DIREITO

10

2010

N.° 10 Abril/Junho 2010 €20,00 ISSN: 1646-8392

Artigos

03 | As mais recentes alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Breves reflexões sobre o Decreto-Lei n.° 26/2010, de 30 de Março
Fernanda Paula Oliveira

15 | Destaque: um instituto em vias de extinção?
Dulce Lopes

29 | Limites à regulamentação municipal no âmbito da propaganda política
José de Melo Alexandrino

Anotação

35 | A participação variável no IRS enquanto instrumento perequitativo, Ac. do Tribunal Constitucional n.° 711/2006, de 29.12.2006, Proc. n.° 1067/06
Ricardo de Matos Ferreira

Informação de Jurisprudência

47 | Janeiro/Março de 2010
Maria João Antunes
José António Barreto Nunes
José F. F. Tavares
Maria Cristina Gallego dos Santos
Carlos Carvalho

67 | *Résumés/Abstracts*

69 | Informações

Cejur

NEDAL

Destaque: um instituto em vias de extinção?

Introdução

A salvaguarda de um correcto ordenamento do território e a garantia de uma adequada divisão fundiária do solo impõem que a cada prédio corresponda apenas uma construção principal, podendo admitir-se várias construções, mas desde que estejam funcionalmente ligadas entre si. Nos casos em que tal não suceda – ou seja, quando se pretenda implantar, legalizar ou autonomizar vários edifícios sobre um ou vários prédios –, o licenciamento ou admissão de comunicação prévia da edificação ([1]) devem ser precedidos de uma operação de divisão ou reorganização fundiária.

Ora, os mecanismos que o ordenamento jus-urbanístico predispõe para o efeito são o loteamento e o destaque. E é precisamente o destaque que constitui o nosso objecto de análise. O nosso propósito é fazer, dentro dos limites da presente publicação, a análise sistemática desta figura, definindo os seus contornos específicos, a sua natureza e regime jurídicos e o seu papel num moderno direito do urbanismo, orientado pelas vertentes da programação e da conformação jurídico-pública do direito de propriedade.

1. Breve referência histórica

Apesar de os destaques permitirem o fraccionamento fundiário simples de um prédio (em duas parcelas), e, por isso, não revestirem a potencial complexidade das operações de loteamento, surgiram em momento posterior a estas.

As operações de destaque apenas foram reguladas, na nossa legislação urbanística, pelo Decreto-Lei n.° 400/84, de 31 de Dezembro, art. 2.°. Este diploma considerava que se encontravam fora da noção de loteamento as situações de destaque, isto é, de celebração de negócio jurídico do qual resultasse a divisão de uma única parcela, *desde que o prédio se situasse dentro do aglomerado urbano*, a parcela confrontasse com arruamento público e o particular detivesse projecto aprovado para a construção, no máximo, de dois fogos (com correspondente ónus de não fraccionamento pelo prazo de 10 anos).

Com o Decreto-Lei n.° 448/91, de 29 de Novembro, previram-se situações de destaque nos aglomerados urbanos e nas áreas urbanas (desde que do destaque não resultassem mais de duas parcelas confrontantes com arruamentos públicos e a construção a erigir dispusesse de projecto aprovado pela câmara municipal), mas também fora desses aglomerados e áreas urbanas, desde que a parcela a destacar se destinasse exclusivamente a fins habitacionais, não detivesse mais de dois fogos e na parcela restante se cumprisse a unidade mínima de cultura. Também se admitia que, havendo plano de urbanização ou plano de pormenor, o destaque passasse a obedecer apenas às condições previstas no plano, sendo documento bastante, para efeitos de registo predial, a certidão do plano respectivo (art. 5.°).

Com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), o art. 6.° passou a diferenciar entre os destaques dentro e fora de perímetro

([1]) Ou a emissão da autorização de utilização, quando em causa esteja apenas a autonomização jurídica de edificações legalmente existentes.

urbano ([2]), admitindo que a concretização dos mesmos pudesse ser feita directamente no registo predial, desde que com apresentação de certidão de destaque emitida pela câmara municipal. Os requisitos para o destaque eram similares aos previstos no Decreto-Lei n.° 448/91, muito embora se tenha eliminado a referência aos destaques em áreas com plano de urbanização ou de pormenor e se tenha admitido que, nos destaques em solo rural, a referência à unidade mínima de cultura fosse substituída pelas áreas mínimas indicadas nos planos de intervenção em espaço rural.

2. Natureza jurídica do destaque

O *destaque* é uma figura que assume, na legislação urbanística, contornos específicos. Com ela pretendeu o legislador proceder a um balanceamento de interesses entre a necessidade de assegurar uma configuração jurídico-pública dos solos e a manutenção de uma margem, ainda que reduzida, de conformação jurídico-privada dos prédios. Entre o geral (e objectivamente desejável) e o concreto (e subjectivamente sentido) surgiu a figura do destaque como forma de desafogo dos proprietários perante as crescentes investidas da legislação e administração urbanísticas.

O destaque é usualmente considerado um loteamento simples (em sentido estrito), uma vez que dele resulta o fraccionamento da propriedade para fins edificativos, mas apenas – é este um dos elementos essenciais do destaque, mas já não do loteamento – um fraccionamento em duas parcelas ([3]).

Esta aproximação não denota porém, na sua total extensão, a originalidade da figura do destaque, já que, ao contrário do loteamento e dos demais actos de gestão urbanística que assumem a natureza jurídica de actos autorizativos constitutivos ou, pelo menos, permissivos do exercício de determinados direitos ([4]), o destaque é um instituto complexo que assenta numa combinação entre um acto certificativo da Administração e um acto final, de concretização da divisão fundiária, da responsabilidade do proprietário.

A inserção do destaque numa norma sobre isenção de controlo prévio denota, precisamente, a especialidade desta figura. O que não significa que a concretização de uma situação de destaque esteja dispensada do cumprimento de exigências procedimentais, mas estas serão em regra distintas das reguladas nas demais disposições do RJUE.

Aquelas exigências procedimentais apontam para a necessidade de emissão de um acto de cariz certificativo por parte da câmara municipal ([5]), em que esta avalia se os pressupostos legais dispostos no art. 6.° se encontram verificados e, portanto, se não é exigível a prática

([2]) Em consonância com a diferenciação introduzida na Lei de Bases de Ordenamento do Território e do Urbanismo e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Para os demais planos, designadamente, os elaborados à luz do Decreto-Lei n.° 69/90, de 2 de Março, que partia de umas noções diferenciadas, devem considerar-se integrados no perímetro urbano os prédios que se localizam em solos urbanos, urbanizáveis ou industriais como tal previstos no respectivo plano municipal.

