

Vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

ASSIM FOI:

O QUE DEVEMOS ESPERAR DO SIMPLEX URBANÍSTICO?

Lisbon Secret Spot, Montes Claros, Lisboa
22 de fevereiro, 2024

ORGANIZA:



APOIO:



SIMPLEX URBANÍSTICO: SETOR MOSTRA-SE CAUTELOSO, MAS RECONHECE A OPORTUNIDADE

Chegou o anunciado Simplex Urbanístico, com o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que promove a reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e do ordenamento do território. Em vigor a partir de 4 de março de 2024, o diploma prevê algumas medidas com início retroativo de vigência a 1 de janeiro, como é o caso da eliminação da obrigatoriedade de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão de prédios urbanos.

À partida, dir-se-ia que são boas notícias para o setor da construção e do imobiliário, que tem mantido uma posição fortemente reivindicativa quanto à necessidade de eliminar a excessiva burocracia e morosidade dos processos de licenciamento. Contudo, as soluções legais que integram o Simplex Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, pela forma impactante como alteram vários paradigmas e práticas muito enraizadas nos domínios do urbanismo e do ordenamento do

território, trouxeram muitas questões, quer de ordem teórica, quer de ordem prática. Isso mesmo ficou bem evidente pelo elevado interesse e número de participantes que acorreram ao seminário "O que devemos esperar do Simplex Urbanístico?", promovido pelo Imojuris e a Uría Menéndez – Proença de Carvalho, com o apoio da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), no dia 22 de fevereiro, no Lisbon Secret Spot - Montes Claros, em Lisboa.



“É um novo paradigma que se pretende implementar no licenciamento. Maior celeridade e menores custos de contexto para os promotores e para requerentes das operações urbanísticas”, começou por referir Pedro Teixeira de Sousa, advogado da Uría Menéndez – Proença de Carvalho. Se as medidas aprovadas serão suficientes, “isso veremos”, referiu, explicando que o diploma “tem ainda de ser regulamentado por várias portarias que ainda não foram aprovadas” e “complementado por outras iniciativas legislativas, por exemplo, o Código da Construção”.

Desde 1 de janeiro, é possível realizar negócios de compra e venda de imóveis sem apresentação da licença de utilização, em virtude da revogação do decreto-lei que previa essa exigência.

Entre as alterações mais significativas, Pedro Teixeira de Sousa destacou as que impactam o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e as transações de imóveis.

Em matéria de simplificação da tramitação dos procedimentos administrativos, o prazo para a decisão do procedimento passa a contar-se a partir da data de receção do pedido e os requerentes só podem ser notificados por uma vez (no prazo máximo de 15 dias úteis) para corrigir ou completar os pedidos. Em caso de ausência de decisão, forma-se deferimento tácito, com certificação eletrónica, do pedido de licenciamento. Na senda da agilização, há um alargamento dos casos de comunicação prévia e de isenção de controlo prévio. Passam a estar isentas de controlo prévio, entre outras situações, as obras de alteração no interior dos edifícios, desde que não afetem a estrutura de estabilidade, as obras de reconstrução e de ampliação com aumento do número de pisos das quais não resulte um aumento da cércea ou fachada, ou a demolição de edificações ilegais. Quanto ao licenciamento, as câmaras municipais passam a ter várias limitações nos seus poderes de cognição, por exemplo, deixam de apreciar e aprovar os projetos de especialidades e do interior dos edifícios. O alvará de licença de construção é substituído pelo recibo de pagamento das taxas devidas. É eliminado o procedimento de autorização de utilização quando tenha existido controlo prévio, substituindo-se essa autorização pela entrega de termo de responsabilidade e, caso tenha sido alterado o projeto, de telas finais.

Alterações que Pedro Teixeira de Sousa reconhece serem “relevantes”, mas das quais resulta “um contraponto entre a celeridade que se pretende incutir com este diploma versus a segurança e a previsibilidade que promotores, financiadores e consumidor final querem ter”.

“O cumprimento dos prazos é essencial para que algo se altere neste novo procedimento, que a todos implica”

Teresa Almeida, Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Presente na ocasião, Teresa Almeida, Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT, I.P.), sublinhou que o Simplex Urbanístico “é um processo muito mais amplo e impactante na vida dos particulares e das empresas do que uma reformulação legislativa normal” e, por isso, justificadamente, “traz um intrincado quadro de preocupações e dúvidas”. Quanto a estas “dúvidas e receios que a aplicação efetiva do regime vai trazer, vamos todos, administração, promotores e interessados, procurar balizar as nossas práticas de modo mais claro e adequado para contribuímos para os desejados fins do Simplex”. A nível regional, a responsável da CCDR-LVT, I.P. garantiu que “assumiremos a implementação das nossas competências, como não poderia deixar de ser, nos termos da lei e no cumprimento dos prazos dos procedimentos”.

