

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo inteiramente e proponho que se comunique o presente entendimento ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), dando-se conhecimento ao Sr. Eng.º Dias Pereira. À consideração da Sr.ª Directora do DMJC, Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2009.04.22	

N/Ref.ª: (...)

S/Ref.ª: (...)

Porto, 21/04/2009

Autor: Anabela Moutinho Monteiro/DMJC/DMU/CMP

Assunto: Elegibilidade de candidatura ao programa RECRUA que tenha por objecto prédio abrangido por uma única descrição predial mas que se encontra inscrito em mais do que uma matriz.

Questão Jurídica

Solicita-nos o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) que nos pronunciemos, através da emissão de um parecer, sobre a elegibilidade de uma candidatura ao programa RECRUA que tem por objecto um prédio descrito na competente Conservatória do Registo Predial como uma só unidade predial, mas que se encontra inscrito em mais do que uma matriz.

Surge tal pedido de parecer na sequência do requerimento apresentado no IHRU a (...), por (...), através do qual é solicitada *“informação sobre a possibilidade de poder ser aceite uma única candidatura ao apoio do programa RECRIA destinado à reabilitação urbana, tendo por base a descrição n.º (...) da (...) Conservatória do Registo Predial do Porto respeitante aos artigos matriciais n.ºs. (...) e (...), da freguesia do Bonfim, concelho do Porto”*.

Para tanto alegou a Requerente, para além da descrição predial única, a existência de infra-estruturas comuns aos dois artigos matriciais, designadamente, a rede de saneamento e esgotos.

O pedido assim apresentado foi analisado pelo IHRU, tendo os respectivos serviços, concluído o seguinte:

“Apesar de se tratar de dois edifícios que partilham áreas comuns, não deixam por essa razão de se constituir dois prédios com artigos matriciais distintos e que deverão ser alvo de apreciação independente. No entanto, entendemos que caso o requerente proceda à anexação dos dois artigos, tornando-os num só prédio, ele estará em condições de acesso ao RECRIA. Atendendo a que se trata de uma matéria sensível em que os dois organismos devem estar de acordo, solicito o V. parecer”.

Em face do exposto, cumpre, pois, emitir parecer

Análise jurídica

Nos termos do disposto no artigo 2.º do D.L. 329-C/2000, de 22 de Dezembro, têm acesso ao RECRIA, nos termos deste diploma, os proprietários e senhorios que procedam nos fogos e nas partes comuns do prédio, a:

- a) Obras de conservação ordinária;
- b) Obras de conservação extraordinária;

c) Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e necessárias para a concessão de licença de utilização.

Todavia, não define este diploma legal o que, para efeitos de candidatura ao programa RECRIA, haverá que entender-se por «prédio».

Uma análise sistemática do respectivo regime jurídico leva-nos, contudo, a afirmar **que a densificação de tal conceito terá que ser efectuada por recurso aos critérios registrais.**¹

Com efeito, são várias as normas do Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro, que nos permitem concluir que a noção de prédio para efeitos de candidatura ao programa RECRIA não poderá senão ser a que consta da respectiva descrição na competente Conservatória do Registo Predial (C.R.P.)

Atente-se, desde logo, no dever que, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 5.º, impende sobre os proprietários dos prédios objecto de candidatura de reembolso do valor da participação às entidades concedentes, quando se verifique a alienação do fogo nos oito anos subsequentes à aprovação do pedido de incentivo para o imóvel.

Saliente-se, depois, a previsão, constante do artigo 16.º, de a concessão de os empréstimos para financiamento da parte não participada ser preferencialmente garantida por hipoteca, constituída sobre o prédio ou fracções objecto das obras financiadas.

Por último, registe-se o ónus de inalienabilidade consagrado no artigo 14.º, nos termos do qual o prédio ou suas fracções autónomas que tenham sido objecto de obras de

¹ É sabido que "a interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada". (cfr. n.º 1 do artigo 9.º do C.C.).

conservação ou de beneficiação realizadas pelas câmaras municipais em substituição dos respectivos senhorios ou proprietários apenas podem ser alienados após o integral reembolso à câmara municipal das despesas efectuadas e respectivos juros, acrescido de 10% para encargos gerais de administração, inalienabilidade esta que está sujeita a registo predial, de cuja inscrição deverá constar o montante total das quantias em dívida à câmara municipal pelo senhorio ou proprietário.

