

# NEWS

## IMOBILIÁRIO, URBANISMO & AMBIENTE

### Índice

Editorial	1
Os Usos Compatíveis da REN	1/2
Património Imobiliário Público	2
As Reformas no Sector Imobiliário	3
Casa Pronta	4
A Gestão de Resíduos e o SIMPLEX	4

## EDITORIAL

Pedro Ferreirinha

### Índice

**Esta publicação surge naturalmente acompanhando o crescimento sustentado desta área de prática da VdA que tem vindo a consolidar e reforçar as suas competências, base de clientes e reconhecimento interno e externo**

Este é o primeiro número da Newsletter da Área de Imobiliário, Urbanismo e Ambiente que, a partir de agora e anualmente procurará dar a conhecer a nossa prática, as alterações legislativas mais significativas e a nossa opinião quanto a matérias relevantes nestes sectores.

Esta publicação surge naturalmente acompanhando o crescimento sustentado desta área de prática da VdA que tem vindo a consolidar e reforçar as suas competências, base de clientes e reconhecimento interno e externo, coincidindo este primeiro número com um acontecimento relevante que, acreditamos, contribuirá para a afirmação da VdA como firma de referência também nesta área de prática e, nessa medida, para a estratégia de independência que é prosseguida pela firma.

A integração da equipa de Sofia Galvão, com a notoriedade e excelente reputação que goza no panorama jurídico nacional, traduz o empenhamento da VdA em continuar a prestar aos seus clientes um serviço de qualidade em sectores de actividade onde se assiste a uma crescente sofisticação e complexidade das transacções, bem como, fruto de uma também crescente complexidade legislativa, à necessidade de recorrer a aconselhamento especializado.

É a este desafio que pretendemos e, estamos convictos, podemos responder com sucesso.

## OS USOS COMPATÍVEIS DA REN

Ângela Lucas

A REN, cujo regime jurídico – inédito a nível europeu – se encontra consagrado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, constitui “(...) uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionalismo à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas” (artigo 1.º).

O regime da REN vinha sendo alvo de fortes críticas dada a lógica proibicionista que lhe estava subjacente, consagrada no princípio geral de que qualquer intervenção urbanística nas áreas afectas à REN se encontrava, à partida, interdita. Tornou-se, portanto, urgente consagrar antes um regime de usos compatíveis que permitisse “viabilizar usos e acções que, por reconhecidamente não serem em causa a permanência dos recursos, valores e processos ecológicos que a REN pretende preservar, se justificam plenamente para a manutenção e viabilização de actividades que podem e devem existir nessas áreas”, tal como reconhece o legislador no preâmbulo à alteração mais recente ao regime da REN, operada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro.

continua página 2

Pedro Ferreirinha,  
Sofia Galvão,  
Rodrigo Esteves de Oliveira,  
Pedro Amaral e Almeida,  
Ana Maria Ramos,  
Leonor Araújo de Brito,  
João Pedro Varandas,  
Filipa Peixoto,  
Joana Albernaz Delgado,  
Ângela Lucas,  
Hugo Nunes,  
membros da ÁREA IMOBILIÁRIO,  
URBANISMO & AMBIENTE da  
Vieira de Almeida & Associados.



De facto, vinham já sendo admitidos usos e acções de reconhecido interesse público em áreas afectas à REN, como era o caso, por exemplo, dos projectos de produção de electricidade a partir de fontes de energia renovável (Despacho Conjunto n.º 51/2004, de 19 de Dezembro de 2003).

Das alterações introduzidas ao regime destaca-se, desde logo, a introdução de uma excepção ao regime geral de interdição de operações urbanísticas na REN (artigo 4.º/1), nos termos da qual se permite a realização de “acções insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico nas áreas integradas na REN” (artigo 4.º/2). Estabelece-se, com efeito, em anexo ao diploma, um conjunto de acções passíveis de serem realizadas mediante mera comunicação prévia ou mediante autorização concedida pela comissão de coordenação e desenvolvimento regional (“CCDR”) competente. Casos há ainda em que determinadas acções urbanísticas se encontram isentas de qualquer autorização ou comunicação.

