

NECESSIDADE DE AGILIZAR PROCESSOS

Com uma vasta experiência na área de imobiliário, a equipa de trabalho da *Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados*, presta o melhor serviço aos seus clientes, apostando num serviço integrado com diferentes respostas. Em entrevista à *País Positivo*, João Pereira Reis, advogado, fala sobre alguma das problemáticas do sector.

Na perspectiva do sector imobiliário, que leitura faz das recentes alterações ao regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), introduzidas pela Lei n.º 60/2007?

Foram recentemente publicados diversos diplomas com incidência, directa ou indirecta, no imobiliário. Refiro-me, nomeadamente, ao regime do licenciamento turístico e às alterações ao regime dos planos de ordenamento do território, sendo de destacar, neste último, a introdução da figura do contrato para planeamento, a celebrar entre municípios e privados, e a atribuição de efeitos registrais aos planos de pormenor. E aguarda-se para breve a publicação do novo regime de licenciamento comercial. A revisão do RJUE insere-se num conjunto de reformas legislativas que, prosseguindo objectivos de desburocratização e simplificação, surtirão efeitos positivos nas actividades económicas em geral, e no imobiliário em particular. Assim saiba a Administração (Central e Municipal) aplicar correctamente a lei, respeitando o seu espírito, e não criando entraves burocráticos e dificuldades onde o legislador os quis eliminar. Estou em crer que tal sucederá, havendo disso sinais claros. Diversos serviços da Administração Central, como é o caso do "Turismo de Portugal", e inúmeras câmaras municipais estão a efectuar um enorme esforço nesse sentido.

Como é que este regime de licenciamento vem privilegiar a reabilitação urbana e revitalização dos centros históricos?

Existe, hoje, um conjunto muito significativo de instrumentos jurídicos e financeiros de intervenção nesta área. É o caso do D.L. 104/2004, na feitura do qual tive o gosto de participar, que estabelece um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana, regulando, para além do mais, a criação das chamadas SRU (Sociedades de Reabilitação Urbana). O RJUE, embora não direccionado, especificamente, para as operações de reabilitação urbana, facilita

a realização de obras a elas inerentes. Veja-se que as obras de reconstrução com preservação das fachadas estão sujeitas a mera comunicação prévia, encontrando-se isentas de controlo prévio as obras de conservação, as obras de alteração no interior de edifícios ou fracções, que não impliquem modificações estruturais, bem como as obras de escassa relevância urbanística.

De que forma poderiam os autarcas utilizar as taxas urbanísticas, que incidem sobre o imobiliário, para atrair o investimento que gera riqueza?

As taxas urbanísticas atingem, por vezes, valores muito elevados e desproporcionados que desincentivam o investimento. Os empreendimentos imobiliários são vistos na lógica da receita, esquecendo-se as mais valias dos mesmos em termos de desenvolvimento económico e social. Isto apesar dos municípios possuírem outras fontes de financiamento, igualmente ligadas ao imobiliário, como sejam o IMI e o IMT. Por força da Lei 53-E/2006 os regulamentos de taxas devem ser revistos até final do ano. Aqui está uma excelente ocasião para, com alguma criatividade, colocar aqueles regulamentos ao serviço do desenvolvimento sustentável, estabelecendo um conjunto de isenções em benefício de empreendimentos, nomeadamente turísticos e industriais não poluentes, que possuam valor acrescentado, na óptica da sustentabilidade económica, social e ambiental.

Qual a razão para que, em Portugal, o licenciamento de empreendimentos imobiliários seja tão moroso? Como seria possível agilizar os processos?

Diz-se, por vezes, que a culpa é, exclusivamente, da Administração e dos seus funcionários. Não partilho dessa ideia, embora reconheça que, em certos casos, ela possa corresponder à realidade. Há muitos atrasos imputáveis aos requerentes e às equipas técnicas que os apoiam, quer porque apresentam projectos mal elaborados, quer porque



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

descuram o quadro legal aplicável, quer porque tentam fazer passar aquilo que é insusceptível de aprovação. No entanto, boa parte da morosidade radica nos modelos legislativos e institucionais que teimamos em prosseguir. Não é admissível que decorram 3,4 ou 5 anos entre a apresentação do projecto e a "entrada em obra". Mas também não me parece que se possa exigir muito mais da Administração Pública. Esta possui enormes limitações ao nível dos recursos humanos e materiais, e não é crível nem desejável, por razões conhecidas, que este estado de coisas se altere. No entanto ela vê-se confrontada com a necessidade de apreciar projectos cada vez mais complexos e volumosos. Um simples pedido de informação prévia de loteamento é instruído com 15 documentos diferentes! Estamos, assim, confrontados com uma insanável contradição do modelo vigente. Por isso, talvez seja útil reflectir sobre a criação de novos tipos de procedimentos, no domínio da aprovação dos projectos, sejam eles do sector imobiliário ou de qualquer outro sector. Porque não instituir um sistema de "certificação" de projectos e de "acreditação" de entidades para exercer essa actividade? A estas incumbiria avaliar os projectos e emitir o respectivo "certificado de conformidade" (técnica e jurídica), o qual constituiria prova bastante do cumprimento das normas aplicáveis, pelo que os respectivos pedidos de licenciamento poderiam "subir", de imediato, para decisão final da entidade administrativa competente. **PP**

*Ler artigo na íntegra em www.paispositivo.org

MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES
SOARES DA SILVA

www.mlgts.pt

AWARD FOR EXCELLENCE IN PORTUGAL

PRÉMIOS CHAMBERS EUROPE 2008

SOCIEDADE DE ADVOGADOS DO ANO EM PORTUGAL

PRÉMIOS IFLR 2008