

CASAS MODULARES: A NOVA TREND NO MERCADO IMOBILIÁRIO

POR: **Maria Carolina Gonçalves** | Associada Principal
Manuel Bragança Santos | Associado



Muito se tem falado sobre o fenómeno das casas modulares que parece ter suscitado o interesse de muitos nos últimos anos, especialmente após a pandemia. Este aumento de interesse pode ser atribuído a diversos fatores, entre eles, (i) a subida dos custos da construção em Portugal, numa altura em que os constrangimentos nas cadeias de distribuição internacional levaram a que muitos dos materiais importados (principalmente da China) escasseassem e se tornassem mais caros; (ii) ao crescente interesse de temas relacionados com a sustentabilidade e a temática ESG (*Environmental, Social and Governance*), ao requerer a utilização de materiais sustentáveis (como o caso da madeira) e a intervenção de menos maquinaria pesada e menos movimentação de terra em comparação com a construção tradicional em alvenaria; (iii) a escassez de mão de obra especializada, sobretudo em zonas mais despovoadas, o que leva a que o grosso do trabalho seja feito em fábrica; e (iv) a entrega da obra em metade do tempo da construção tradicional.

Do ponto de vista jurídico, é importante ter em atenção que o conceito de operações urbanísticas que nos é dada pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificações ("RJUE") não cobre todo o universo dos possíveis tipos de atuações sobre o território, fazendo com que o surgimento de novas formas de utilização do solo – como os pré-fabricados, as estufas e mesmo os contentores de armazenagem – vivassem à margem de um enquadramento legislativo, a reboque da ilusão que a instalação de tais atividades não careceriam de qualquer controlo municipal. Este cenário implicaria não só

que, as referidas "edificações" passariam a ser de mais fácil instalação, pelas considerações sobejamente conhecidas, como também passariam a ser de mais difícil deteção pelas entidades da Administração Central.

Neste artigo socorrer-nos-emos da definição propugnada pelo Supremo Tribunal de Justiça para as chamadas casa pré-fabricadas, entendendo-se como tal os "conjuntos de módulos que, uma vez montados e ajustados, formarão a estrutura base de um edifício, que deve ser fixado ao solo, forrado e coberto e concluído com instalação elétrica, de água e de saneamento, assumem a natureza do imóvel" (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23/01/2007; Processo 06A4486).

Não se tratando de uma análise detalhada das operações urbanísticas em causa (ou da posição dos vários autores quanto ao conceito de "edificação"), o objetivo do presente artigo é sobretudo o de enunciar – em termos sintéticos e sistemáticos – o surgimento destas novas formas de utilização do solo (pré-fabricados) e o desconhecimento (generalizado) face à obrigatoriedade do licenciamento municipal.

I. Enquadramento Jurídico

Em Portugal, a realização de obras de construção de imóveis é regulada pelo RJUE, que estabelece as regras e procedimentos para a realização de operações urbanísticas.

O RJUE determina na alínea a) do artigo 2.º que, por edificação entende-se "a atividade ou o resultado da construção,

ID: 106392371

01-07-2023

reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência”, conceito essencial à leitura do n.º 2 do artigo 4.º do mesmo diploma, em especial a sua alínea c) que impõe a necessidade de obtenção de licença administrativa a todas “as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor”.

Analisando a definição com mais detalhe, temos então que quando a operação urbanística pretendida respeita à utilização humana, não se exige o requisito da permanência. Ou seja: o carácter de permanência, é exigido para as outras construções que não destinadas a utilização humana.

In casu, quer a jurisprudência, quer a doutrina tem entendido que, não é condição essencial que as casas pré-fabricadas adotem as características de permanência normalmente associadas a uma construção em alvenaria, bastando, ao invés, que o respetivo uso seja a utilização humana, um deles, a habitação. A utilização humana ocorre independentemente da execução ou não execução de fundações, rasas ou enterradas no solo, a ligação da edificação a infraestruturas com carácter de permanência (e.g. abastecimento de água, equipamentos de saneamento, rede de eletricidade, de gás, telecomunicações, entre o mais).

Acresce que, para este tipo de equipamentos – casas móveis – deve ser exigida, em qualquer circunstância, uma autorização de utilização, que assegure o cumprimento dos requisitos do artigo 62.º do RJUE, o que inclui o cumprimento das normas legais e regulamentares exigidas para o uso habitacional, incluindo o disposto em planos municipais de ordenamento do território.

II. Conclusão:

As edificações pré-fabricadas, “mobile homes”, tendas, bungalows, iglós e outras soluções semelhantes, independentemente do seu carácter amovível, desde que destinadas à utilização humana, ou revestindo as características de construções ou instalações incorporadas ou com ligação ao solo, com carácter de permanência, são consideradas operações urbanísticas sujeita a licenciamento nos termos e para efeitos do RJUE. Em situações como estas, é entendido pela Administração Central que tais construções se encontram sujeitas ao licenciamento, em obediência ao princípio da utilização humana de qualquer edificação, que prevalecerá sobre a natureza temporária ou desmontável da estrutura.

Por último, não poderíamos deixar de referir que a principal desvantagem na construção destas casas modulares prende-se com a dificuldade de acesso ao crédito habitação e aos seguros. De facto, são muito poucas as instituições bancárias que oferecem soluções de empréstimos para a construção deste tipo de edificações, o que leva os promotores a socorrerem-se de empréstimos particulares geralmente com condições mais desfavoráveis às que teriam na contratação de empréstimos à habitação. ■

■ **Para efeitos do presente artigo, entende-se por licenciamento municipal não só o procedimento de licenciamento municipal de operações urbanísticas, como também a comunicação prévia aplicável a outro tipo de operações urbanísticas.**