

COMENTÁRIOS AECOPS À PROPOSTA DE LEI N.º 77/XV

DECRETO-LEI AUTORIZADO

- **Artigo 1.º (Objeto)**

A respeito da alínea y (Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização) **discordamos da eliminação da prova de existência da ficha técnica de habitação**, pois contém informação muito relevante para o comprador, sendo, a nosso ver, um valor acrescentado para o mesmo (contrariamente ao que é referido no preâmbulo, “Em oitavo lugar, simplificam-se as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, eliminando formalidades que não representam valor acrescentado”).

- **Artigo 2.º (Alteração do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação)**

LICENÇA ESPECÍFICA PARA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO (cf. artigo 4.º do RJUE)

Concordamos com a eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público (cf. artigo 1.º (Objeto)), podendo o requerente englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional (cf. n.º 4 do artigo 4.º do RJUE).

Verificamos, porém, que cada município pode determinar a necessidade de licença para ocupação da via pública, e questionamos se tal terá lugar ao abrigo da alínea j) do n.º 2 do artigo 3.º do RJUE e se não podia ser uniformizada a exigência deste pedido.

ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO (cf. artigo 6.º do RJUE)

Passam a estar isentas de controlo prévio, designadamente,

- as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não afetem, mantenham ou reforcem a estrutura de estabilidade (cf. alínea b) do n.º 1 do artigo. 6.º), sendo o reforço ou manutenção da estrutura de estabilidade, fundamentada, declarada e assinada por técnico habilitado de acordo com a legislação em vigor (cf. n.º 11);
- as obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos (cf. alínea e) do n.º 1).

MEMBRO DE:



FEPIOP



PTPC



Consoante tem vindo a ser referido pelas Ordens dos Engenheiros e dos Arquitetos trata-se de aspetos que podem comprometer gravemente a segurança da construção, pelo que consideramos que a matéria deve ser reanalisada.

A respeito deste artigo verifica-se que a alínea h) do n.º 1, também referida no n.º 12 do artigo 6.º, não tem conteúdo.

REQUERIMENTO E COMUNICAÇÃO (cf. artigo 9.º)

N.ºs 10 e 11.º: a referência a título de registo deve ser corrigida pela referência ao certificado de empreiteiro de obras públicas ou certificado de empreiteiro de obras particulares, atenta a terminologia em vigor nos termos da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho.

N.º 12, alínea h): a portaria relativa aos elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação não pode prever a estimativa de custos da obra.

Consideramos que esta referência não pode ser eliminada, sob pena de a entidade licenciadora desconhecer qual a classe de alvará de construção (emitido pelo IMPIC) que a entidade executante tem de evidenciar deter.

APRECIÇÃO DOS PROJETOS DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO (cf. artigo 20.º)

Referindo-se que os projetos de especialidade são enviados após o ato de licenciamento e apenas para conhecimento da câmara municipal, não sendo os mesmos objeto de qualquer apreciação ou aprovação (cf. n.º 9 do artigo 6.º), somos de entender que da redação atual do n.º 8 deve ser retirada a expressão “excluindo a sua apreciação prévia”.

REGIME DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA (cf. artigo 35.º)

O atual n.º 9 prevê que “O dever de fiscalização previsto no número anterior caduca 10 anos após a data de emissão do título da comunicação prévia”, devendo, a nosso ver, ser alterada a menção à emissão do título da comunicação prévia.

GESTÃO DAS INFRAESTRUTURAS E DOS ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (cf. artigo 46.º)

O atual n.º 3 deste artigo prevê que: “Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em equipamentos de utilização coletiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infraestruturas”.

Importa clarificar se o legislador pretende revogar esta disposição, uma vez que o n.º 3 não consta da previsão do artigo 46.º da atual proposta (nem das disposições revogadas).

REALIZAÇÃO DA VISTORIA (cf. artigo 65.º)

Atentas as alterações introduzidas ao RJUE por esta proposta:

- no n.º 1 da atual redação a referência ao “n.º 2 do artigo anterior” tem de passar a ser feita para o

MEMBRO DE:



FEPIPCOP



n.º 3;

- no n.º 3 da atual redação a referência ao “requerente da autorização de utilização” deve ser alterada.

REVOGAÇÃO (cf. artigo 73.º)

O termo “cessão”, constante do n.º 3, deve pretender reportar-se a “cessação”.

- **Artigo 10.º (Aditamento ao Código Civil)**

Falta prever a epígrafe do artigo 1422.º-B que se propõe aditar.

- **Artigo 11.º - Aditamento ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas**

O novo artigo 52.º-A (Dedução de taxas em matéria de urbanismo) prevê o benefício fiscal de uma majoração em 50% do custo das taxas pagas em matéria de operações urbanísticas, quando “a câmara municipal não cumpra qualquer prazo fixado nos artigos 20.º e 21.º” do RJUE.

Consideramos que a medida é positiva para as empresas promotoras/construtoras de empreendimentos imobiliários e alerta-se para o facto de a referência ao artigo 21.º não estar correta, tratando-se antes do artigo 23.º.

A nosso ver esta medida deve igualmente ser prevista em sede de IRS para os promotores de habitação própria, para efeitos de determinação dos custos de construção de habitação.

- **Artigo 14.º (Alteração à lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e do urbanismo)**

Alteração proposta para o artigo 10.º (Classificação e qualificação do solo): a definição que se propõe para “solo urbano” como aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, ou aquele que é **suscetível** de ser total ou parcialmente urbanizado ou edificado” gera, pela indeterminação da expressão “suscetível”, incerteza jurídica e justificadas dúvidas na sua aplicação prática, razão pela qual se impõe, a nosso ver, a sua substituição por uma definição mais objetiva que esclareça, designadamente, os critérios a utilizar na avaliação de tal suscetibilidade

- **Artigo 25.º (Entrada em vigor)**

Dada a extensão, profundidade a complexidade da Lei que vai ser publicada e por forma a evitar que o diploma entre em vigor um dia útil após a sua publicação em Diário da República, sugere-se a previsão de que o mesmo entrará em vigor 30 dias após a sua publicação.

Lisboa, 12 de junho de 2023