([3]) Também nós procedemos a esta analogia entre loteamento e destaque (cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado*, Coimbra, Almedina, 2009, comentário ao art. 6.°).

([4]) Esta distinção entronca na clássica discussão sobre o conteúdo urbanístico da propriedade do solo, como explanada por Fernando Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, vol. I, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, pp. 830 e segs., e encontra um bordão legislativo na distinção estruturante entre licença e admissão de comunicação prévia estabelecida no RJUE.

([5]) Apesar de o art. 6.°, n.° 9, do RJUE se referir à competência da câmara municipal para a emissão da certidão de destaque, o art. 65.° da Lei n.° 169/99, de 18 de Setembro, permite genericamente a delegação de competências daquela no Presidente da Câmara.

de um acto de licenciamento ou admissão de comunicação prévia do loteamento (6). Emitida esta certidão comprovativa, encontra-se o proprietário habilitado a proceder ao destaque na conservatória do registo predial, sem que lhe possa ser exigida qualquer atestação adicional ou recusado o registo [cfr. art. 6.º, n.º 9, do RJUE e art. 85.º, n.º 1, alínea *f)*, do Código de Registo Predial].

E é por a certidão da admissibilidade de destaque constituir um documento suficiente e bastante para que o proprietário do prédio mãe o possa, dirigindo-se à conservatória, concretizar que a doutrina qualifica, e bem, este acto como uma *verificação constitutiva* (7). Estas verificações são actos de objecto e efeitos declarativos, mas que constituem certezas jurídicas sobre a ocorrência de um facto ou a existência de uma qualidade e, nessa medida, produzem um efeito jurídico inovador nas relações externas da Administração, preenchendo, assim, o conceito de acto administrativo (8).

Em face desta qualificação, não nos revemos integralmente no Parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, actual Instituto dos Registos e Notariado, segundo o qual, nos casos (então) legislativamente omissos – os dos destaques em prédios mistos –, caberia ao conservador definir, com base nos dados de facto que fossem levados ao seu conhecimento na certidão de destaque, os critérios jurídicos para proceder ao destaque (9). Esta posição equivaleria, em última linha, a deferir um papel constitutivo ao registo predial em sede de destaque, o que, para além de contrariar a função deste registo, permitiria a uma terceira entidade – o conservador – definir os pressupostos para a ocorrência do destaque, contrariando os pressupostos de simplicidade e "automaticidade" em que assenta este instituto.

3. Destaque e loteamento

O loteamento consiste numa operação de divisão ou reorganização fundiária, na qual pelo menos um dos lotes se destina a construção. De acordo com a actual formulação do art. 2.º, alínea *i)*, do RJUE, configuram operações de lotea-

(6) O prazo para emissão da certidão de destaque não se encontra estipulado no RJUE, devendo ser procurado no Código do Procedimento Administrativo (CPA). A este propósito, como não está em causa a emissão de um acto autorizativo municipal, não deve ser aplicável o prazo de 90 dias previsto no art. 108.º, n.º 1, do CPA (prazo alongado este que, inclusive, contrariaria toda a lógica subjacente à tramitação dos procedimentos urbanísticos), mas o prazo geral de 10 dias previsto no art. 71.º, n.º 1, do mesmo diploma. No caso de a certidão de destaque não ser emitida no prazo referido, como se trata de um acto especialmente regulado no RJUE, deve considerar-se tacitamente deferida a pretensão do interessado, nos termos da alínea *c)* do art. 111.º. No entanto, como é essencial à concretização do destaque a apresentação física de uma certidão na conservatória do registo predial (já que, por si só, a certidão camarária não tem efeito permissivo), àquele deferimento tácito seguir-se-á, em regra, a (insistente) solicitação da emissão desta certidão no órgão administrativo competente ou o recurso à via judicial, sendo, neste caso, idóneo o processo urgente de intimação para a prestação de informações, consulta de processos ou passagem de certidões (arts. 104.º e segs. do Código de Processo nos Tribunais Administrativos).

(7) Neste sentido, Nuno Miguel Marrazes de Melo, "As certidões de destaque enquanto actos verificativos da legalidade urbanística de uma operação de reestruturação fundiária", *in Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 29/30, 2008, p. 222.

(8) Sobre a figura, em geral, das verificações constitutivas ou actos certificativos, *vide* Rogério Soares, *Direito Administrativo*, Coimbra, 1978, pp. 134-135; Marcelo Rebelo de Sousa e André Salgado de Matos, *Direito Administrativo Geral*, Tomo III – Actividade Administrativa, Lisboa, Dom Quixote, 2006, p. 101; e José Carlos Vieira de Andrade, "As formas principais da actividade administrativa: regulamento, acto e contrato administrativo", Sumários das Lições de Direito Administrativo II (1.ª Turma), 2009/2010, p. 25.

(9) Parecer emitido no processo n.º R. P. 126/2004 DSJ-CT, homologado por despacho do Director-Geral, de 14.06.2005, e publicado no *Boletim dos Registos e do Notariado*, n.º 4, 2005, p. 52. Não discutimos, para já, o acerto substancial do critério indicado naquele parecer – o da aplicação do regime jurídico que integra a parcela a destacar –, que foi aquele que veio a merecer consagração legal.

mento "As acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento".

Da caracterização jurídica do loteamento resultam semelhanças evidentes com o destaque: o facto de se tratar de acções voluntárias dos interessados e não de situações de divisão fundiária motivadas por actos da Administração ([10]), como sucede com situações de expropriação parcial por utilidade pública ([11]), ou por factos alheios a esta e ao interessado, como acontece com o desvio de um curso de água em virtude de uma ocorrência natural. Nestes casos, as divisões prediais ocorridas prescindem ou, mesmo, contrariam a vontade do proprietário do imóvel, pelo que não devem ser integradas na noção de loteamento ou de destaque.

Outra similitude com o loteamento resulta do facto de pelo menos uma das parcelas ou um dos lotes se destinar a edificação urbana ([12]). Esta finalidade permite distinguir o loteamento e o destaque das operações de fraccionamento de prédios para fins agrícolas ou outros, afirmando a distinção fulcral entre operações de fraccionamento fundiário e operações urbanísticas de reconfiguração do solo.