Perceção da qualidade do promotor, do arquiteto e do construtor vai pesar na decisão dos bancos

Para Hélder Frias, counsel da Uría Menéndez - Proença de Carvalho, com o Simplex Urbanístico passou-se de “uma lógica de fiscalização preventiva para uma de fiscalização sucessiva”, sublinhando que “isso tem vários impactos no mercado”. Do lado da banca, por exemplo, “há trabalho a ser feito”, adiantando que “os bancos ainda se encontram a avaliar o impacto que toda esta nova realidade tem, quer ao nível do financiamento à construção, quer na parte do crédito à habitação”.

Ideia que foi confirmada por António Fontes, da Área de Fomento à Construção e IFRRU do Banco Santander, segundo o qual o banco “ainda não tomou uma posição formal sobre este tema. Temos as nossas equipas técnicas e jurídicas a estudar afincadamente o assunto e em breve tomaremos uma decisão sobre isto”, disse. Não obstante, partilhou a sua opinião pessoal, defendendo que “o Simplex vai ser uma oportunidade para todos”. Reconhece que ele próprio ainda tem “muitas dúvidas”, mas

entende que *“este documento tem inúmeras vantagens, clarifica muitos aspetos, torna os processos menos burocráticos, encurta os prazos e reduz os custos”*. António Fontes admite, ainda assim, *“riscos acrescidos para a banca, para os promotores, para os técnicos e para o consumidor final”*, mas acredita que, uma vez *“estabilizado”*, este processo *“vai trazer, a médio prazo, novos investidores e novos negócios para a banca”*.

“Vai haver um longo processo a percorrer, em especial no licenciamento à construção, até que tudo estabilize e a banca tenha confiança no processo”

António Fontes, Área de Fomento à Construção e IFRRU, Banco Santander

E se, até agora, a prática era a de pedir informação técnica à câmara, para certificar a legalidade de um determinado projeto, com o fim deste ‘selo de garantia’, António Fontes antecipa uma valorização do *“reconhecimento do mercado”*, ou seja, *“vai ser mais importante perceber quem é o promotor, quem é o arquiteto, quem é o construtor”*. Os bancos *“podem, no limite, ter menos apetite para conceder crédito, em especial o crédito à construção, a quem tenha menos credibilidade no mercado, nomeadamente a promotores menos experientes”*.

Vamos ter uma fuga para o PIP?

Face às alterações introduzidas pelo Simplex Urbanístico, muitos profissionais têm-se questionado se não trocamos a segurança e a previsibilidade por celeridade. Dúvidas que têm feito crescer *“a percepção de que promotores e arquitetos vão tentar recorrer muito mais ao Pedido de Informação Prévia (PIP) para tentar ter uma resposta expressa da parte do município”*, comentou Gonçalo Reino Pires, advogado da Uria Menéndez – Proença de Carvalho.

Do lado da promoção imobiliária, Frederico Pedro Nunes, Chief Operating Officer da Bondstone, admite que promotores e investidores *“têm a necessidade de ter segurança e garantias”*. Isto porque, *“a atividade de promoção imobiliária é uma atividade de alto risco.*

Um promotor imobiliário lida com muitas entidades, com dinheiro obtido através de financiamento bancário, num processo que dura três, quatro, cinco anos. Um promotor quer ter um documento que lhe dê segurança para prosseguir”, sublinhou.

Para Joana Almeida, Vereadora do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, *“a haver uma fuga para o PIP, esse não é o princípio do diploma”*. E explica que *“a câmara quer dar a máxima segurança aos promotores, trabalhar com os projetistas, mas há da parte destes intervenientes outra responsabilidade”*. Considera que *“o Simplex é uma grande oportunidade, mas também um grande desafio para todos”*, e no qual *“a responsabilidade é o fator chave: promotores, arquitetos, técnicos da câmara municipal passam a ter outra responsabilidade”*.

Já Miguel Saraiva, Lead Architect da Saraiva + Associados, sublinhou que *“estamos a discutir uma lei sem prática e a lei poderá ser considerada boa ou má consoante ela sirva ou não o seu propósito. Precisamos de um ano ou dois para conseguir classificar esta lei”*, rematou. O arquiteto defendeu ainda que *“o PIP é essencial em grandes projetos, em projetos estruturantes, porque vai abrir uma porta ao diálogo entre quem gere o território de uma forma macro e quem está a desenvolver um projeto para uma determinada parcela da cidade. E esse diálogo é muito positivo. Acho que o PIP será usado caso a caso, não se vai generalizar”*.

