



## Consultório Urbanístico

**SÓNIA AFONSO VASQUES**  
**ASSOCIADA DA PARES ADVOGADOS**  
*sav@paresadvogados.com*  
*www.paresadvogados.com*

**Por morte do meu pai herdei três terrenos. Os terrenos são confinantes, mas cada um tem a sua descrição predial e inscrição nas finanças. Pretendendo fazer o seu aproveitamento urbanístico fui informada que, dada a configuração e a área de cada um dos terrenos, apenas será possível construir um único edifício sobre todos eles. Além da licença de obras, tenho que pedir alguma autorização à câmara para anexar os terrenos?**

*Rita Duarte*

A junção de dois ou mais prédios contíguos, até então autónomos, num só prédio, destinando-se este imediata ou subsequentemente à edificação urbana, designa-se por emparcelamento urbano.

Com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro), o conceito de “operações de loteamento” passou a incluir não apenas a divisão em lotes de um prédio (loteamento em sentido estrito), mas também as operações de reparcelamento e de emparcelamento de prédios, nos três casos para efeitos de edificação urbana. No entanto, com as alterações efetuadas ao RJUE pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, houve uma redefinição do conceito de “operações de loteamento”, tendo sido excluída a referência aos emparcelamentos, pelo que estes deixaram de estar sujeitos ao regime dos loteamentos urbanos, previsto no RJUE. Logo, nessa medida, deixaram de estar sujeitos a prévio controlo municipal, através do procedimento administrativo de licenciamento. Assim, atualmente, o município não intervém na anexação de prédios, da qual resulte a constituição de uma parcela, com vista à edificação urbana. O município apenas intervirá na aprovação do projeto de obras de edificação que venha a ser apresentado.

Posto isto, a anexação de prédios autónomos pertencentes ao mesmo proprietário pode ser obtida por simples operação registal (anexação das descrições prediais), após a alteração das matrizes prediais nas Finanças. São requisitos da anexação de dois ou mais prédios: (i) a adjacência dos prédios; (ii) a pertença ao mesmo proprietário, ou seja, ao mesmo titular inscrito (por exemplo, não é possível reunir dois prédios pertencentes à mesma pessoa, um em propriedade exclusiva e outro em compropriedade com um terceiro); e (iii) a manifestação de vontade por parte do proprietário dos prédios objeto de anexação.

A anexação predial não é um elemento indispensável para a apreciação, e respetiva decisão, de um pedido de licenciamento de obras que incida sobre os prédios que se pretende anexar. Por outro lado, a anexação predial – prévia ao pedido de licenciamento – não agiliza ou acelera o processo de licenciamento urbanístico. Portanto, a anexação predial pode ocorrer posteriormente ao processo de licenciamento urbanístico, aquando do averbamento no registo predial da construção erigida, para efeitos de atualização da respetiva descrição predial.

O emparcelamento para efeitos de construção urbana, a que nos temos vindo a referir, distingue-se do emparcelamento de prédios rústicos e de explorações agrícolas. O emparcelamento de prédios rústicos, assim como o seu fracionamento, são objeto de regulamentação própria no Código Civil, no Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de outubro (regime do emparcelamento rural) e no Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março (regime do emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos).

**Envie-nos as suas questões para:**  
**consultoriourbanistico@impresa.pt**