De notar, a este propósito, que, com a alteração introduzida no RJUE pela Lei n.° 60/2007, de 4 de Setembro, se passou a admitir que do loteamento resultasse apenas um lote (mantendo-se a restante área como parte sobrante do prédio inicial), o que aproximou, em termos "gráficos", os loteamentos e os destaques, passando ambas as figuras a proceder a uma individualização jurídica de dois prédios que, assim, passam a poder ter um desenvolvimento urbanístico perfeitamente autonomizado ([13]).

Por último, sendo a certidão de destaque, como vimos, um acto certificativo de imputação municipal, a sede própria para a discussão da validade deste (isto é, da correcção dos pressupostos de facto e de direito que atesta), são os tribunais administrativos e não os tribunais judiciais. À semelhança, aliás, do que sucede com a discussão da validade dos actos de licenciamento ou admissão de comunicação prévia das operações de loteamento (e dos demais actos de gestão urbanística).

([10]) Similares a estas situações são os casos de cedências de bens que precedem ou se incluem no âmbito do procedimento expropriativo. Neste sentido, cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES, *Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas*, Almedina, Coimbra, 2005, p. 55.

([11]) Porém, ao contrário do destaque, há no âmbito das operações de loteamento, uma maior possibilidade de modelação jurídico-pública. É o que ocorre com as situações de alteração à licença ou comunicação prévia do loteamento por iniciativa municipal (art. 48.° do RJUE). Assinale-se, ainda assim, que tal como há operações de loteamento que são da iniciativa de entidades públicas (art. 7.° do RJUE), o mesmo pode suceder com operações de destaque.

([12]) Note-se que, apesar de a noção de loteamento se referir a lotes destinados, imediata ou subsequentemente a edificação urbana, esta formulação é suficientemente lata para ser aplicada no caso de divisão fundiária de prédios em que se encontram já edificações (que se pretendem legalizar ou autonomizar juridicamente), à semelhança do que sucede com os destaques. Aliás, uma das situações em que o loteamento serve, precisamente, a finalidade de reconversão de situações de edificações ilegais resulta da legislação atinente às áreas urbanas de génese ilegal.

([13]) No entanto, pensamos que, nestas situações simples, apenas fará sentido recorrer ao loteamento sempre que o instrumento de planeamento aplicável apontar para a adopção deste instituto. Isto porque, se a intenção for apenas a de construir um imóvel na parcela a destacar, tal pode ser conseguido por intermédio do destaque, sem a necessidade de cumprir quaisquer encargos urbanísticos; se a intenção for a de construir um conjunto de edifícios ligados funcionalmente entre si apenas numa parte de um prédio, também o destaque é a figura adequada (já que apenas se tramita como um licenciamento de obras de edificação, eventualmente antecedido de licenciamento de obras de urbanização, dispensando o loteamento). Em ambos os casos, a imposição de encargos urbanísticos semelhantes aos aplicáveis a uma situação de loteamento, apenas acontecerá se a edificação ou edificações a implantar no terreno detiverem, de acordo com os regulamentos municipais aplicáveis, impacte relevante (art. 44.°, n.° 5, do RJUE).

Feita esta aproximação, haverá agora de apontar as principais – e relevantes – diferenças entre estas figuras. Diferenças estas que levam alguma doutrina a recusar uma qualquer analogia entre destaques e loteamentos ([14]), e que, a nosso ver, se ligam a aspectos do regime jurídico reservados por lei aos loteamentos (ou, eventualmente, a situações que detenham impacte urbanístico semelhante a estes).

É o caso dos encargos urbanísticos – em particular, a garantia de dotações mínimas de áreas públicas ou comuns para usufruto colectivo – que se encontram associados tradicionalmente aos loteamentos, uma vez que são estes que, na perspectiva do legislador, procedem a um desenho estruturado da sua área de intervenção e garantem condições de vivência urbana digna. Também a nossa jurisprudência considera essencial o papel do loteamento, instituto este que, nas palavras do Supremo Tribunal Administrativo, "destina-se a evitar, não só a desagregação da propriedade rústica, mas, sobretudo, a sua desagregação selvagem, que, não controlada, levaria à proliferação da construção sem estruturas básicas mínimas de enquadramento urbanístico" ([15]).

Ao invés, as obras de construção isoladas eram perspectivadas como detendo um impacte urbanístico limitado, que poderia ser suficientemente compensado pelo pagamento de taxas urbanísticas. Sendo o destaque uma forma de facilitar a edificação destas construções, não existia nem existe, quanto a ele, a obrigação de inscrever parâmetros de dimensionamento ou de realização de cedências ou prestação de compensações ([16]).

Mesmo o pagamento de taxas, no caso do destaque, é apenas exigível no que se refere ao custo da emissão da certidão, não devendo ser considerado o benefício que dela resulta, que em regra é indeterminado, por não haver ainda a definição do projecto da edificação a implantar.

Naturalmente que, hoje em dia, a possibilidade de, por intermédio de regulamento municipal de urbanização e/ou de edificação, se alargarem aqueles encargos urbanísticos a outras operações com impacte urbanístico relevante conduz a que, o que não é objecto de cedência/compensação aquando do destaque o possa (e deva) ser aquando do licenciamento das edificações. Mas tal acontecerá, sempre, num momento lógica e temporalmente diferenciado do do destaque.

Outra distinção relevante entre as operações de loteamento e de destaque – e que resulta da presunção já avançada de que as operações de loteamento são aquelas que, em regra, criam cidade, alterando ou inviabilizando outros usos potenciais do solo – refere-se ao facto de os loteamentos se encontrarem proibidos em solo rural (art. 41.º do RJUE) ([17]). Por seu turno, o destaque pode ocorrer normalmente tanto em solo urbano, como em solo rural, ainda que nesta última

([14]) Neste sentido, André Folque, mas apenas ao referir que "o destaque não dá lugar a dois lotes, mas a duas parcelas. Sem lotes, não há loteamento". Cfr. *Curso de Direito da Urbanização e Edificação*, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, p. 61.

([15]) Acórdão de 02.11.2004, proferido no recurso n.º 34069.

