprio RERAE, pois é nesta sede, como decorre, aliás, do próprio objeto do respetivo regime – o do Decreto-Lei n.º 165/2014 de 5.11, na redação atual - que se verificam as questões respeitantes à legalização de estabelecimentos e explorações sem título válido, o que compreende verificar a sua conformidade com normas de plano de ordenamento do território, motivando, inclusive, se tal se justificar, a alteração, revisão ou elaboração dos instrumentos de gestão territorial (cfr. artigo 12º).