Ora, todos os citados normativos corroboram o entendimento de acordo com o qual a noção de prédio para efeitos de candidatura ao programa RECRUA terá que corresponder à descrição registral, uma vez que o prédio que, porventura, venha a ser objecto dos incentivos apenas poderá ser alienado ou onerado, nos termos supra expendidos, enquanto unidade jurídica que decorre da sua descrição na competente C.R.P.²

Transpondo este entendimento para a situação em análise – em que se verifica que o prédio cuja recuperação se pretende se encontra abrangido por uma só descrição predial não obstante a sua dupla inscrição matricial – forçoso é concluir que **o referido prédio não poderá ser objecto senão de uma só candidatura.**

É certo que uma descrição do registo predial não comprova necessariamente que se trata, em termos físicos ou estruturais, de um único prédio, e nessa medida poderíamos ser tentados a defender, acompanhando assim o entendimento do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que poderíamos estar *in casu* perante dois edifícios que deveriam ser objecto de apreciação independente.

No entanto, no caso vertente, para além dessa dissociabilidade entre os dois edifícios não ser totalmente evidente pela constatação de que as garagens de um edifício se localizam no rés-do-chão de outro edifício, a que acresce a referida existência de

² O que nos leva a concluir que também nada obstará a que fosse instruída uma candidatura para uma fracção autónoma de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal.

partes comuns aos dois artigos matriciais, a verdade é que, atenta a descrição predial única, a Requerente apenas poderia, a nosso ver, instruir duas candidaturas - correspondentes a cada um dos artigos matriciais – se promovesse o destaque de uma das parcelas³.

E contra o que vimos de defender não se argumente que um tal entendimento poderá subverter os objectivos do programa RECRJA, na medida em que poderão, por esta via, vir a ser comparticipadas obras num edifício – na óptica do I.N.R.U., leia-se, num artigo matricial - que, por si só, poderia não beneficiar dos incentivos concedidos no âmbito do Programa RECRJA.

É que, na hipótese de uma candidatura ao programa RECRJA para o prédio aqui em apreço, o cálculo da comparticipação sempre terá que ser efectuado por referência à situação contratual de todos os fogos que constituem o prédio tal como ele se encontra descrito na C.R.P, incluindo, assim, os do edifício que, nessa óptica, poderia, por ventura, não ter acesso ao programa.

O que quer dizer que, na eventualidade, de estarmos perante fogos devolutos ou recentemente arrendados, o valor da comparticipação, por aplicação das regras de cálculo vertidas na Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de Janeiro, sempre será, estamos em crer, proporcionalmente mais baixo ao que seria se estivéssemos apenas em presença de fogos arrendados para habitação anteriormente à entrada em vigor do R.A.U.

³ Facto que, tendo em consideração o P.D.M. do Porto, se revelaria de difícil concretização. Com efeito, a emissão de certidão de destaque nos termos previstos no artigo 6.º do R.J.U.E, pressupõe sempre uma análise da conformidade do pedido com o instrumento de planeamento em vigor. Ora, determinando o P.D.M. do Porto no seu, artigo 60.º, *que nos edifícios para habitação de tipo unifamiliar deve ser criada uma área de estacionamento, incorporada ou não no edifício*, temos sérias dúvidas que um pedido de destaque pudesse no caso vertente vir a ser deferido uma vez que isso implicaria, ao que tudo indica, que as garagens que se encontram localizadas num dos artigos matriciais, fossem autonomizadas do edifício a que se encontram afectas e ao qual corresponde outro dos artigos, consubstanciando assim um violação do P.D.M.

Por conseguinte, para além de concluirmos que, do ponto de vista jurídico, outro não poderá ser aqui o entendimento, não vemos assim em medida um tal entendimento possa frustrar os fins que presidiram à criação do programa RECRJA.

Pelo contrário, defender no caso vertente que a Requerente está impedida de apresentar uma só candidatura pelo facto de ao prédio em questão corresponderem dois artigos matriciais é que equivaleria, a nosso ver, a uma postergação dos objectivos que estiveram na génese do Programa RECRJA, vedando o acesso a este programa por parte de um prédio que, a verificar-se ser constituído, pelo menos, por um fogo arrendado para habitação cuja renda foi objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, reunirá assim os requisitos para a concessão dos incentivos que são atribuídos no âmbito do programa.

Pelo exposto e, em síntese, somos de parecer que uma só candidatura ao programa RECRJA que tenha por objecto um prédio descrito na competente Conservatória do Registo Predial como uma só unidade predial, mas que se encontra inscrito em mais do que uma matriz, em face do regime jurídico constante do Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro não só é admissível como se nos afigura a única pretensão possível.

À consideração superior,

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)