([16]) Esta ausência de encargos urbanísticos é, porém, nas operações de destaque, compensada pelo facto de se prever um *ónus* de não fraccionamento do prédio pelo prazo de 10 anos (e de um condicionamento da construção no caso dos destaques em solo rural), o que, por si só, representa um elemento dissuasor do recurso a estas operações. Tal não significa, porém, que algumas operações de destaque não possam ser acompanhadas de cedências, mas estas, em regra, apenas servem como pressuposto para a criação de condições de admissibilidade da operação de destaque em solo urbano, em particular, a exigência de confrontação com via pública.

([17]) Embora se conheçam excepções a esta limitação espacial de cariz imperativo, como sucede com o regime aplicável aos empreendimentos turísticos (art. 38.º, n.º 2, do RJUE). Esta proibição nem sempre existiu, já que os primeiros diplomas nesta matéria admitiam, em potência, loteamentos, qualquer que fosse a área por eles abrangida. Apenas com o Decreto-Lei n.º 448/91 se passou a restringir o uso deste instrumento urbanístico às áreas classificadas nos planos municipais de ordenamento do território como urbanas, urbanizáveis e industriais (art. 8.º).

situação a sua regulamentação legal seja mais estrita, de modo a promover a compatibilidade entre o uso urbano accionado pelo destaque e a destinação predominantemente rural da parcela sobrante.

Por último, há ainda uma diferença relevante de regime jurídico entre o destaque e o loteamento, nos casos em que a autonomização jurídica dos prédios ou a edificação nestes tenha ocorrido contra o disposto na certidão de destaque ou contra o acto de licenciamento ou admissão de comunicação prévia do loteamento, ou cuja certidão ou acto respectivo não hajam sido emitidos.

Nos casos em que o licenciamento de obras de edificação não seja precedido de loteamento ou no caso de o contrariar, a consequência jurídica é a mais gravosa: a *nulidade*, nos termos dispostos no art. 68.° do RJUE, ao passo que a ausência de certificação do destaque previamente ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia das obras de edificação gera apenas a *anulabilidade* destes actos (art. 135.° do CPA). Neste sentido, concorre não apenas a falta de indicação expressa que ao vício de violação da lei corresponde a sanção da nulidade, mas também o facto de não poder, para este efeito, sustentar-se uma analogia substancial entre a gravidade da violação de um destaque e a de um loteamento, já que, ao invés do que sucede neste, no destaque não são salvaguardados interesses públicos imperativos: a dotação da *urbe* de espaços, equipamentos e infra-estruturas essenciais a uma adequada qualidade de vida ([18]).

A análise que, até ao momento, fizemos destas duas figuras, encontra-se traduzida no seguinte quadro-síntese:

Critério	Loteamento	Destaque
Tipo de acto	Autorização (em sentido amplo)	Verificação constitutiva
Iniciativa	Privada (resultante de uma conduta voluntária do interessado)	Privada (*idem*)
Finalidade	Edificação urbana	Edificação urbana
Área abrangida	Solo urbano	Solo urbano e solo rural
Prédios resultantes	Dois ou mais prédios (no mínimo, um lote e o prédio sobrante)	Dois prédios (parcela a destacar e parcela sobrante)
Encargos urbanísticos	Previsão de parâmetros de dimensionamento, cedências ou compensações, taxas urbanísticas	Apenas taxa pela emissão do acto de certificação do destaque (e ónus de não fraccionamento)
Violação do acto	Nulidade	Anulabilidade
Tribunais competentes	Administrativos	Administrativos

4. Destaque e fraccionamento de prédios para fins rurais

Os contornos da figura do destaque não são apenas difíceis de traçar relativamente aos loteamentos urbanos, uma vez que também conhecem estreitas, mas nem sempre pacíficas, relações com o fraccionamento rural de prédios ([19]).

([18]) Já no caso da certidão do destaque ou da licença ou admissão de comunicação prévia do loteamento padecerem, eles mesmos, de um vício, as consequências jurídicas deste variarão consoante o regime legal aplicável e a sua gravidade, sendo que, se em causa estiver a violação de plano municipal ou especial de ordenamento do território ou de medidas preventivas, a sanção, em ambos os casos, será sempre a da nulidade [no caso dos loteamentos fundados no art. 68.°, alínea *a)*, do RJUE e no caso dos destaques, no art. 103.° do RJIGT). Note-se que o diferente enquadramento jurídico destas nulidades pode conduzir a desarmonia no sistema jurídico-urbanístico, caso não se admita a aplicação do regime especial de caducidade previsto no n.° 4 do art. 69.° do RJUE também às certidões de destaque que padeçam de nulidade.

([19]) Note-se, porém, que não deve ser aceite a limitação do destaque ao fraccionamento de prédios rústicos, como

Como vimos, os destaques são operações de fraccionamento do solo para fins de construção urbana, pelo que não faz sentido, sempre que cumpridos os critérios previstos no art. 6.º do RJUE, que se indague da aplicação da legislação sobre fraccionamento rural (Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março, e Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro), na medida em que esta regula o emparcelamento e fraccionamento do solo que fica, em qualquer caso, sujeito a finalidades agrícolas ([20]). Neste mesmo sentido vai o disposto no art. 1377.º, alíneas *a)* e *c)*, do Código Civil português.

Efectivamente, com as limitações à possibilidade de fraccionamento de prédios rústicos visa-se evitar a perda de terreno agrícola, em virtude da sua menor viabilidade económica ([21]), enquanto que na divisão do solo para finalidades urbanísticas se visa, precisa e assumidamente, afectar o solo para edificação, o que significa necessariamente a redução do seu potencial agrícola (pelo menos na parte a edificar).

O que não significa que os proprietários não possam proceder a um duplo e sucessivo fraccionamento do terreno – primeiro nos termos da legislação de fraccionamento dos prédios rústicos e, posteriormente, nos termos da legislação urbanística, dos destaques –, situação esta que, em si, nada tem de ilegítima, desde que sejam respeitados os pressupostos inscritos, respectivamente, em cada um dos regimes jurídicos ([22]).

Por outro lado, se a mera divisão fundiária não é destinada a edificação urbana, não correspondendo a uma operação urbanística (de loteamento), então a mesma já não estaria sujeita a qualquer controlo preventivo por parte dos municípios, motivo pelo qual não faria qualquer sentido isentá-la por recurso à figura do destaque ([23]).