Resulta desta alteração ao regime uma ampliação dos poderes das CCDR que se vêem agora investidas de um poder de decidir quais as operações

compatíveis com o regime da REN. Dir-se-á, porém, que tal poder surge de alguma forma mitigado dada a taxatividade das situações sujeitas a autorização prévia, nos termos dos anexos IV e V ao diploma. É também possível a realização de operações urbanísticas na REN (i) quando as acções estavam já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor da resolução do Conselho de Ministros que incluía determinada área na REN, (ii) quando estejam em causa instalações de interesse para a defesa nacional ou destinadas a estabelecimentos prisionais como tal reconhecidas por despacho ministerial conjunto, e (iii) nas situações em que esteja em causa a realização de acções de interesse público como tal reconhecidas também por despacho inter-ministerial. Note-se que estes três casos constavam já do regime anterior sendo que a única alteração introduzida se refere à excepção concedida quando estejam em causa instalações de estabelecimentos prisionais, que resulta da intenção do Governo, que é pública, de alterar o parque prisional português.

De notar, por fim, que, sem prejuízo da abertura do regime (que permite a “descristalização” de terrenos

que, por se encontrarem em áreas afectas à REN, estavam dotados ao abandono) e volvido que está um ano após a alteração de 2006, se reconhece a necessidade de uma revisão mais profunda no sentido de assegurar uma melhor integração deste regime nos instrumentos de gestão territorial, em especial nos planos directores municipais cujas plantas de condicionantes estão frequentemente desactualizadas, dada a autonomia da delimitação da REN relativamente ao processo de planeamento municipal. Por outro lado, não se justificará uma delimitação estanque da REN por oposição ao perímetro urbano no qual se incluem, nos termos do artigo 73.º/4 c) do Regime Geral dos Instrumentos de Gestão Territorial, “os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano” – os chamados “corredores verdes”.

**Destaca-se a abertura do regime que passa a permitir a realização de operações urbanísticas até aqui interditas**

# PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO

## Finalmente um regime unificado

Ana Maria Ramos

Foi publicado, no passado dia 7 de Agosto, o Decreto-Lei n.º 280/2007, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, e que tem como principal objectivo racionalizar os recursos públicos e adequá-los à actual organização do Estado.

Com efeito, o Decreto-Lei incide sobre três grandes áreas: em primeiro lugar, e no uso da autorização legislativa conferida pela Lei 10/2007, de 6 de Março, a criação de disposições gerais e comuns de gestão dos bens imóveis do domínio público do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais; seguidamente, o estabelecimento do regime jurídico dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos e, por fim, a determinação de deveres de gestão patrimonial e de informação sobre bens imóveis dos sectores públicos administrativo e empresarial.

Um dos pontos mais positivos deste Decreto-Lei é a sistematização das regras relativas aos bens imóveis

do domínio público - em particular, as disposições quanto à aquisição e perda do estatuto de dominialidade, aos princípios que os caracterizam e ainda as relativas à possibilidade de os bens em causa serem utilizados pela Administração e pelos particulares - , que se encontravam dispersas por diversos diplomas, alguns do século XIX!

Por outro lado, em matéria de gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, o Decreto-Lei vem definir claramente regras quanto às aquisições, onerosas ou gratuitas, de bens imóveis para o Estado e institutos públicos, consagrando-se o recurso a formas alternativas de aquisição de direitos, como sejam o arrendamento, a constituição do direito de superfície e a locação financeira sobre bens imóveis. Ainda neste âmbito, o Decreto-Lei vem estabelecer procedimentos mais simples e céleres para a alienação dos bens do domínio privado do Estado, agilizando

**O Decreto-Lei tem como principal objectivo racionalizar os recursos públicos e adequá-los à actual organização do estado**

ainda os procedimentos já existentes. Destaca-se aqui o abandono da regra do recurso à hasta pública, que passa a assumir carácter residual face ao novo procedimento por negociação com publicação prévia de anúncio e ao ajuste directo.

