

<b>Despacho:</b>	<b>Despacho:</b>
<b>Despacho:</b> Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMGUF, Arq.º Aníbal Caldas.  Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.03.05	

**N/Ref.ª: (...)**

**S/Ref.ª:(...)**

**Porto, 05/03/2010**

**Autor:** Anabela Moutinho Monteiro/DMJC/CMP

**Assunto:** Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro - Conjuntos comerciais: da possibilidade de a autorização de utilização ser concedida para o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas fracções autónomas

***Enquadramento factual***

Através de requerimento registado sob o n.º (...), a Administração do Centro Comercial (...) veio solicitar que, em conjunto com o técnico por si designado, sejam esclarecidos quais os procedimentos administrativos necessários à regularização da construção e utilização do edifício.

De acordo com a informação do Exmo. Sr. Chefe de Divisão de Gestão Urbanística I, de (...), o Centro Comercial (...) foi construído ao abrigo da licença titulada pelo alvará n.º (...), e está constituído em regime de propriedade horizontal, sendo que, das fracções autónomas que o compõem, maioritariamente designadas por “loja”, apenas um reduzido número possui autorização de utilização.

Enquadrando-se o Centro Comercial no novo conceito de «conjunto comercial» definido na alínea f) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, e considerando que a norma transitória prevista no artigo 26.º refere que os conjuntos comerciais existentes e com licença de construção não estão abrangidos pelo regime de autorização prévia prevista no diploma, questiona-nos o Exmo. Sr. Chefe de Divisão de Gestão Urbanística I *“se é viável a emissão de título de utilização (alvará de autorização de utilização) destinado à utilização do edifício como conjunto comercial no qual constem todas as fracções autónomas do edifício, partes comuns e serviços colectivos, conforme se define na alínea f) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro e também prevê o n.º 1 do artigo 66.º do RJUE”*

Pelo exposto, solicita-nos o Exmo. Sr. Director Municipal de Gestão Urbanística e Fiscalização, a emissão de parecer jurídico que, para além da questão assim colocada, esclareça ainda *“a possibilidade de serem emitidas autorizações de utilização fracção a fracção – desde que as zonas comuns do edifício estejam em condições de ser utilizadas cf. n.º 2 do artigo 66.º do RJUE – dada a quantidade de proprietários que pode dificultar a apresentação de um pedido para a totalidade do edifício.”*

### **Análise Jurídica**

O Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, estabelece o novo regime jurídico da instalação e da modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos

conjuntos comerciais, procedendo à revogação da Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, numa óptica de “*simplificação de procedimentos demasiado complexos e geradores de constrangimentos e morosidade nos processos, bem como de encurtamento dos prazos de decisão*”.<sup>1</sup>

Nos termos do disposto no n.º 1 do seu artigo 3.º, a instalação de conjuntos comerciais que tenham uma área bruta locável igual ou superior a 8000 m<sup>2</sup> está sujeita ao regime de autorização instituído pelo novo quadro legal, entendendo-se por instalação, na definição constante da alínea p) do artigo 4.º, a criação de um conjunto comercial, quer tal se traduza em novas edificações quer resulte de obras em edificações existentes.

Estão, ainda, sujeitas ao regime de autorização, conforme estabelece o n.º 2 do citado normativo, as modificações dos estabelecimentos e conjuntos comerciais referidos no n.º 1 do artigo anterior que configurem:

- a) *Alteração de localização dos estabelecimentos com exceção das referidas na alínea a) do número seguinte;*
- b) *Alteração da tipologia dos estabelecimentos;*
- c) *Aumento da área de venda dos estabelecimentos;*
- d) *Alteração de insígnia ou do titular de exploração dos estabelecimentos, que não ocorra dentro do mesmo grupo;*
- e) *Alteração de localização dos conjuntos comerciais;*
- f) *Alteração da tipologia dos conjuntos comerciais;*
- g) *Aumento da área bruta locável dos conjuntos comerciais.*

No caso vertente não vemos que tenha aplicação o regime de autorização consagrado pelo Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, porquanto, não se trata aqui da instalação de um conjunto comercial - isto é, da criação de um conjunto comercial, traduzida numa nova edificação ou na realização de obras numa edificação existente -

---

<sup>1</sup> Cfr. Preâmbulo do Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro.

mas sim da autorização de utilização de um edifício já existente e erigido ao abrigo da licença de construção n.º 294/80.

Saliente-se, ainda, que não se lhe aplica o regime transitório consagrado no artigo 26.º uma vez que também não estamos perante a modificação de um conjunto comercial, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 3.º.

O que fica dito não invalida, porém, que seja concedida uma autorização de utilização para o edifício na sua totalidade, possibilidade que resulta, desde logo, do disposto no artigo 66.º do R.J.U.E

Com efeito, aí se estabelece, como é consabido, que no caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a autorização de utilização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas fracções autónomas.

Assim sendo e integrando, o empreendimento aqui em apreço a definição de «conjunto comercial» constante da alínea f) do artigo 4.º<sup>2</sup>, nenhum impedimento haverá a que seja concedida uma autorização de utilização do edifício na sua totalidade como conjunto comercial, não obstante não estarmos perante um empreendimento cuja instalação tenha ocorrido ao abrigo do disposto do Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, ou sequer da Lei n.º 12/2004, de 30 de Março.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Nos termos da qual entende-se por conjunto comercial para efeitos do disposto no Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, o empreendimento planeado e integrado, composto por um ou mais edifícios nos quais se encontra instalado um conjunto diversificado de estabelecimentos de comércio a retalho e ou de prestação de serviços, quer sejam ou não propriedade ou explorados pela mesma entidade, que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

i) Disponha de um conjunto de facilidades concebidas para permitir a uma mesma clientela o acesso aos diversos estabelecimentos;

ii) Seja objecto de uma gestão comum, responsável, designadamente, pela disponibilização de serviços colectivos, pela instituição de práticas comuns e pela política de comunicação e animação do empreendimento.

<sup>3</sup> O pedido que para o efeito venha a ser apresentado – conquanto que tal autorização de utilização não consubstancie um alteração do título constitutivo da propriedade horizontal – poderá ser subscrito pela administração do condomínio.

De igual modo nada obstará, atento o disposto no artigo 66.º do R.J.U.E., e no pressuposto de que as zonas comuns que o integram estão em condições de ser utilizadas, que a autorização de utilização seja concedida autonomamente para cada umas das suas fracções.

Consequências do facto de vir a ser emitida uma autorização de utilização de autorização para conjunto comercial na sua totalidade, será a de que a partir desse momento o empreendimento em questão, partindo do princípio que possui uma área locável igual ou superior a 8000 m<sup>2</sup>, passará a estar sujeito ao regime consagrado pelo Decreto-Lei n.º 21/2009, de 21 de Janeiro.

O mesmo é dizer que se lhe aplicará, desde logo, o disposto no artigo 18.º, devendo o funcionamento do conjunto comercial ser comunicado à Direcção-Geral das Actividades Económicas. Por outro lado, a modificação de um tal empreendimento nos termos e para os efeitos previstos no nº 2 do artigo 3.º, passará a estar sujeita ao regime de autorização consagrado no Decreto-lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro.

À consideração superior,

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)