

# NEWS

## IMOBILIÁRIO, URBANISMO & AMBIENTE

### Índice

Editorial	1
O Simplex nas operações imobiliárias	2
O novo Regulamento Municipal de taxas urbanísticas de Lisboa	3
Novas regras para o Comércio Europeu de Licenças de Emissão	3
Breves	4

Na altura em que esta newsletter é publicada, e não obstante alguns apregoados sinais de retoma económica, a situação do mercado imobiliário nacional continua a reflectir a profunda crise económica que tem vindo a afectar o mundo e, em especial, Portugal.

A um conjunto de condicionantes objectivas, designadamente as fortes restrições de crédito, a redução significativa das transacções e a consequente diminuição de valor dos activos, juntam-se factores de natureza subjectiva, como uma acentuada quebra de confiança dos investidores e, em geral, uma atitude expectante de todos os intervenientes no mercado imobiliário.

Para além de transacções oportunistas a que inevitavelmente iremos assistir, protagonizadas por investidores com menor dependência de financiamento bancário, e fruto quer do inevitável reajustamento dos preços, quer da “pressão para vender” (para cumprimento de compromissos financeiros), prevê-se em geral uma retoma lenta e gradual do mercado imobiliário.

A qualidade da legislação que regulamenta a actividade e o investimento imobiliário são factores críticos de atractividade (ou de falta dela) do respectivo mercado, podendo por isso contribuir para uma mais rápida retoma do investimento neste sector económico.

Assistimos, durante 2008 e 2009, a reformas significativas de alguma legislação neste sector, algumas sob a égide do Programa Simplex e com o objectivo de tornar mais céleres e desburocratizados os procedimentos de planeamento, licenciamento e transmissão da propriedade, outras mais dirigidas à dinamização de sectores específicos de actividade, como é o caso do sector turístico e o da reabilitação urbana.

Se casos há em que os objectivos propostos pelas referidas alterações são, pelo menos em parte atingidos, noutros é manifesta a inadequação das alterações introduzidas para os atingir.

De entre os temas abordados nesta edição, destacamos o artigo sobre a alteração ao Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Actividade Urbanística

## EDITORIAL

*Pedro Ferreirinha*

e Actividades Conexas para o Município de Lisboa, o qual, não obstante estar ainda por aprovar o Regulamento das Compensações Urbanísticas, tem sido objecto de duras críticas de alguns *players* do sector imobiliário, que o apontam como um factor de desincentivo ao investimento na cidade de Lisboa.

Traduzindo-se num custo para o investidor, o tema das taxas urbanísticas tem especial relevância na atractividade do mercado imobiliário e devia ser por isso objecto de especial cuidado e ponderação. No entanto, a importância significativa que esta receita representa para os respectivos orçamentos municipais e, por outro lado, a discricionariedade que as Assembleias Municipais gozam na aprovação dos respectivos regulamentos têm, nalguns casos, conduzido à imposição de taxas de montante exagerado e injustificado e, noutros, a situações de legalidade duvidosa, que acabam por contribuir negativamente para a dinamização do investimento nas áreas dos respectivos municípios.

Para além dos outros temas especialmente focados neste número, passamos ainda em revista, de forma breve, algumas alterações legislativas de assinalar. Esperamos que o conteúdo deste número se revele útil, e aguardamos pelos vossos comentários ou sugestões no endereço [AlmobiarioUrbanismo@vda.pt](mailto:AlmobiarioUrbanismo@vda.pt).

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



# O SIMPLEX NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Leonor Brito e Filipa Peixoto

Índice

O regime introduzido pelo DL. 116/2008, de 4 de Julho, surgiu com o objectivo declarado de simplificar as operações imobiliárias, e de, por essa via, ser um contributo para dinamizar este sector de actividade, a par de tornar mais fácil – e barata – a vida dos cidadãos em geral no seu corrente confronto com a prática de negócios sobre imóveis.

Plenamente em vigor desde 1 de Janeiro do corrente ano, o referido diploma legal veio introduzir um conjunto de medidas de eliminação e simplificação de actos e procedimentos com impacto na grande maioria dos negócios jurídicos imobiliários, tais como compras e vendas, hipotecas, doações, partilhas, divisões de coisa comum, transmissões de créditos hipotecários, constituições e alterações de propriedade horizontal, entre outros.