Significa isto que não é uma operação de loteamento a operação que se traduza numa mera divisão fundiária que, não obstante dar origem a *novas unidades prediais* (que terão a capacidade edificativa que, em cada momento, os instrumentos de planeamento lhes defiram ou venham a deferir), não cria *lotes ou parcelas urbanas* (isto é, novas unidades prediais com capacidade edificativa) ([24]).

Ainda assim, se esta diferenciação – entre operações de transformação fundiária e operações urbanísticas – é, em teoria, clara, na prática, surge envolvida em nebulosas situações, sobre-

proposto por JOÃO PEREIRA REIS, MARGARIDA LOUREIRO e RUI RIBEIRO LIMA, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, 3.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, pp. 43 e 44. Isto na medida em que o destaque pode interceder relativamente a prédios que estejam já descritos na conservatória como urbanos, porque incluem edificações cuja autonomização ou legalização se pretende, por via do destaque, levar a cabo.

([20]) Nestas hipóteses, a única intersecção com o âmbito urbanístico reside na necessidade de comunicação ao município dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos, nos termos do art. 50.º do RJUE, previsão esta à qual se encontra associada a imposição de uma contra-ordenação, nos termos previstos no art. 98.º, n.º 1, alínea *q)*, do mesmo diploma.

([21]) Cfr., para maiores desenvolvimentos sobre a teleologia destas limitações, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, "Da preferência na alienação de prédios limítrofes" (Parecer), *in O Direito*, Ano 128.º, I-II (Janeiro-Junho), 1996, pp. 225-256, em particular, p. 246.

([22]) Também as consequências jurídicas do desrespeito destes serão distintas, não sendo aplicáveis ao destaque o prazo de caducidade de três anos, previsto no art. 1379.º, n.º 3, do Código Civil. Não invalida esta asserção o facto de este mesmo artigo prever disposições de caducidade específicas caso a construção não seja iniciada dentro do prazo de três anos a partir do fraccionamento, uma vez que o juízo de "censura" é, nesta hipótese, dirigido objectiva e claramente ao próprio proprietário e não à administração municipal.

([23]) Sobre esta ligação entre a noção de loteamento e o preenchimento da figura do destaque, cfr. ANTÓNIO DUARTE DE ALMEIDA e outros, *Legislação Fundamental de Direito do Urbanismo*, Lisboa, Lex, 1994, p. 523.

([24]) No sentido exposto aponta o disposto no n.º 3 do art. 4.º do RJUE, de acordo com o qual os actos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização e edificação depende da vontade dos proprietários.

tudo nos casos de partilha de bens comuns ou de herança.

Nestas situações é necessário assegurar que as finalidades urbanísticas prosseguidas pelos institutos do destaque e, sobretudo, do loteamento, sejam asseguradas, mas sem que tal implique a completa perda de disponibilidade dos compartes ou dos herdeiros na definição do destino da coisa comum ([25]).

Pensamos que a solução destas hipóteses passa pela indagação de qual a finalidade última da operação de divisão fundiária pretendida, sendo que, nas situações em que não se pretenda tão-só a autonomização jurídica de partes do prédio (pondo termo, assim, à indivisão deste), mas a autonomização jurídica de edificações nele construídas ou a viabilização de projectos que já se encontram ou se encontraram em tramitação no município, se deve exigir um prévio loteamento ou destaque. Sob pena de, se estes não forem emanados, quando exigíveis, o acto ou actos de licenciamento ou de admissão de comunicação das edificações (ou a emissão de autorizações de utilização individualizadas para cada uma destas) serem ilegais ([26]).

([25]) Deve evitar-se ao máximo que estes sejam "forçados" a desencadear uma operação de loteamento ou de destaque, caso tal seja possível, e a antecipar uma edificabilidade concreta (área de implantação, área de construção) que não pretendem concretizar, quando apenas pretendem cessar uma situação complexa e nem sempre pacífica de titularidade sobre um bem.

([26]) No caso de se tratar de um loteamento, como vimos, a sanção em causa é a da nulidade. O que significa que, para efeitos urbanísticos, o prédio continua a constituir uma unidade, não podendo o município licenciar ou admitir comunicações prévias de edificação nos lotes (mesmo que sejam de legalização de edificações preexistentes) nem conceder autorizações de utilização individualizadas para cada um dos edifícios, sem que previamente tenha havido lugar à realização de uma operação *formal* de loteamento (cfr., neste sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 20.02.2002, proferido no âmbito do proc. n.º 047854).

5. Destaque, acessão industrial imobiliária e usucapião

Cada vez mais, o cruzamento entre a figura do destaque e institutos jurídico-privados é evidente, constituindo as situações de acessão industrial imobiliária e usucapião, sobretudo se parciais, mais um exemplo de ocorrência frequente ([27]).

Podendo a acessão industrial imobiliária e a usucapião conduzir à aquisição do direito de propriedade sobre um novo imóvel no qual se implante uma construção, e que é formado a partir de uma área de terreno excluída do prédio que originariamente pertencia, é necessário indagar se se encontram cumpridos os requisitos legais para concretização do destaque sobre o prédio mãe.

As entidades competentes, antes de se decidirem pelo reconhecimento de uma aquisição parcelar por efeito de acessão industrial imobiliária ou de usucapião, devem certificar-se de que não irá consolidar-se uma situação desconforme com as regras que limitam o fraccionamento de prédios rústicos, bem como com as que regulam as operações de fraccionamento para fins urbanísticos.

Para o efeito, porém, não pode ser solicitada pelo interessado na invocação da acessão industrial imobiliária ou da usucapião a emissão de uma certidão que, de forma efectiva e completa, ateste a possibilidade *imediata* de concretização do destaque ou, mesmo, a concretização de prévio destaque sobre a parcela, uma vez que carece o interessado de legitimidade para solicitar a emissão de tal certidão sobre prédio alheio ou sobre prédio cuja titularidade seja omissa.

([27]) Sobre esta matéria, remetemos, para maiores desenvolvimentos, para o artigo realizado em co-autoria com Mónica Jardim, intitulado "Acessão Industrial imobiliária e usucapião parcial *versus* destaque e loteamento", elaborado no âmbito do curso de pós-graduação em Direito Registal e Notarial, organizado pelo CENOR, e que se encontra no prelo.