Finalmente, o Decreto-Lei vem estabelecer um programa de inventariação dos bens imóveis do domínio público do Estado, regiões autónomas e autarquias locais e dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, com vista a utilizar essa informação para determinar, de uma forma mais racional, as necessidades de aquisição, conservação e alienação de imóveis inventariados.



# AS REFORMAS NO SECTOR IMOBILIÁRIO

Índice

Pedro Ferreirinha

Foram aprovadas em Conselho de Ministros realizado no passado dia 14.06.2007, em sede de reformas para a modernização do país, uma série de alterações legislativas de significado relevante no sector imobiliário.

Estas alterações traduziram-se:

- (a) Numa Lei (54/2007 de 31 de Agosto) que procede à alteração da Lei 48/98 de 11 de Agosto que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo (LBPOTU);
- (b) Num decreto-lei (316/2007 de 19 de Setembro) que procede à quarta alteração do Decreto Lei 380/99 de 22 de Setembro que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGIT);
- (c) Numa Lei (60/2007 de 4 de Setembro) que procede à sexta alteração ao Decreto Lei 555/99 de 16 de Dezembro que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);
- (d) Num Decreto Lei ( 284/2007 de 17 de Agosto) que estabelece o regime jurídico dos projectos de Potencial Interesse Nacional como PIN+;

As alterações agora aprovadas, em linha com os objectivos estratégicos definidos no "Programa Simplex", pretendem convergir no sentido da simplificação de procedimentos, consequentemente da sua eficiência, aumentando o grau de descentralização e responsabilização das entidades envolvidas nos respectivos procedimentos.

## I. As alterações à LBPOTU

As alterações da LBPOTU tiveram como principal objectivo promover a eliminação da fase de ratificação, pelo Governo, dos planos municipais de ordenamento do território, excepto naqueles casos em que a câmara municipal o solicite para obter a derrogação de normas constantes de instrumentos de nível hierárquico superior (de âmbito regional ou nacional) relativamente às quais a proposta de plano municipal seja desconforme. Para além disso, foi criado um novo tipo de plano especial de ordenamento do território – os planos de ordenamento de estuários.

## II. As alterações ao RJGIT

As alterações aprovadas a este regime introduzem mecanismos de simplificação procedimental e de descentralização e responsabilização municipal na gestão do território visando, deste modo, aumentar a eficiência do sistema de gestão territorial.

Para além da eliminação da fase de ratificação governamental dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território (salvo nos casos acima referidos), altera-se o regime de controlo de legalidade dos planos municipais que passa a ser efectuado mediante os pareceres a serem emitidos pelas entidades competentes em razão da matéria, e pela verificação, a efectuar pela respectiva Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR).

Em termos de simplificação procedimental são instituídos regimes diferenciados para a revisão global e para a simples alteração dos planos directores municipais, sendo neste último caso dispensada a actual Comissão Mista de Acompanhamento.

Refira-se ainda, nos casos específicos dos planos de urbanização e de pormenor, a eliminação da obrigatoriedade de acompanhamento dos respectivos procedimentos pelas CCDR, passando o mesmo a ser efectuado através do modelo de "conferência de serviços".

Finalmente, a fase de concertação deixa de constituir uma fase obrigatória e autónoma nos procedimentos de elaboração ou revisão dos planos, sendo esta função assegurada antecipadamente, na fase de acompanhamento.

## III. As alterações ao RJUE

As mais recentes alterações ao RJUE visam "simplificar o procedimento administrativo de licenciamento urbanístico, através da redefinição dos modelos de controlo prévio administrativo, introduzindo soluções compatíveis com o desenvolvimento económico, o controlo da legalidade urbanística e a utilização de novas tecnologias e forma de relacionamento entre as diversas entidades envolvidas".

