



## Consultório Urbanístico

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

**Sou comproprietário, por herança, de um terreno (área de 20.000 m<sup>2</sup>) que, de acordo com o Plano Diretor Municipal, está localizado no perímetro urbano. Este terreno pode ser dividido? É necessária a intervenção da Câmara ou de alguma entidade pública?**  
(Fernando Pego Felizardo)

A localização do terreno, dentro ou fora do perímetro urbano, de acordo com o Plano Diretor Municipal aplicável, é determinante para saber se o terreno pode ser dividido e qual o procedimento a adotar.

Os terrenos incluídos no perímetro urbano, por possuírem vocação para a urbanização e edificação, podem ser divididos através de uma operação de loteamento ou mediante um simples ato de destaque. De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a divisão em lotes de um prédio, destinados imediata ou subseqüentemente à edificação urbana, constitui uma operação de loteamento, sujeita a controlo prévio municipal, através de um processo de licenciamento. No entanto, quando se trate do fracionamento da propriedade em duas parcelas apenas (a parcela destacada e a parcela sobrança), a divisão pode ser feita através de um simples destaque. De acordo com o RJUE, o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano está isenta de licença, desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

Uma operação de loteamento dá origem a um processo administrativo, que envolve o cumprimento de determinados trâmites e prazos e termina com a prática de um ato formal de controlo prévio (a licença). No caso do destaque, a Câmara Municipal limita-se a emitir uma certidão comprovativa da verificação dos requisitos do destaque (que se resumem às duas parcelas resultantes do destaque confrontarem com arruamentos públicos e à observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes dos planos municipais e especiais de ordenamento do território). Os documentos necessários à instrução do pedido de emissão de certidão dependem das regras vigentes no município em causa.

A divisão do terreno, detido em compropriedade, depende da celebração de escritura pública ou documento particular autenticado. Para além dos documentos mais comuns (certidão do registo predial e caderneta predial ou certidão do teor matricial), será necessário apresentar a certidão de destaque acima referida. De seguida, a parcela destacada deverá ser inscrita na matriz e registada a divisão do terreno na conservatória do registo predial, o que implicará a criação de uma nova descrição predial (relativa à parcela destacada).

Após o destaque, devem ser tidas em conta algumas restrições: num prazo de 10 anos, não pode haver lugar ao fracionamento tanto da parcela destacada como da parcela da qual ela resultou, mediante novos atos de destaque, limitação que deve constar do registo predial. No entanto, tal restrição não é aplicável a operações de loteamento, que podem ser realizadas quer na parcela sobrança quer na parcela destacada.

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