Efectivamente, a concretização das operações de divisão fundiária para fins urbanísticos depende da legitimidade do interessado na sua promoção. Em especial, o art. 9.º, n.º 1, do RJUE aponta para a necessidade de em qualquer requerimento ou comunicação constar a identificação do requerente ou comunicante, com a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística pretendida, exigência que deve aplicar-se à emissão da certidão de destaque e que funciona como pressuposto procedimental subjectivo para a continuação deste procedimento ([28]).

Admitimos, no entanto, que a certidão que ateste a edificabilidade do prédio seja emitida a pedido de quem não seja proprietário ou titular de um direito sobre o mesmo, por analogia com o regime jurídico aplicável à informação prévia, segundo o qual um interessado pode solicitar a emissão de um acto sobre uma pretensão urbanística relativa a um prédio titulado por terceiros, desde que com as cautelas que este artigo prevê, isto é, se dê a estes o conhecimento daquela pretensão (cfr. arts. 14.º e segs. do RJUE).

Esta certidão emitida pela câmara municipal apenas atesta, *objectivamente*, a edificabilidade no prédio que se pretende destacar, ficando o efectivo destaque dependente de um acto, contrato ou decisão judicial, já que são apenas estes que munem o interessado de legitimidade para concretização do destaque.

6. Regime jurídico aplicável aos destaques

O regime jurídico aplicável aos destaques não é uniforme, dependendo os seus contornos das características do prédio sobre o qual incidem.

Em qualquer caso, porém, e como forma de compensação ou de limitação do recurso a operações de destaque – consideradas, em solo urbano, um mecanismo menos oneroso, substitutivo dos loteamentos e, no solo rural, operações excepcionais de divisão de terreno para fins urbanísticos –, o art. 6.º, n.º 6, do RJUE impõe um ónus de não fraccionamento tanto da parcela destacada como da parcela da qual ela resultou pelo prazo de 10 anos ([29]).

Também em qualquer uma das situações de destaque, este pode ocorrer tanto relativamente a prédios que não tenham ainda qualquer ocupação urbanística, como relativamente a prédios nos quais já se encontrem implantadas edificações (seja no prédio sobrante, a destacar ou em ambos) ([30]). Nestas últimas situações, é essencial que o município proceda a um controlo claro e preciso das condições de edificação na parcela a destacar e na parcela sobrante, de modo a evitar a duplicação de edificabilidade, duplicação esta que não tem sido tão espúria quanto se poderia pensar na prática urbanística.

Efectivamente, os destaques têm servido, nalgumas circunstâncias, para individualizar prédios nos quais em abstracto se poderia construir, mas em que, em concreto, já se mostra esgotada a capacidade edificativa em virtude de uma outra edificação existente no prédio mãe. Estas situações devem, em virtude da sua gravidade, ser apreciadas com particular circunspecção pelos municípios que, antes de emitirem a certidão de destaque, devem avaliar qual a capacidade urbanística disponível para a parcela a destacar e para a parcela sobrante e fazerem constar, sempre que adequado, estes valores da certidão emi-

([28]) Aliás, muitos regulamentos municipais, ao definirem os elementos que devem instruir o pedido de certidão de destaque, incluem, neles expressamente, a prova de legitimidade.

([29]) Este ónus de não fraccionamento vale apenas para novas situações de destaque, mas já não para loteamentos que pretendam ser aprovados, seja na parcela sobrante, seja na parcela a destacar, uma vez que nestes serão garantidos tanto o controlo da arrumação urbana, como a prestação dos encargos urbanísticos exigíveis.

([30]) Cfr., neste sentido, o nosso (em co-autoria) *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado, cit.*, anotação ao art. 6.º, e António Duarte de Almeida e outros, *Legislação Fundamental.., cit.*, p. 529.

tida ([31]). Caso contrário, com a individualização dos prédios no registo perde o município o controlo sobre a origem destes, podendo permitir, inconscientemente, a ocorrência de verdadeiras fraudes à lei, à aplicação dos índices urbanísticos e, por isso, a violação das disposições legais e regulamentares que se devem sempre ter por aplicáveis (art. 6.°, n.° 8, do RJUE).

a) Destaques dentro de perímetro urbano

Dentro de perímetro urbano, a emissão da certidão de destaque é possível, desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos, o que exclui a relevância de caminhos de natureza privada ou de servidões prediais que permitam o acesso a prédios encravados.

Neste âmbito, deixou com a Lei n.° 60/2007 de se exigir que o município aprovasse um projecto da obra a construir sobre o prédio a destacar, operação esta que se revelava a mais das vezes onerosa e inútil para o interessado. Mas tal não significa que não haja lugar a definição da capacidade edificativa das parcelas resultantes do destaque. Este controlo, para além de ser essencial à configuração do destaque como mecanismo de fraccionamento do solo para fins de edificação, é ainda exigido, como vimos, pelo n.° 8 do art. 6.° do RJUE, que obriga ao respeito pelas disposições normativas sobre uso e transformação do solo.

Também as restrições ao fraccionamento do solo introduzidas por instrumentos de planeamento municipal e especial devem ser apreciadas, sempre que seja solicitada a emissão de uma certidão de destaque. Isto porque pode haver disposições de planeamento que condicionem ou inviabilizem a ocorrência de destaque. Tal sucederá sempre que a edificação esteja dependente da verificação de uma área mínima (de lote ou de parcela) ou sempre que o plano aponte como seu instrumento de execução a aprovação de operações de loteamento ([32]).

b) Destaques fora de perímetro urbano

No que diz respeito aos destaques fora do perímetro urbano, a lei exige, cumulativamente, que na parcela a destacar só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e não tenha mais de dois fogos e que na parcela sobrante se respeite a área mínima fixada no plano de intervenção em espaço rural em vigor [que é uma das modalidades específicas de planos de pormenor, prevista no art. 91.°-A, n.os 2, alínea *a)*, 3 e 4, do RJIGT] ou, quando aquele não exista ou não defina este indicador, a área da unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a respectiva região ([33]).

O condicionamento da construção deve, nos termos do n.° 7 do art. 6.°, ser objecto de registo, o que significa que, sempre que a utilização pretendida seja outra que não a habitacional (por exemplo, a instalação de empreendimentos tu-

([31]) Sobre os contornos deste controlo, cfr. o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 12.03.2008, proferido no proc. n.° 0442/07. Este controlo não necessita existir quando, tanto na parcela destacar como na parcela sobrante, não existam edificações ou existam apenas edificações legais (*maxime* porque anteriores à aplicação do Regime Geral das Edificações Urbanas). Nestes casos, a colocar-se posteriormente a questão da construção ou da ampliação das edificações preexistentes, as mesmas serão apenas referidas à área de cada um dos prédios.