Destaca-se entre as alterações aprovadas a eliminação do procedimento de autorização, com a correspondente redefinição do âmbito de aplicação dos procedimentos de comunicação prévia (significativamente aumentado), e de licenciamento. À redução significativa de controlo prévio de algumas operações urbanísticas corresponde um reforço da correspondente fiscalização municipal e responsabilização dos técnicos responsáveis pelos projectos e pela direcção de obra.

Passam a estar sujeitas ao regime de comunicação prévia, ou nalguns casos isentas de qualquer regime de controlo prévio, as pequenas obras de escassa relevância urbanística e as obras de conservação e alteração no

**Com vista à modernização do país, o Conselho de Ministros aprovou uma série de alterações legislativas que vêm reformar o sector imobiliário**

interior de edifícios ou nas suas fracções autónomas que não impliquem a alteração da sua estrutura resistente, da cêrcea ou da fachada.

De referir ainda a sujeição ao regime da comunicação prévia das obras de urbanização nos casos em que pré-exista operação de loteamento, e das obras de construção em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que disciplinem, de forma suficiente, as condições das construções a realizar.

À diminuição do controlo prévio da Administração corresponde um significativo aumento da responsabilidade dos técnicos responsáveis pelos projectos e direcção de obra, traduzido no agravamento da contra-ordenação aplicável às falsas declarações, e pela ampliação, até ao limite de quatro anos, da sanção acessória de interdição de exercício da profissão.

Merece também destaque uma maior desmaterialização de licenciamento com recurso a tecnologias de informação disponíveis e a figura do gestor de procedimento que acompanha o procedimento de licenciamento, verificando o cumprimento de prazos, identificando eventuais obstáculos ao normal desenrolar do procedimento, assegurando uma comunicação de proximidade com o requerente.

## IV. Os PIN +

Este Decreto Lei cria uma nova categoria de projecto de Potencial Interesse Nacional, cabendo nesta qualificação os projectos a que seja reconhecida uma importância estratégica e que preencham uma série de requisitos, *v.g. integração nas prioridades de desenvolvimento definidas em planos e documentos de orientação estratégica e a realização de investimento mínimo superior a 200 milhões de euros (ou em certos casos de 60 milhões de euros)*.

Com o claro objectivo de atrair projectos de valor acrescentado, que alterem o perfil das exportações e potenciem a criação de emprego, este Decreto Lei estabelece um modelo de procedimento caracterizado pela simultaneidade de tramitação dos procedimentos aplicáveis traduzido num prazo global para decisão, através de Resolução de Conselho de Ministros, de 60 a 120 dias.

# CASA PRONTA

## O SIMPLEX nas transmissões imobiliárias

Leonor Brito

Depois da desformalização dos actos societários, surge agora, também no âmbito do *Programa Simplex*, um regime especial de simplificação e desburocratização das transmissões imobiliárias, denominado "*Casa Pronta*", que foi aprovado pelo Decreto-lei nº 263-A/2007, de 23 de Julho passado. De acordo com este novo diploma - que cria o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único e altera o Código de Registo predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho - deixa de ser necessária escritura pública para a transmissão e oneração de prédios urbanos, permitindo-se que os contratos relativos a tais operações (como a compra e venda, doação, mútuo com hipoteca ou hipoteca) passem a ser efectuados directamente nas Conservatórias do Registo Predial

e que nestas se possam praticar, num só balcão e perante um único atendimento, todos os actos e procedimentos necessários, ou conexos com, a realização das mesmas.

Assim, passa a ser possível, num único atendimento, não só a celebração do próprio contrato de transmissão ou oneração, como ainda a prática de uma série de actos que lhe são prévios e subsequentes, como seja o pagamento do IMT, a realização do registo, a apresentação do requerimento de alteração de morada fiscal e do pedido de isenção do IMI.

Ao mesmo tempo, eliminam-se e simplificam-se os procedimentos e formalidades inerentes a tais actos, deixando de ser necessária, por exemplo, a obtenção de certidões do registo civil e comercial bem como certidões das licenças de utilização, informação esta

a que as conservatórias passam a ter acesso imediato *on line*.

