

<b>Parecer N.º</b>	DAJ 225/19
<b>Data</b>	5 de dezembro de 2019
<b>Autor</b>	António Ramos Cruz

<b>Temáticas abordadas</b>	Destaque: enquadramento legal
----------------------------	-------------------------------

---

Notas

A Câmara Municipal de ..., em seu ofício ref<sup>a</sup> ..., solicita parecer jurídico que a habilite a decidir no caso que se segue.

Numa determinada parcela de terreno, que constitui um único artigo matricial, existe um edifício que foi objeto, em 1985, de dois processos de licenciamento de obras de “*beneficiação*”.

Em data recente, uma munícipe requereu uma certidão comprovativa de que o prédio é constituído por duas habitações geminadas, para que possa requerer autorização de utilização para cada uma delas, junto do município, e os possa ainda autonomizar no respetivo serviço de finanças.

A propósito, entende a requerente que o facto de o edifício ter sido objeto de duas licenças de obras, no ano de 1985, confere, por si só, a divisão do edifício em duas habitações distintas. Ora, tal entendimento é incorreto, pois, como sabemos, a licença de obras não é o ato legalmente adequado para a divisão jurídica de edifícios, mas tão só o ato que confere legitimidade ao particular para realizar a operação urbanística pretendida.

A questão, em suma, no que à Câmara Municipal compete, é saber qual é a realidade fáctica subjacente para, em seguida, se determinar qual o regime jurídico que se deverá aplicar.

Assim, poder-se-á estar perante um edifício com duas frações autónomas, sabendo nós que o edifício não foi constituído em propriedade horizontal, de acordo com informação da Câmara Municipal.

No entanto, de acordo com o nº4 do artigo 66 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – aprovado pelo D.L. nº 555/99, de 16.12, na redação atual – é possível aplicar, com as necessárias adaptações o regime da autorização de utilização (...) aos edifícios compostos por unidades suscetíveis de utilização independente que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

Terá assim a Câmara Municipal de verificar se está perante esta hipótese ou se as obras resultantes das duas licenças de obras resultaram efetivamente em dois edifícios geminados. Se tal ocorreu, tratando-se de dois edifícios no mesmo prédio com utilizações autónomas, a sua legalização passará necessariamente por uma operação de destaque, desde que sejam cumpridos os requisitos legais para o efeito, previstos no artigo 6º, nº4 e seguintes, do RJUE.

Nada legalmente impede, de facto, que o destaque tenha como efeito a separação do edifício em dois, resultando assim a existência de dois edifícios com utilizações autónomas.

É exatamente o que defende a Autora Fernanda Paula Oliveira, quando responde à questão de se saber se, e em que circunstâncias, se pode dividir um edifício por efeito do destaque, no trecho que a seguir transcrevemos:

*“É possível efetuar o destaque de um edifício?”*

*R: A lei refere-se ao destaque de parcelas e não de edifícios. O destaque de edifício (separando-o em dois) só é possível se se implantar numa parcela que pode, por via do destaque, adquirir autonomia. Essa parcela pode coincidir com a implantação do edifício, a não ser que o plano em vigor não o permita, e desde que cumpra todos os requisitos do destaque. Ou seja, o destaque é sempre de uma parcela, embora nessa parcela possa estar implantado um edifício e o destaque da parcela ter como consequência a divisão do edifício, podendo cada uma das novas partes autónomas deste ter autonomia”.<sup>1</sup>*

Autonomizados, desta forma, os dois edifícios, já poderá a Câmara Municipal emitir para cada um deles uma autorização de utilização diversa. Do mesmo modo, emitida a certidão de destaque, poderá a proprietária registá-la na competente Conservatória do Registo Predial, nos termos conjugados do nº9 do artigo 6º do RJUE e do artigo 85º,

---

<sup>1</sup> In “*As alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em Perguntas e Respostas - Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro*”, Fernanda Paula Oliveira, 2017, Almedina, pgs. 25 e 26.

nº1, alínea f) do Código do Registo Predial, e requerer a autonomização das duas parcelas e dois edifícios no respetivo serviço de finanças em dois artigos matriciais distintos.

**Em conclusão**, para decidir na questão em apreço, poderá a Câmara Municipal adotar uma de duas soluções, ambas legalmente adequadas e corretas:

1. A aplicação da norma prevista no nº4 do artigo 66º do RJUE, se o edifício for composto por unidades suscetíveis de utilização independente que não estejam sujeitas ao regime da propriedade horizontal, caso em que o edifício ficará dividido em duas frações autónomas, objeto de duas autorizações de utilização;

A separação em dois edifícios, devendo neste caso ser realizada uma operação de destaque, desde que cumpridas as regras para o destaque, no artigo 6º, nº4 e seguintes do RJUE, para legalização do existente.