

<b>Parecer n.º</b>	DAJ 37/2021
<b>Data</b>	24 de fevereiro de 2021
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Legalização de obras Pé-direito RGEU
----------------------------	--

---

Notas

A Câmara Municipal de (...), em ofício (...), solicita parecer jurídico que esclareça como decidir no caso que se segue.

- Foi apresentado um pedido de legalização de obras de alteração efetuadas numa moradia, em incumprimento do projeto de arquitetura do edifício, aprovado e licenciado;

- Entende o município que deve indeferir o requerido, face ao disposto no artigo 102-A (“*Legalização*”) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) - aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16.12, na atual redação - dado que o pé direito livre da moradia, por força da dita alteração, é de 2,28 m., não cumprindo o disposto no n.º1 do artigo 65.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), que estabelece que o pé-direito livre mínimo, em edificações destinadas à habitação, não pode ser inferior a 2,40 m.;

- Contrapõe o interessado que, no caso concreto, é aceitável um pé-direito inferior ao estipulado no RGEU, pois o mesmo, e citamos, “*não compromete as condições mínimas de segurança e de salubridade, arejamento e conforto da habitação*”, invocando, a propósito, o artigo 4.º da Portaria n.º 304/2019, de 12.09;

- Informa-nos o município, no entanto – cfr. a sua Informação técnica de 20.01.2021 – que não é aplicável ao caso a Portaria n.º 304/2029, de 12.09, porquanto não se trata de uma operação de reabilitação do âmbito desse diploma, o que, de facto, se confirma, como adiante veremos.

Sobre o assunto, em cumprimento do solicitado, começaremos por transcrever o artigo 65.º, n.º1, do RGEU, realçando as suas disposições que tratam do pé-direito das edificações destinadas a habitação.

### **CAPÍTULO III**

#### **Disposições interiores das edificações e espaços livres**

##### **Artigo 65.º**

- 1- *A altura mínima, piso a piso, em edificações destinadas à habitação é de 2,70m (27m), não podendo ser o pé-direito livre mínimo inferior a 2,40 m (24m).*
- 2- *Excecionalmente, em vestíbulos, corredores, instalações sanitárias, despensas e arrecadações será admissível que o pé-direito se reduza ao mínimo de 2,20m (22m).*
- 3- (...)
- 4- *Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou, em geral, contendo superfícies salientes, a altura piso a piso e ou o pé-direito mínimo definidos nos n.ºs 1 e 3 devem ser mantidos, pelo menos, em 80% da superfície do teto, admitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre possa descer até ao mínimo de 2,20m ou de 2,70m, respetivamente, nos casos de habitação e de comércio.*

Como se verifica, em síntese, o pé-direito livre mínimo, para edificações destinadas a habitação, não pode ser inferior a 2,40 m. As únicas exceções são os vestíbulos, corredores, instalações sanitárias, despensas e arrecadações, casos em que o pé direito se pode reduzir ao mínimo de 2,20 (nº2), admitindo-se ainda que nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou, em geral, contendo superfícies salientes, esse pé direito possa descer igualmente ao mínimo de 2,20m, desde que se cumpram os limites do nº1 em 80% da superfície do teto (nº4).

Esta norma do RGEU deve ser conjugada com a Portaria nº 304/2019, de 12.09, quando estejamos perante operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, o objeto deste diploma regulamentar.

Ora, atento o informado pelo município, a operação urbanística em causa não se insere no âmbito desta Portaria nº 304/2019, de 12.09, atento, por um lado, o

facto de não estarmos perante uma obra de reabilitação, e sim de alteração – em incumprimento de uma licença de construção de uma moradia - e, por outro lado, ainda que assim não fosse, o facto de as obras terem sido realizadas já após o limite temporal do diploma, 1 de janeiro de 1977.

Aplicável à situação será, deste modo, o disposto no artigo 102º-A – “*Legalização*” – do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – aprovado pelo D.L. 555/99, de 16/12, na sua atual redação - norma essa que permite a legalização de operações urbanísticas ilegais, “(...) *se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor (...)*” (nº1).

Ou seja, no âmbito do pedido de legalização, está o município obrigado a verificar se a pretensão cumpre as disposições legais e regulamentares em vigor, incluindo, acrescentamos, as normas legais técnicas de construção, como as do RGEU, decidindo em conformidade.

A exceção a esta regra é o nº5 do mesmo artigo 102ºA, que estabelece que “*Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competido ao requerente fazer a prova de tal data*”.

Atento, no entanto, o teor da consulta, incluindo o informado pelo município, devemos concluir que é notório que o requerente não beneficia das exceções acima enunciadas, pois à data das obras de alteração em causa estava já em vigor a dita norma do RGEU, o seu artigo 65º, que regula o pé direito das edificações destinadas a habitação.

Sendo assim, não sendo as obras de alteração conformes com o este regime, deve a pretensão de legalização ser indeferida, pois não cumpre os requisitos para o efeito, inscritos no artigo 102º-A do RJUE.

Em suma, respondendo diretamente à questão colocada, diremos o seguinte:

1. A Portaria nº 304/2019, de 12.09, apenas se aplica nos casos incluídos no seu âmbito material e temporal - ou seja, a “*operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977*”, o que não é o caso presente;
2. No caso em apreço, aplica-se o disposto no RGEU, no seu artigo 65º, que estabelece, como regra geral, que o pé-direito mínimo das edificações destinadas à habitação não pode ser inferior a 2,40 m. salvo nas situações previstas no nº2 e 4 do mesmo artigo;
3. Não cumprindo este requisito, a presente pretensão de legalização de obras de alteração não poderá ser deferida, por não reunir as condições para o efeito, estabelecidas no artigo 102º-A do RJUE.