O procedimento "*Casa Pronta*" prevê ainda, como medida incentivadora do recurso a este novo serviço, uma redução das taxas face às aplicáveis a quem utilize o procedimento tradicional, que variam, aproximadamente, entre os 30% e 37%. Note-se que este regime apenas terá o seu início, a título experimental, em cinco municípios, sendo no entanto vontade do governo o seu alargamento a todo o território nacional até ao final deste ano.

Para aferir da bondade deste novo procedimento resta, pois, aguardar pela forma como as conservatórias conseguirão, ou não, dar resposta ao excesso de trabalho a que vão ser sujeitas, e esperar que haja formas e meios de evitar atrasos e bloqueios, típicos de conservatórias sobrecarregadas.

Índice

# A GESTÃO DE RESÍDUOS E O SIMPLEX

Joana Farrajota

O Novo Regime Geral da Gestão de Resíduos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de Setembro (doravante "RGGR"), procurou, no âmbito do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa (Simplex), entre outros aspectos, agilizar o sistema de gestão de informação sobre resíduos em vigor, demasiado lento e burocrático.

É neste contexto que é criado o Sistema Integrado de Registo Electrónico de Resíduos (doravante "SIRER"), um mecanismo uniforme de registo e acesso a informação sobre os resíduos produzidos e importados para o território nacional, bem como sobre as entidades que operam neste sector, disponível exclusivamente *on-line* no site <http://www.incm.pt/inr/sirer>.

O âmbito subjectivo de aplicação da obrigação de registo no SIRER encontra-se definido no artigo 48º do

RGGR, sendo o resultado da conjugação de diferentes critérios, entre os quais a *dimensão* do produtor, bem como a quantidade de resíduos produzidos e a sua perigosidade. Encontram-se, assim, sujeitos a registo obrigatório no SIRER os produtores de resíduos não urbanos que no acto da sua produção empreguem pelo menos 10 trabalhadores; os produtores de resíduos urbanos cuja produção diária exceda 1100 l; os produtores de resíduos perigosos; os operadores de gestão de resíduos; as entidades responsáveis pelos sistemas de gestão de resíduos; os operadores que actuem no mercado de resíduos; e, finalmente, os operadores de gestão de resíduos hospitalares. A este respeito, importa ainda salientar o facto de a inscrição no SIRER ser feita por estabelecimento, isto é, em caso de o operador possuir mais do que um estabelecimento

que se enquadre nas actividades sujeitas ao sistema, terá de proceder às várias inscrições no SIRER, uma por cada estabelecimento.

Como última nota relativa a este novo sistema de gestão de informação sobre resíduos, importa referir os prazos definidos na lei (Portaria n.º 320/2007, de 23 de Março) para realização da referida inscrição. Assim, no que se refere ao registo dos estabelecimentos, este deverá ter sido realizado até 31 de Maio de 2007. Os mapas de registo de produção de resíduos devem ser submetidos até 30 de Setembro de 2007 ou 30 de Junho de 2007, consoante se trate de produtores e entidades responsáveis pelos sistemas de gestão de resíduos ou operadores de gestão de resíduos, operadores que actuem no mercado de resíduos e operadores e as operações de gestão de resíduos hospitalares, respectivamente.

Índice

Vieira de Almeida & Associados - Sociedade de Advogados, RL | [www.vda.pt](http://www.vda.pt)  
Av. Duarte Pacheco, 26 - 1070-110 Lisboa - Portugal | [lisboa@vda.pt](mailto:lisboa@vda.pt)  
Av. da Boavista, 3433 - 8º - 4100-138 Porto - Portugal | [porto@vda.pt](mailto:porto@vda.pt)  
Calçada de S. Lourenço, 3 - 2º C - 9000-061 Funchal - Portugal | [madeira@vda.pt](mailto:madeira@vda.pt)

Esta Newsletter é de distribuição reservada e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico para a resolução dos casos concretos.

