

“O REGIME DE EXCEPCIONAL DE EXTENSÃO DE PRAZOS PARA AS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS”

Qua, 04/09/2013 - 15:11 por scorreia

Por : Rui Ribeiro Lima com João Pereira Reis | Advogados da MLGTS



O Governo aprovou recentemente o Decreto-Lei n.º 120/2013, de 21 de agosto, que es

É inegável que o mercado imobiliário tem vindo a atravessar nos últimos anos uma estagnação económica sem precedentes, estagnação essa motivada pelo agravamento das condições económicas e financeiras que assumiram proporções globais, traduzindo-se numa drástica redução da procura em matéria de alojamentos residenciais ou mesmo de espaços para a instalação de estabelecimentos comerciais.

A este facto acrescem as conhecidas dificuldades na obtenção de crédito bancário, quer financiamento de empreendimentos imobiliários, quer para a aquisição pelos particulares dos imóveis disponíveis no mercado.

Por outro lado, as restrições ao crédito bancário impedem que os consumidores possam adquirir os imóveis disponíveis no mercado, contribuindo assim para acentuar as condições económicas negativas do mercado imobiliário.

Ciente desta realidade, e à semelhança do que sucedeu já em 2010, o Governo aprovou recentemente o Decreto-Lei n.º 120/2013, de 21 de agosto, que estabeleceu um regime excecional de extensão dos prazos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, doravante referido como RJUE).

O propósito do referido diploma legal é, justamente, “adequar os prazos legais de concretização de operações urbanísticas às reais possibilidades de intervenção dos promotores, de forma a promover a respetiva concretização.”, contribuindo, dessa forma, para “a manutenção das empresas do setor da construção civil, salvaguardando postos de trabalho e minimizando os efeitos da crise económico no setor imobiliário.” (conforme preâmbulo do Decreto-Lei n.º 120/2013).

Vejamos então o que de mais relevante resulta do Decreto-Lei n.º 120/2013:

Em primeiro lugar, prevê-se que os **prazos para a execução de obras de edificação** (sendo estas as obras de construção nova, alteração, ampliação, reconstrução, conservação, demolição), constantes dos respetivos alvarás, **podem ser elevados para o dobro**, mediante simples solicitação do interessado e sem necessidade de emissão de novo título.

Para tanto deverá o interessado, **em momento anterior ao termo do prazo fixado** para a realização das obras em causa, requerer ao presidente da respetiva câmara municipal a aplicação deste regime excecional de extensão de prazo.

Registe-se que a extensão de prazo acima referida não prejudica a possibilidade de requerer a prorrogação do prazo para a execução das obras, possibilidade essa que consta já do artigo 58.º do RJUE. Na verdade, tal preceito prevê que possam ser prorrogados os prazos para a conclusão das obras, mediante a apresentação de requerimento para o efeito e a verificação de determinados requisitos. Assim, ainda que seja alargado o prazo para a execução das obras ao abrigo do Decreto-Lei n.º 120/2013, nada impede que, mais tarde, o interessado requeira nova prorrogação do prazo, desta feita ao abrigo das normas constantes do artigo 58.º do RJUE.

Por outro lado, é de salientar que a extensão do prazo acima referido aplica-se igualmente aos casos em que já tenha havido a prorrogação do prazo inicialmente fixado para a conclusão de obras, prorrogação essa obtida na sequência de um pedido feito pelo interessado, ao abrigo das circunstâncias previstas no artigo 58.º do RJUE. Neste cenário, o prazo da prorrogação é, ele próprio, elevado para o dobro, caso o interessado assim o requeira.

Em segundo lugar, o Decreto-Lei n.º 120/2013 determina que os prazos fixados nos artigos 71.º e 76.º do RJUE são, igualmente, aumentados para o dobro.

Assim, por força daquela extensão de prazos, resulta, em síntese, o seguinte:

1. O interessado dispõe agora do prazo de 2 anos para a apresentação da comunicação prévia para as obras de urbanização nas operações de loteamento que as inclua (alínea a) do n.º 1 do artigo 71.º);
2. O prazo de 9 meses para o início das obras passa a ser de 18 meses (alínea a) do n.º 3 do artigo 71.º);
3. As obras poderão estar suspensas até ao prazo máximo de 1 ano (alínea b) do n.º 3 do artigo 71.º);
4. O interessado dispõe do prazo de 2 anos para requerer a emissão de alvarás das operações de loteamento, de edificação e de autorização de utilização (n.º 1 do artigo 76.º).

Diferentemente do que sucede com o regime de extensão de prazos para a execução das obras e que acima deixámos exposto, o referido alargamento dos prazos previstos nos artigos 71.º e 76.º do RJUE opera de forma automática, não sendo assim necessária a apresentação de requerimento do interessado.

Também quanto a estes prazos, a elevação para o dobro por força do regime previsto no Decreto-Lei n.º 120/2013 não obsta a que o interessado possa requerer, se assim o desejar, a prorrogação prevista no RJUE.

E veja-se que o referido alargamento de prazo para o dobro também se verifica caso o interessado tenha já obtido, por parte da câmara municipal, uma prorrogação do prazo inicialmente fixado.

Uma última nota para referir que o Decreto-Lei n.º 120/2013 entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, ou seja, em **22 de agosto de 2013**.

Assim, e como é evidente, o regime consagrado naquele diploma apenas se aplica aos prazos que à data de 22 de agosto de 2013 estivessem a decorrer.

Resta salientar que é de aplaudir esta iniciativa legislativa do Governo que, em boa hora, veio alargar os prazos consagrados no RJUE, seja para o início e conclusão das obras, seja para requerer a emissão dos respetivos alvarás, procurando assim contribuir para a manutenção das empresas e dos postos de trabalho num setor de atividade que tem sido especialmente afetado pela crise económica com que o país se defronta.

Morais Leitao, Galvão Teles, Soares da Silva - Sociedade de Advogados (MLGTS)