

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA


 ASSOCIADOS
 SOCIEDADE DE
 ADVOGADOS

Extensão dos Prazos para Realização de Obras

Por: João Pereira Reis, Advogado Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados

O Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, recentemente publicado, procedeu à décima alteração ao RJUE (1). Sem prejuízo da crítica que possa merecer a permanente modificação de um quadro legal que, pelas suas incidências práticas, deveria ser tendencialmente estável, importa reconhecer que o referido diploma encerra diversas medidas positivas para o sector da promoção/construção de empreendimentos imobiliários.

Teremos, seguramente, oportunidade de, em próximo artigo, comentar as principais inovações introduzidas pelo D.L. 26/2010. Por agora, ficamo-nos pelo seu artigo 3.º, cuja epígrafe é “regime excepcional de extensão dos prazos”.

Como é sabido o prazo para execução de obras de edificação (em sentido amplo, ou seja abrangendo as obras de construção / demolição, de alteração e de ampliação) é fixado aquando da emissão dos respectivos alvarás (ou título equivalente nos casos de comunicação prévia).

Ora, no actual contexto de crise económica que o país, infelizmente, volta a atravessar, a retracção do mercado imobiliário tem imposto, por diversas razões, que os promotores / construtores se vejam forçados

a modificar calendarizações / programações inicialmente estabelecidas, com a inerente dificuldade de conclusão das obras nos prazos primitivamente previstos.

É, por isso, de saudar que o n.º 1 do artigo 3.º do diploma em apreço tenha estatuído que “são aumentados para o dobro mediante requerimento do interessado, sem necessidade de emissão de novo acto ou título” os prazos para execução de obras de edificação, fixados aquando do deferimento do licenciamento ou da admissão da comunicação prévia.

E, da mesma forma, não pode deixar de merecer aplauso a norma constante do n.º 3 do mesmo preceito. Aí se consagra que, igualmente, são elevados para o dobro os prazos previstos nos artigos 71.º e 76.º do RJUE.

Recorde-se que o primeiro destes artigos estabelece o regime de caducidade das licenças ou admissões de comunicações prévias, caducidade essa que ocorre quando o particular / requerente não praticar certos actos dentro dos prazos legalmente fixados (por regra um ano, agora elevado para dois) e/ou quando as obras não forem iniciadas e concluídas nos prazos previstos na lei, também eles agora ampliados.

Por seu turno o artigo 76.º do RJUE estabelece o prazo para requerer a emissão dos alvarás, o qual é de um ano, agora alterado para dois anos.

Registe-se, por último, que este “regime excepcional de extensão dos prazos” (para utilizar a mesma expressão do legislador) aplica-se a todos os prazos que estiverem a decorrer (logo que se iniciaram mas não terminaram) à data da publicação do D.L. 26/2010 (ou seja, 30/03/2010), bem como àqueles cuja contagem se inicie até 90 dias após a referida publicação.

Como nota final resta deixar dito (como diversas vezes temos reafirmado) que é pena que o legislador ainda não tenha compreendido que, por mais voltas que dê ao RJUE, dificilmente serão alcançados os desejáveis objectivos de simplificação, responsabilização e transparência, enquanto não for radicalmente alterado o modelo em que assenta, quer o regime de licenciamento de obras, quer a generalidade dos regimes de licenciamento das actividades económicas, apostando em novas figuras jurídicas, como seja a certificação da conformidade dos projectos, e em novas formas de relacionamento entre os diversos sectores da Administração e entre esta e os particulares.