

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Despacho: | Despacho: |
| | |
| Despacho: Concordo. Envie-se a presente informação ao Senhor Director do Departamento Municipal de Gestão Urbanística, Arq. Duarte Lema. | |
| Anabela Moutinho Monteiro Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 28.10.2011 | |

N/Inf: I/(...)/11/CMP

S/Ref.ª: (...)/11/CMP

Autor: Luísa Meireles

Data: 27 de Outubro de 2011

Assunto: Questões colocadas no âmbito de um processo SIURB

Enquadramento factual

Por despacho da Exma. Sra. Chefe de Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica foi-nos solicitada a análise das seguintes questões colocadas pela Divisão de Gestão de Procedimentos Urbanísticos, no âmbito de um processo SIURB:

“ ...

5. O Requerente representa ainda uma **segunda intervenção**, para um **outro terreno que não é contíguo ao terreno formado pelos prédios descritos com os n.ºs (...) e (...)**. No entanto, o Requerente identifica esse terreno como os **logradouros** das casas n.º 1 e n.º 2. Foi ainda referido em memória descritiva e justificativa que esse terreno se encontra em processo de registo na Conservatória do Registo Predial.

6. Face ao referido pelo Requerente, colocam-se as seguintes questões:

- Tratando-se esse terreno do logradouro das casas n.º 1 e 2 (agora transformadas num único fogo), e de lugar de garagem e arrumos das mesmas – de acordo com as peças apresentadas – poderá o mesmo constituir-se como uma unidade predial autónoma e separada da(s) primeira(s)?
- Tratando-se estes terrenos de unidades prediais autónomas, não contíguas, poderão os serviços apreciar ambas as intervenções no mesmo pedido, e emitir um único alvará de licença de obras, tendo em conta o disposto no n.º 2 do artigo 74.º do CPA?
- Em caso negativo, deverão os serviços emitir um alvará distinto para cada uma das pretensões/terrenos, resultando que o segundo terreno não possuirá nenhuma utilização autónoma (contem apenas volume destinado a garagem e arrumos da habitação resultante da unificação das casas n.º 1 e 2)?
- Poderão os serviços aferir da legitimidade do Requerente para intervir nesse segundo terreno (denominado como logradouro das casas n.º 1 e 2) apenas com as certidões de registo predial das casas n.º 1 e 2, descritas sob os números (...) e (...)?

...”

Análise jurídica

Começamos, desde logo, por referir que os documentos juntos ao processo não permitem delimitar os prédios descritos com os números (...) e (...), pelo subsistem sérias dúvidas quanto à sua correcta identificação, mormente no que diz respeito à questão do logradouro.

Por outro lado, é referido pela técnica da Divisão de Gestão de Procedimentos Urbanísticos que o Requerente representa uma segunda intervenção para um terreno **que não é contíguo** (sublinhado nosso) ao terreno formado pelos (...) e (...) que o mesmo identifica como logradouro das casas n.º 1 e n.º 2.

Em primeiro lugar, é importante procuramos a definição de “logradouro” para tentarmos obter respostas às questões colocadas.

Nos termos do artigo 4.º “Definições” do Regulamento do Plano Director Municipal do Porto (RPDM), “logradouro” é a área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal.

O Código Civil, no artigo 204.º, n.º 2: “...por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro”.

De acordo com alguma jurisprudência: “na ausência de definição por logradouro pode entender-se o terreno contíguo a prédio urbano que é ou pode ser fruído por que se utilize daquele, constituindo um e outro uma unidade” – por ex. STJ, 25-03-1993, CJ/STJ, 1993, 2.º-33).

Do Boletim dos Registos e do Notariado n.º 9/2002 de Outubro, II Caderno, no Processo n.º RP 245/2001 DSJ-CT: *“Portanto, é no seu sentido comum que a expressão logradouro deverá ser tomada, significando: “Terreno contíguo a uma habitação, para serventia” (“Lexicoteca – Moderno Dicionário da Língua Portuguesa”, Tomo I, col.139– ed. 1985); “Eido anexo a uma casa” (“Grande Dicionário da Língua Portuguesa”, tomo III, pág.608 – ed. 1991); “O que é ou pode ser gozado, fruído ou logrado por alguém”; “Espaço contíguo ou anexo a uma casa que serve para diversos fins” (“Dicionário da Língua Portuguesa Contemporânea”, volume II, pág. 2295, 1.ª col. – Lisboa, 2001).*

Tratar-se-á, pois, de um terreno contíguo ao prédio – enquanto “casa” ou edifício construído – e que lhe é complementar, servindo-lhe de jardim, quintal, pátio, zona de lazer e similares, e que, formando com ele uma unidade, tem a mesma natureza urbana do prédio edificado, conforme dispõe o art.º 204.º, n.º 2, do Código Civil: “Entende-se... por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo com os terrenos que lhe sirvam de logradouro” (Sublinhados nossos).”.

Ou seja, parece-nos que atendendo a estas definições que apontam a tónica para a contiguidade e a constituição de uma unidade com o prédio urbano, parece resultar que o terreno em causa, apesar de ser denominado pelo Requerente como logradouro não o será, constituindo, ao invés, uma unidade predial autónoma.

Assim sendo, e partimos, desde já, para a resposta à segunda questão, as intervenções deverão, s.m.o. ser apreciadas em pedidos autónomos, tendo em conta o disposto no artigo 74.º, n.º 2 do Código do Procedimento Administrativo (CPA) dando lugar a dois alvarás de licença de construção.

Relativamente à terceira questão, e em face de tudo o que dissemos, não podemos deixar de referir que não vemos impedimento, do ponto de vista legal, e desde que sejam respeitados, do ponto de vista urbanístico, todas as normas respeitantes ao necessário licenciamento, isto é,

que não exista qualquer impedimento legal ou regulamentar, que a edificação a construir tenha a utilização autónoma destinada a garagem e arrumos.

Atendendo às definições de logradouro supra referida e às dúvidas levantadas, responde-se, desde já à última questão colocada, ou seja, a legitimidade para intervir nesse segundo terreno (denominado como logradouro das casas n.º 1 e 2) terá que ser aferida através de certidão da conservatória do registo predial que titule a respectiva propriedade.

À consideração superior,

A Técnica Superior,

Luísa Meireles