([32]) O mesmo sucederá sempre que a área se encontre coberta por um plano de pormenor com efeitos registais, já que neste caso os mecanismos de execução são os constantes do art. 92.°-A do RJIGT.

Apesar de poder parecer um preciosismo a referência a esta questão, fomos já confrontadas com situações em que se pretendia o destaque de lotes. Escusado será dizer que a figura adequada para proceder a este fraccionamento é, apenas e só, a alteração ao loteamento.

([33]) Apesar desta referência à lei geral, que aponta para a aplicação da Portaria n.° 202/70, de 21 de Abril, não há que olvidar que, nos termos do art. 27.° do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (Decreto-Lei n.° 73/2009, de 31 de Março), a unidade mínima de cultura é elevada para o triplo.

rísticos ou de outras edificações e usos em solo rural), deve o município indeferir liminarmente a licença solicitada ([34]).

Note-se ainda que, apesar de o RJUE apenas estabelecer limitações à área da parcela sobrante, têm os instrumentos de planeamento municipal vindo a prever áreas mínimas de parcela para edificação em solo rural, o que impõe restrições adicionais à ocorrência de destaques ([35]).

c) Destaque pela linha do perímetro urbano

Nesta terceira hipótese, o prédio mãe situa-se simultaneamente dentro e fora do perímetro urbano, mas a linha divisória do destaque autonomiza, precisamente, a parcela em solo urbano da parcela em solo rural.

Após um momento de indefinição, em que nenhum critério se encontrava fixado legislativamente, a Lei n.º 60/2007 veio regular, no n.º 10 do art. 6.º, esta questão, ainda que de forma algo equívoca, ao referir que os actos que "tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.os 4 e 5".

Apesar de esta norma, literalmente, apontar para uma aplicação cumulativa a toda a área abrangida pela operação de destaque das exigências para os destaques dentro e fora do perímetro, independentemente da localização das parcelas, entendíamos já então que o ilogicismo e a extrema onerosidade desta solução deveriam conduzir a que se aplicassem às parcelas a destacar e sobrantes os requisitos correspondentes à sua localização (dentro ou fora de perímetro).

Defendíamos então que, tendo em consideração que quem define qual a parcela a destacar e qual a parcela restante é o interessado, permitia-lhe a lei escolher o regime que lhe seja mais favorável na situação concreta: se optar por destacar a parcela que está dentro do perímetro, esta teria de confrontar com arruamento, devendo a parcela restante (fora do perímetro) obedecer à unidade mínima; se esta não tiver a unidade mínima, poderia optar por destacar a parcela que está fora do perímetro (com as condicionantes da parcela destacada destes), mas sem ter de cumprir a unidade mínima de cultura na parcela restante que está dentro do perímetro ([36]).

Hodiernamente, de acordo com a actual formulação do n.º 10 do art. 6.º, resultante do Decreto-Lei n.º 26/2010, os actos que tenham por efeito o destaque de parcela (leia-se prédio) com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.os 4 ou 5, consoante a localização da parcela a destacar. Ou seja, se a parcela a destacar se situar dentro de perímetro, tanto esta como a parcela sobrante devem confrontar com arruamentos públicos; enquanto que se a parcela a destacar se situar fora de perímetro, fica nesta a edificação condicionada a usos habitacionais, com o máximo de dois fogos, devendo a parcela sobrante

([34]) À luz do disposto no art. 11.º, n.º 4, do RJUE, uma vez que pedido é, neste caso, manifestamente contrário às normas legais aplicáveis.

([35]) Tendência esta que tem sido reforçada pelo disposto nos planos regionais de ordenamento do território que se encontram em aprovação ou revisão.

Poder-se-ia ainda pensar que, com a formulação do art. 6.º, n.º 8, do RJUE, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, se tivesse ampliado o leque de disposições que inviabilizam o destaque em solo rural, na medida em que se passou a fazer referência ao art. 24.º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional. No entanto, esta remissão (tal como a feita ao património cultural imóvel) é equívoca, uma vez que estes regimes se referem a edificações ou a usos do solo e não à possibilidade do seu fraccionamento, pelo que assumem essencialmente relevo após a concretização deste.

([36]) *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado, cit.*, anotação ao art. 6.º. Em sentido parcialmente divergente, cfr. Ana Cláudia Guedes, "Destaques de parcela situada dentro e fora de perímetro urbano: a interpretação de uma novidade legal", *in Cadernos Municipais Electrónicos*, n.º 1, Junho de 2009, p. 42.

(em solo urbano) respeitar a área mínima fixada no plano de intervenção em espaço rural ou a unidade mínima de cultura.

A nosso ver, esta posição, apesar de se escudar nos princípios da segurança jurídica e da proporcionalidade, limita muito a abrangência do destaque e formula exigências que não têm fundamento racional bastante. Se, por um lado, compreendemos que, nos casos de destaque de parcela em solo urbano, se exija que tanto a parcela a destacar como a parcela sobrante confrontem com arruamentos públicos (de modo a evitar a imposição de servidões para acesso ao prédio encravado), bem como que não se tenha de, nesta última, cumprir a unidade mínima de cultura (já que ela corresponde integralmente à área integrada em solo rural, que não sofre variação), já não é compreensível, nem defensável, que, nos casos de destaque de parcelas em solo rural, se tenha de cumprir a unidade mínima de cultura dentro de perímetro urbano. É que, nestes casos, o uso dominante dessas áreas não é, nem nunca será o agrícola – pelo que não se justifica teleologicamente o recurso à figura da unidade de cultura –, nem sequer pode ser adoptado um plano de intervenção em espaço rural para flexibilizar e ajustar aquela área mínima.

