

## MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO SOCIAL

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO E URBANISMO

**Portaria n.º 243/84**

**de 17 de Abril**

A revogação do Decreto-Lei n.º 278/71, de 23 de Junho, e, como consequência, o respectivo diploma regulamentar, Portaria n.º 398/72, de 21 de Julho, pelo Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, privou os competentes serviços da Administração da fundamentação jurídico-técnica para apreciação e aprovação de projectos para legalização das áreas de construção clandestina.

Sabido que a maioria destas construções dificilmente se enquadra nos mínimos técnicos considerados no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), qualquer juízo com base nas respectivas disposições dificultará ou mesmo prejudicará qualquer operação de recuperação e legalização.

Por outro lado, há que ter em conta os vultosíssimos investimentos necessários para harmonizar as construções existentes com as exigências do RGEU ou, em face de tal impossibilidade, as pesadíssimas implicações económico-sociais da operação de demolição em larga escala.

Não estando em causa a necessidade de condições especiais de habitabilidade, o artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 804/76 prevê expressamente a fixação de condições mínimas que vão ao encontro de uma certa contemporização com as situações de construção clandestina criadas, na medida em que seja considerada viável, técnica e economicamente, a reconversão das respectivas áreas.

Esta mesma necessidade era já apontada anteriormente no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 650/75, de 8 de Novembro, que autorizava o Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo a estabelecer, por portaria, instruções para a recuperação e transformação de habitações com dispensa das disposições do RGEU.

Nestes termos:

Manda o Governo da República Portuguesa, pelo Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, fixar as condições mínimas de habitabilidade das edificações clandestinas:

1.º Desde que cumpridos os aspectos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 804/76, deve proceder-se por vistoria técnica à análise das condições de segurança e de habitabilidade dos edifícios clandestinos de habitação susceptíveis de eventual reabilitação, bem como de edificações que lhes fiquem contíguas.

2.º As condições mínimas de habitabilidade exigíveis em edifícios clandestinos de habitação são as fixadas nos regulamentos em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, e as respectivas alterações posteriores, ao qual admitem as seguintes tolerâncias:

- 1) Os compartimentos das habitações, com excepção apenas dos casos previstos no n.º 2.º, n.ºs 4) e 5), não poderão ter área inferior a 8 m<sup>2</sup>;

- 2) Nas habitações com menos de 5 compartimentos um deles, no mínimo, deverá ter área não inferior a 10,5 m<sup>2</sup>;
- 3) Nas habitações com 5 ou mais compartimentos haverá pelo menos 2 com 10,5 m<sup>2</sup> de área;
- 4) Nas habitações com mais de 4 ou mais de 6 compartimentos poderá haver, respectivamente, 1 ou 2 compartimentos com área reduzida a 7 m<sup>2</sup>;
- 5) No número de compartimentos referidos nos números anteriores não se incluem os vestíbulos, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos de função similar;
- 6) O compartimento destinado exclusivamente a cozinha deverá ter a área mínima de 5 m<sup>2</sup>, podendo, no entanto, reduzir-se este limite a 4 m<sup>2</sup>, quando o número de compartimentos, excluídos os referidos no n.º 2.º, n.º 5), for inferior a 4;
- 7) Os compartimentos das habitações, com exclusão dos referidos no n.º 2.º, n.º 5), deverão ser delineados de tal forma que o comprimento não exceda o dobro da largura e que na respectiva planta se possa inscrever, entre paredes, um círculo de diâmetro não inferior a 1,8 m, podendo, contudo, baixar até 1,6 m, no caso das cozinhas com área inferior a 5 m<sup>2</sup>;
- 8) O pé-direito livre mínimo em edificações destinadas a habitação, referido no n.º 1 do artigo 65.º do RGEU, pode ser reduzido até 2,35 m;
- 9) Quando os sótãos, águas-furtadas e mansardas possam ser utilizadas para fins de habitação, nos termos do disposto no artigo 79.º do RGEU, será permitido que os respectivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo referido no n.º 2.º, n.º 8), só metade da sua área;
- 10) A largura dos corredores das habitações não poderá ser inferior a 0,9 m;
- 11) Nos edifícios colectivos de habitação com mais de 2 pisos ou 4 habitações servidas pela mesma escada admite-se que a largura dos lanços de escada se reduza a 1 m, desde que não se situem entre paredes;
- 12) Os patins não poderão ter largura inferior à dos lanços e os degraus das escadas terão como largura mínima 0,22 m e altura máxima 0,193 m;
- 13) Admite-se a existência de uma única casa de banho completa nas habitações com mais de 4 compartimentos.

3.º Deverá ser garantida a demolição de paredes interiores, quando esta for exigida para a legalização do edifício.

4.º As disposições desta portaria só se aplicam a edifícios com acesso independente e possibilidade de ligação directa às redes gerais de infra-estruturas.

Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo.

Assinada em 14 de Março de 1984.

O Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo,  
*Fernando Manuel dos Santos Gomes.*