“O Simplex é uma grande oportunidade, mas também um grande desafio para todos”

Joana Almeida, Vereadora do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa

Outro tema discutido na mesa de debate foi o deferimento tácito. Com o Simplex Urbanístico, na ausência de decisão no prazo estabelecido para a operação urbanística, passa a haver deferimento tácito do pedido de licenciamento. Contudo, a utilidade prática do deferimento tácito deixa muitas dúvidas. *“Não vejo que uma pessoa incorra no risco de fazer um investimento de dezenas ou centenas de milhares de euros com base no deferimento tácito. Acho que é um risco enorme”*, admitiu Gonçalo Reino Pires. Até porque, apesar do deferimento tácito passar a ser automático, *“a câmara pode sempre pronunciar-se sobre o processo e tornar o deferimento um ato nulo. Temos prazos, mas também temos controlo sucessivo”*, frisou Joana Almeida.

“Acho que o PIP será usado caso a caso, não se vai generalizar”

Miguel Saraiva, Lead Architect, Saraiva + Associados.

Percorrendo as alterações que têm suscitado mais controvérsia, o painel abordou ainda a eliminação do alvará de licença de construção e a eliminação do procedimento de autorização de utilização, ambos substituídos pelo recibo de pagamento das taxas devidas. No caso de Lisboa, Joana Almeida adiantou que, “caindo o alvará de construção e a autorização de utilização, vamos criar uma plataforma pública em que reunimos toda a informação sobre o edifício e a partilhamos de forma transparente”. Admite, no entanto, que a eliminação do título de utilização é um dos aspetos que mais a preocupa.

O Simplex Urbanístico parece também evidenciar um outro problema que tem a ver com a falta de recursos nos municípios. Frederico Pedro Nunes considera que as câmaras municipais estão “descapitalizadas de meios humanos e materiais” e revela que “as pessoas com quem interagimos são ou muito experientes ou com muito pouca experiência, pouco motivadas, com poucas perspetivas de carreira”. Nesse sentido, entende que “existe uma necessidade muito forte de fortalecer a Administração”. Em linha com esta ideia, Joana Almeida admite que “o grande desafio das câmaras municipais é preparar os seus recursos humanos para trabalhar de uma forma diferente”, de maneira a cumprir “o compromisso da celeridade, do cumprimento dos prazos e da transparência”.

“Promotores e investidores têm a necessidade de ter segurança e garantias”

Frederico Pedro Nunes, Chief Operating Officer, Bondstone

Falta de oferta vai continuar a condicionar o acesso à habitação

Um dos principais propósitos assumidos no Simplex Urbanístico foi o de simplificar os procedimentos com o objetivo de trazer mais casas e mais baratas ao mercado. Contudo, promotores e arquitetos têm dúvidas que isso seja facilmente alcançável.



Para Miguel Saraiva parte do problema está no nosso quadro legal, que “não é flexível”. “A habitação a custos controlados rege-se pela dita habitação de ‘luxo’ e, por isso, o quadro legal é muito exigente. Estas habitações devem ter igual dignidade, mas temos de ter um quadro legal evolutivo que permita tornar os procedimentos mais eficientes”.

Na perspetiva de Frederico Pedro Nunes “as casas são caras porque há um problema de oferta. Temos de conseguir produzir mais casas”. Um desafio que é muito condicionado, na sua opinião, pela carga fiscal associada ao setor imobiliário. “Numa promoção imobiliária a maior fatia, a que inflaciona os preços, é entregue ao Estado: AIMI, IMT, IMI, IVA a 23%, Imposto de Selo”.

A encerrar este seminário, Hugo Santos Ferreira, Presidente da APPII, referiu que “longe de ser um documento unânime, o Simplex Urbanístico deve ser visto como uma oportunidade”. O responsável da APPII fala de uma “clara evolução” na perceção do Simplex Urbanístico, admitindo que são cada vez mais as vozes que reconhecem “uma oportunidade e com bastantes aspetos positivos”.

APRESENTAÇÃO:

O Simplex Urbanístico – Aspetos Principais

Pedro Teixeira de Sousa | Uría Menéndez

Vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

Vi IMOJURIS

PARCEIROS:

Abreu:
advogados

GARRIGUES

M MORAIS LEITÃO
L GALVÃO TELLES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

PL
MJ
Transformative
Legal Experts



REDE DE SERVIÇOS
DE ADVOCACIA - LP
LEGAL SERVICES
NETWORK - FL

RSA - RAPOSO SUBTIL & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOCADOS LT. DA
1100 FIRM


SOFIA GALVÃO
Advogados

S
RS
LEGAL

URÍA MENÉNDEZ
PROENÇA DE CARVALHO

VdA