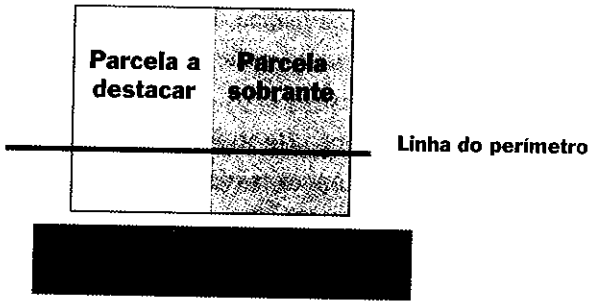
Pensamos, por isso, que, nos casos em que a parcela a destacar se situe fora de perímetro urbano, se deve proceder a uma redução teleológica do disposto no n.° 10 do art. 6.°, limitando os requisitos para a emissão da certidão de destaque ao condicionamento da construção de uma moradia com o máximo de dois fogos na parcela a destacar. Assim se permite uma gestão do património fundiário mais adequada aos interesses do seu titular sem se colocar em causa, em concreto, nenhum regime jurídico que condicione o uso e ocupação do solo rural.

d) Destaque de parcela situada simultaneamente dentro e fora de perímetro urbano

Esta última hipótese aplica-se, como a anterior, às situações em que a linha do perímetro não adere à configuração cadastral dos prédios, segmentando-os.

No entanto, enquanto que na situação previamente analisada tanto a parcela a destacar como a parcela sobrante ficavam totalmente fora ou dentro de perímetro urbano, nesta última hipótese ambas as parcelas integram áreas incluídas em solo urbano e em solo rural.

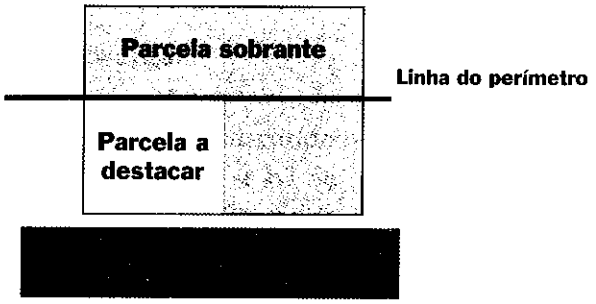
Apesar de estes casos poderem ter traduções gráficas várias, apresentamos de seguida aquela que nos parece ser a mais frequente.



O interessado, de modo a retirar a máxima vantagem do destaque, pretende, em vez de separar o prédio pela linha do perímetro, individualizar duas parcelas que compreendam tanto solo urbano (no qual se pretende a implantação da edificação) como solo rural (que funcionaria como logradouro daquela).

Estas situações não mereciam, antes do Decreto-Lei n.° 26/2010, uma consagração expressa. Entendíamos então, na medida em que ambas as parcelas confrontavam com arruamentos e a edificação ou edificações eram implantadas na parte localizada em solo urbano, que se deveria sempre exigir o respeito pelos regimes legais que visavam evitar o excessivo fraccionamento de prédios incluídos em solo rural, contribuindo, assim, para a sua efectiva afectação a uso agrícola. Portanto, salvo nas situações em que a área situada em solo rural do prédio mãe fosse superior à unidade de cultura ou à área mínima fixada em plano de intervenção em espaço rural,

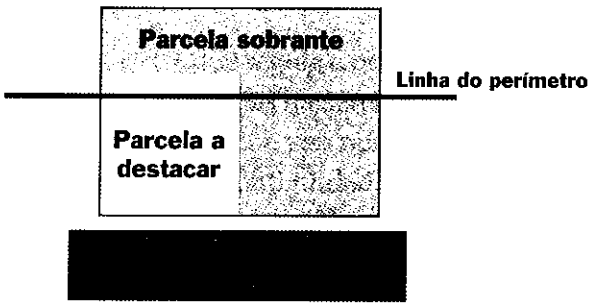
inviabilizar-se-ia a divisão pretendida, devendo reconfigurar-se o destaque, de modo a ligar a apenas uma parcela (normalmente a sobrante) a totalidade da área em solo rural. O que, graficamente, se traduzia da seguinte forma:



Com o Decreto-Lei n.º 26/2010, passou a estipular-se, no n.º 10 do art. 6.º que, se a parcela a destacar se situar em perímetro urbano e fora deste, devem ser aplicadas as regras dos destaques em perímetro ou fora do perímetro deste, consoante a localização da área maior (da parcela a destacar).

O que significa que, a partir da entrada em vigor deste diploma, os proprietários procurarão sempre uma forma de solicitar o destaque de uma parcela com uma área integrada maioritariamente em solo urbano, o que pode redundar no desenho de confrontações irregulares e pouco racionais das parcelas a destacar e dos prédios sobrantes (em clara contradição com a tendência de planeamento que é a da desejável adesão do perímetro à situação cadastral subjacente), para além de colocar em causa o desiderato da maior afectação possível de áreas em solo rural a explorações economicamente viáveis, como se ilustra no gráfico *infra*.

Poder-se-á contra-argumentar com o facto de, com esta solução, se limitar, ainda assim, a área de solo rural incluída na parcela a destacar (que terá sempre de ser menor do que parte inserida em perímetro), argumento este que poderá fazer sentido quando estamos a referir-nos a prédios de pequenas dimensões, mas pode ter um elevado potencial lesivo quando nos reportamos a prédios mais amplos (e com relevantes áreas em perímetro).



Conclusões

O destaque é, nos moldes apresentados, um sucedâneo do loteamento, no âmbito do qual se visa a afectação de uma nova parcela (parcela a destacar) a finalidades edificativas, sem que, no entanto, para tal se tenha de desencadear um procedimento administrativo penoso e cumprir pesados encargos urbanísticos.

O regime jurídico aliado ao destaque será, portanto, na esmagadora maioria das vezes, mais atractivo do que o recurso ao loteamento, para além de, em certas circunstâncias – por exemplo, de destaques, de parcelas situadas simultaneamente em solo rural e solo urbano –, ser a única via possível de fraccionamento do solo para fins de edificação urbana.

O que significa que, muito embora a noção de loteamento tenha sido ampliada, de modo a incluir situações das quais resulte apenas um lote, tal não constituirá, em princípio, um elemento desincentivador do recurso aos destaques. O mais rude golpe que a estes é inflingido resulta das crescentes dimensão de planeamento e programação do território que inviabilizam o recurso ao destaque ou impedem o preenchimento dos pressupostos para a sua intervenção.

Efectivamente, do destaque não pode resultar a violação de normas legais e regulamentares que regem o uso, ocupação e transformação do solo, pelo que, quanto maior for a densidade destas, mais comprimida se mostra a figura do destaque e, bem assim, a imediata disponibilidade dos proprietários sobre os seus bens.

DULCE LOPES