

Exma. Senhora

Vereadora Dra. Rita Batista

No seguimento de diversas alterações legislativas, designadamente aquelas decorrentes do Decreto-Lei nº 10/2024 de 8 de janeiro, e Portarias posteriormente publicadas a 27 de fevereiro, a Assembleia Municipal de Amarante, na sua sessão ordinária realizada a 27 de setembro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal de Amarante de 17 de setembro de 2024, aprovou a alteração ao Código Regulamentar do Município de Amarante — Livros III — Urbanismo, IV — Intervenção Sobre o Exercício de Atividades Privadas, VII — Receitas Municipais — Anexo VII/1 — Tabela de Taxas e VIII — Fiscalização e Sancionamento de Infrações, alteração esta que viria a ser publicada na II Série do Diário da República nº 208, de 25.10.2024 e, por ter sido publicada com erros, efetuada a sua republicação na II Série do Diário da República nº 228, de 25.11.2024.

Acontece que, até por força de contactos de técnicos externos que nos colocaram a questão de saber em que situações é que, sendo regra utilizar a figura da operação de loteamento, seria adequado ou legalmente viável, optar e dessa forma aceitar que fosse instruído procedimento para constituição de edificações, mas em regime de propriedade horizontal.

No seguimento desses contactos, foi já formalizada informação sobre a matéria, sendo que, resumidamente, importa referir que, como consta de estudo elaborado por Oliveira, Fernanda Paula; Passinhas, Sandra, intitulado Loteamentos e propriedade horizontal: guerra e paz e publicado na revista do CEDOUA – Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente, o artigo 57º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, dispõe, no seu nº 5, que *“O disposto no artigo 43.º e nos n.os 1 a 3 do artigo 44.º aplica-se aos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.”*

Ora, o artigo 43º para onde ali se remete, dispõe que “1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. 2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território. 3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte. 4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos **e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.**” (negrito nosso).

Sendo que os nºs 1 a 3 do artigo 44º dispõe que “1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal. 2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia. 3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.”.

Os artigos do Código Civil a que se reporta o artigo 43º do RJUE, dizem respeito, do artigo 1420º a 1429º-A, à Secção III – Direitos e encargos dos condóminos e, do artigo 1430º ao 1438º-A, à Secção IV – Administração das partes comuns dos edifícios, todos eles incluídos no Capítulo VI – Propriedade horizontal.

Importa desde já sublinhar que, aquele artigo 1438º-A do Código Civil, dispõe, expressamente, que *“O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.”* (negrito nosso).

Ou seja, a aplicação do regime da propriedade horizontal é uma faculdade e, nessa medida, implica por parte do promotor da operação urbanística, uma manifestação expressa de vontade nesse sentido, levando à constituição de um direito real e à sua imposição, como tal, à generalidade dos membros da comunidade jurídica, sendo um direito supletivo e, por conseguinte, quando o legislador refere *“com as necessárias adaptações”*, pretende dizer que apenas as necessárias e impostas pela pluralidade de edifícios e não quaisquer umas resultantes da vontade discricionária das partes, ainda que algumas dessas alterações são até previstas pelo legislador, como, por exemplo, os artigos 3º, 4º e 8º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro, o qual aprova as normas regulamentares do regime da propriedade horizontal.

Sendo também de crucial importância atender ao Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de outubro, que veio aditar ao Código Civil o referido artigo 1438º-A que passou a admitir a constituição da propriedade horizontal para *“...conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns...”*, o que fez com que viesse a ser possível a construção de vários prédios num mesmo terreno, o que, até aí, só era viável, em princípio, através de uma operação de loteamento sujeita a licenciamento municipal.

É, pois, em face disto que podemos afirmar que, à data atual, sem a necessidade de recurso a uma operação de loteamento, é possível, desde que com aqueles requisitos de sujeição ao regime de propriedade horizontal, construir vários prédios no mesmo terreno, até porque, a questão relativa à eventual sujeição a este tipo de procedimento como forma de fuga à exigência de áreas destinadas a implantação de espaços verdes e de

utilização coletiva, como infraestruturas viárias, equipamentos de utilização coletiva, e áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, deixou de ter razão de ser com a nova redação do nº 5 do artigo 57º do RJUE já acima referido, incluindo desta forma a aferição se, com esse recurso ao regime da propriedade horizontal, a operação urbanística deverá, ou não, ser considerada de impacte relevante.

