

Simplex do licenciamento põe empresas e famílias a fiscalizar regras de construção

Nova lei retira ónus da verificação do cumprimento das regras de construção às câmaras e entrega-o a construtores, famílias ou empresas que comprem os imóveis, alertam advogados.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

O decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro pretende ser um instrumento de simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. Embora tornar as leis mais simples seja uma medida usualmente vista com bons olhos, há, contudo, quem aponte riscos ao chamado Simplex do licenciamento, quer para famílias quer para os investidores. Um dos aspetos mais criticados prende-se com o deferimento tácito de licenciamentos, que, dizem os advogados inquiridos pelo Negócios, retira o ónus da verificação do cumprimento das regras de construção às câmaras e entrega-o aos construtores e às famílias ou empresas que comprem os imóveis.

“Os riscos associados ao Simplex decorrem da sua natureza. As medidas pontuais que contém não foram integradas num novo sistema; sobrepõem-se ao sistema existente. Ora, o sistema existente carece de uma reforma de fundo, de uma codificação, que tem sido adiada”, entende Eduardo Gonçalves Rodrigues, sócio da Sérvulo.

Este advogado entende, de resto, que “a instituição do deferimento tácito de licenciamentos neste contexto é arriscada, mesmo com prazos mais alargados, porque existem conceitos nos planos que carecem de interpretação pelo município”. Segundo adianta, “caso sejam mal interpretados pelos particulares podem gerar nulidades, por violação do plano”.

Neste sentido, Eduardo Gonçalves Rodrigues sublinha que “a violação de plano municipal pode



Incumprimento das regras de construção pode gerar embargos ou intimações para reposição da legalidade urbanística.

originar perda de mandato do presidente da câmara municipal”, pelo que a medida em causa do Simplex do licenciamento “poderá expor o número de litígios e travar financiamentos, prejudicando o aumento de oferta de habitação”.

Simplex do licenciamento poderá originar litígios entre empresas, famílias e autarquias.

Para a advogada Neuza Pereira de Campos, sócia da SRS Legal, “não se pode confundir a inexistência de procedimentos, com não serem cumpridas todas as normas legais aplicáveis, nomeadamente ao nível do ordenamento do território”. Na prática, sublinha, “o ónus de verificação se os projetos cumprem as regras urbanísticas e as normas de construção passa das câmaras para os promotores e, subsequentemente, para os adquirentes dos imóveis, sejam famílias ou investidores”.

Segundo Neuza Pereira de Campos, “as câmaras não deixarão de ter as competências de fiscalização, no âmbito da realização das construções ou depois de as mes-

mas estarem concluídas, o que, em caso de incumprimento daquelas regras, pode gerar embargos ou intimações para reposição da legalidade urbanística, com necessidade de realização de obras ou, no limite, de demolições”.

Madalena Azeredo Perdigão, sócia da área de Imobiliário da CCA Law Firm, lembra que, até aqui, “muitos dos investidores não recorriam ao procedimento de comunicação prévia, submetendo, em alternativa, um processo de licenciamento, para minimizar os riscos de ver a sua obra embargada ou sujeita a outras medidas corretivas posteriores, em sede de fiscalização”. Com o novo diploma, vêm aí mudanças importantes.

Redução de prazos e menos burocracia merecem aprovação

“Além de deixar de ser possível optar pelo processo de licenciamento quando não obrigatório, aumentam os casos sujeitos a comunicação prévia, o que significa que as famílias e os investidores irão ter de assumir maiores riscos, já que o escrutínio do município no processo de licenciamento dava maior segurança”, enfatiza Madalena Azeredo Perdigão. Por outro lado, famílias e investidores “terão de se munir de maiores proteções junto dos projetistas e empreiteiros, para assegurar mais eficazmente a sua responsabilização na elaboração dos projetos e na execução das obras”, aponta a advogada.

O advogado João Pereira Reis, sócio da Moraes Leitão, admite que possam existir problemas, mas dramatiza. “Os riscos que têm sido apontados com maior frequência reportam-se à abolição dos alvarás [de construção e de utilização] e ao alargamento das operações urbanísticas isentas de licenciamento ou comunicação, sendo que tais riscos são, por ventura, mais aparentes do que reais, decorrendo de uma interpretação menos correta do espírito da lei”, conclui Pereira Reis. ■

Algumas das possibilidades abertas pelo Simplex do licenciamento têm suscitado críticas, mas há também um conjunto de aspetos positivos que o novo diploma abre para o setor do imobiliário e para o urbanismo, como o acelerar de procedimentos e a redução da burocracia junto da administração pública.

Alexandre Roque, sócio da SRS Legal, entende que as medidas do Simplex de licenciamento “pretendem viabilizar uma redução dos prazos e da morosidade e complexidade dos processos de promoção imobiliária, o que era apontado há muito pelos intervenientes do setor

como um dos maiores problemas e mais impactantes até em termos económicos e de atração de investimento”.

João Pereira Reis, sócio da Moraes Leitão também vê com bons olhos a “criação de condições para acelerar os procedimentos de aprovação de planos de urbanização e planos de pormenor”.

Já Madalena Azeredo Perdigão, sócia da CCA Law Firm, lembra, desde logo, “as medidas de desburocratização do procedimento, tais como a eliminação do alvará de construção e do alvará de licença de utilização, assim como a possibilidade de en-

globamento do pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento e comunicação prévia”, situações que apenas contribuíam, sublinha, “para a maior morosidade do processo de licenciamento, já de si excessivamente longo”.

A par disso, a advogada aponta também “a redução dos casos sujeitos a licença, o alargamento das situações isentas de controlo prévio e a previsão do deferimento tácito em caso de ausência de resposta por parte da câmara”, considerando-os exemplos de medidas que irão permitir dinamizar e agilizar a construção e o setor imobiliário”.

Quanto a Eduardo Gonçalves Rodrigues, sócio da Sérvulo, entende que a simplificação legislativa “vai gerar uma maior necessidade de especialização e pode contribuir para a formação de mais profissionais qualificados”.

Em sua opinião, as “novas isenções de controlo prévio podem contribuir para atualizar parte do passivo urbanístico, com ou sem legalizações do existente”. Mas, adianta, o principal aspeto positivo da nova lei é que “voltou a colocar o urbanismo na ordem do dia e já origina discussões acesas acerca do que mais se pode fazer no futuro”.



O ónus de verificação das regras urbanísticas [...] passa das câmaras para os promotores e empresas.



Poderá exponenciar o número de litígios e travar financiamentos, prejudicando o aumento de oferta de habitação.



Famílias e investidores irão ter de assumir maiores riscos [...]. O escrutínio do município [...] dava maior segurança.



Riscos apontados com maior frequência reportam-se à abolição dos alvarás. [São], por ventura, mais aparentes do que reais.



NEUZA PEREIRA DE CAMPOS
Sócia da SRS Legal



EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES
Sócio da Sérvulo



MADALENA AZEREDO PERDIGÃO
Sócia da CCA Law Firm



JOÃO PEREIRA REIS
Sócio da Moraes Leitão

Há quem defenda que os riscos apontados ao novo Simplex poderão ser mais aparentes do que reais.