

O Licenciamento de Casas Móveis (?)



Rui Moreira de Resende

Advogado

RSA Advogados

Recentemente, temos assistido a uma oferta de casas móveis e caravanas residenciais no mercado nacional, cujo enquadramento na legislação urbanística nacional é omissivo.

A alínea a) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) define como edificação, a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência.

Por seu turno, o artigo 204.º do Código Civil (CC) estabelece o seguinte:

“1. São coisas imóveis:

- a) os prédios rústicos e urbanos;*
- b) as águas;*
- c) as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo;*
- d) os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores;*
- e) as partes integrantes de prédios rústicos e urbanos.*

2. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.”

Compreende-se assim que qualquer construção que seja erigida com caráter de permanência no solo integra o conceito de edificação nos termos e para os efeitos do RJUE, independentemente dos materiais ou técnicas de construção que sejam utilizadas.

Ou seja, qualquer construção que se incorpore no solo com caráter de permanência encontra-se sujeita ao disposto naquele diploma legal quanto a controlo prévio pelas entidades competentes.

No entanto, tal regime não é aplicável à instalação de casas móveis e caravanas residenciais, pois estas não constituem sequer o conceito de coisa imóvel (art.º 204.º do CC) e poderão não ser incorporados no solo com caráter de permanência (art.º 204.º/3 do C. Civil e art.º 2.º/a) do RJUE), nomeadamente, se se comprovar que tais bens móveis são autossuficientes no que concerne a fornecimento/armazenamento de água e eletricidade, bem como quanto a tratamento de resíduos.

Verifica-se assim que, tais objetos, desde que não ligados a rede de abastecimento com caráter de permanência, não se encontram sujeitos à aplicação ao regime legal disposto no RJUE porquanto, por um lado, não constituem **imóvel** destinado a utilização humana e, por outro lado, não são incorporados no solo com o referido caráter de permanência.

Resumidamente, o estacionamento temporário de casas móveis num dado prédio rústico, reveste natureza semelhante ao do estacionamento de uma autocaravana ou caravana nesse mesmo prédio rústico.

Do exposto poder-se-ia concluir que o estacionamento de tais objetos num dado prédio rústico permitirá a sua instalação em terrenos para os quais não esteja prevista a construção. Não cremos, no entanto, que se possa ir tão longe.

Com efeito, nos solos inseridos em Reserva Ecológica Nacional (REN), parece-nos impossível a instalação de tais casas móveis, porquanto a mesma dificilmente não importará a destruição do revestimento vegetal sob aquela instalação (artigo 20.º/e) do Regime Jurídico da REN).

Nos solos inseridos em Reserva Agrícola Nacional (RAN), apenas nos parece possível a instalação de casas móveis naqueles casos em que da instalação das mesmas resulte a proteção do solo, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola, nomeadamente, a instalação de uma casa (móvel) provisória para pastor, nos períodos de transumância.

Nos restantes casos, apenas vislumbramos como possível a instalação de casa móvel em solo no qual não seja permitida a construção como apoio para os fins



desses solos, *i.e.*, como apoio provisório e meramente temporário para qualquer dessas atividades (agrícola, florestal, etc).

--

*Artigo publicado originalmente no site da Vida Imobiliária em 30/11/2018, [aqui](#).

| Clique [aqui](#) para voltar ao site da RSA Advogados.