Ou seja, ainda que haja adoção do regime da propriedade horizontal e não à operação de loteamento, a operação urbanística a levar a efeito por esta via, terá que prever também áreas destinadas a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, como infraestruturas viárias, equipamentos de utilização coletiva, e áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, bem como implica ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, quando a obra de construção “...contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.”¹. Isto porque aquele nº 5 do artigo 57º, dispõe que também é aplicável o disposto no artigo 43º e o disposto nos nºs 1 a 3 do artigo 44º, todos do RJUE.

Desta forma, é indiferente se a operação urbanística em causa é apresentada sob a forma de operação de loteamento ou sob a forma de sujeição à constituição de uma propriedade horizontal, porque estará submetida praticamente ao mesmo tipo de encargos urbanísticos impostos em nome do interesse público, desde que tal assim esteja expressamente previsto no respetivo regulamento municipal, e está, pelo que, com estas alterações legislativas, fundamental não é o modo de licenciamento, até porque se harmonizaram os requisitos, mas o *impacto urbanístico* da operação, uma solução que visa claramente salvaguardar o interesse público.²

¹ Fernanda Paula Oliveira, *Direito do Urbanismo*, Coimbra, CEFA, 2.T Edição, 2001, Embora esta disposição tenha sido criada a pensar no condomínio complexo, constituído de acordo com o artigo 1438.º-A do Código Civil, não é de rejeitar que tenha aplicação a outras situações em que se verifique a existência de prédios contíguos e funcionalmente ligados entre si (v.g. por partes que não sejam comuns), mas em que não esteja formalizada a sua constituição como condomínio e a consequente sujeição ao regime da propriedade horizontal.

² Ainda que como defendem as autoras do estudo citado “Tal como afirmámos supra, embora se tenham aproximado, do ponto de vista dos encargos, as obras de edificação aos loteamentos, tal aproximação não foi total pois apenas ficam equiparadas aos loteamentos as construções de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e não já construções de edifícios isolados, mesmo que tenham um impacte urbanístico tanto ou mais forte do que o daquelas operações de divisão dos solos.”.

Em face desta realidade, factual e legal, e porque a redação do artigo III/32º do CRMA pode levar a entendimentos diversos quanto às operações urbanísticas que, seguindo aquele modelo, devam, ou não, ser consideradas de impacte relevante, por forma a que seja posteriormente promovida a discussão pública e, em tempo útil de ser posteriormente apreciado na sessão de abril da Assembleia Municipal, deixo à consideração de V. Exª. o envio para apreciação e aprovação por parte da Exma. Câmara Municipal da alteração ao referido artigo III/32º, nos moldes infra indicados e que apenas resulta do aditamento ao mesmo do nº 2, propondo-se ainda assim que, após essa mesma aprovação e envio para discussão pública, seja também proposto à Exma. Assembleia Municipal que, até à entrada em vigor daquela mesma alteração, aprove medidas provisórias, ao abrigo do disposto no artigo 89º do CPA, que consubstanciam exatamente na redação proposta àquele artigo do CRMA e que caducarão após a sua efetiva entrada em vigor.

Artigo III/32.º

Impactes semelhantes a uma operação de loteamento

1 - Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se que determinam impactes semelhantes a uma operação de loteamento os edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si em cujo conjunto se verifique qualquer uma das hipóteses referidas no n.º 1 do artigo anterior, com as exceções ao mesmo previstas no n.º 2 do mesmo artigo.

2 - Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se que determinam impactes semelhantes a uma operação de loteamento, e ainda que não se verifiquem as hipóteses referidas no n.º 1 do artigo anterior, os conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem, designadamente aqueles a que se reporta o artigo 1438º-A do Código Civil.

O diretor do DPPGT

Rui Moutinho