Volvido cerca de um ano, e numa análise sumária sobre a implementação das medidas introduzidas pelo novo regime legal, apenas nos debruçaremos sobre parte das muitas novidades legislativas trazidas, com destaque para as seguintes:

## **Dispensa de apresentação de documentos**

Com a implementação de um sistema informatizado e integrado entre os serviços da Administração Pública tornou-se desnecessário apresentar quaisquer documentos emitidos pelos serviços nela integrados, designadamente perante os serviços de registo predial, que passam a ter que os requerer aos serviços competentes, dispensando assim o interessado de os obter previamente.

É o caso, entre muitos, da caderneta predial necessária para o registo da compra e venda dos imóveis, bem como das certidões camarárias requeridas para actualizar a morada dos imóveis no registo, que passam a ser solicitadas directamente pelos serviços do registo predial aos serviços competentes ou, nalguns casos, por estes oficiosamente comunicadas àqueles. Refira-se, de resto, que a licença de utilização passará a vir mencionada em todas as certidões do registo predial, tornando então desnecessária a sua apresentação no próprio contrato de compra e venda. Com esta desburocratização imprimiu-se de facto uma maior celeridade à preparação e concretização das transacções imobiliárias, com ganhos significativos de tempo e de custos.

## **Certidão permanente**

A certidão permanente, válida pelo prazo de um ano, consiste no suporte electrónico e permanentemente actualizado de todos os registos vigentes e pedidos

efectuados relativamente a dado imóvel. Com este novo documento digital deixou de ser obrigatório exibir certidão em suporte de papel perante qualquer entidade, bastando disponibilizar o código de acesso da certidão permanente, que permite atestar todos os pedidos de registo pendentes ou efectuados na exacta data do respectivo acesso. Surge assim uma alternativa à certidão do registo predial em papel, que apenas atesta factos ocorridos até à data da sua emissão e portanto obriga ao pedido de nova certidão sempre que novo acto seja registado. E que, consequentemente, não assegura a inexistência de registos requeridos ou efectuados após emitida a certidão, mesmo quando esta esteja dentro do seu período de validade (um ano). Limitações estas que foram ultrapassadas mediante a criação de um documento digital onde a realidade registral está permanentemente actualizada e acessível. Mas se é certo que a certidão permanente traz benefícios evidentes do ponto de vista da segurança jurídica, certo é também que um dos objectivos preconizados com a sua criação - o de eliminar os inúmeros registos provisórios de aquisição e hipoteca efectuados por exigência dos Bancos, agora possibilitados de acederem a uma informação actualizada no próprio acto de constituição da hipoteca - não foi na prática conseguido. E não o foi, porque se mantiveram as regras da natureza constitutiva do registo da hipoteca e da concorrência das hipotecas apresentadas a registo no mesmo dia, independentemente da ordem de apresentação dos pedidos de registo.

Com efeito, dentro deste quadro legal, os Bancos continuam legitimamente a exigir registos provisórios de hipoteca para assegurar a devida prioridade registral, face aos riscos de poder vir a ser apresentado outro pedido de registo de hipoteca sobre o mesmo imóvel até ao fim do dia em que o contrato de hipoteca foi celebrado, bem como de o registo não ser imediatamente solicitado após a celebração do contrato de hipoteca (o que na verdade não é comum).

## **Fim da competência territorial**

Anteriormente os actos de registo e pedidos de certidão tinham que ser apresentados na conservatória da área de localização do imóvel em causa. Com o novo regime, quaisquer actos de registo bem como quaisquer pedidos de certidões ou informação relativos a imóveis podem ser efectuados junto de qualquer serviço do registo predial.

Esta medida tem permitido a escolha do serviço predial que se pretende, à luz, designadamente, da sua localização, maior eficiência ou profissionalismo.

## **Balcões Únicos e o Novo Documento Particular**

Os Balcões Únicos e a concomitante *desformalização* dos negócios jurídicos relativos a imóveis, um dos grandes estandartes deste novo diploma legal, correspondem, em termos muito sintéticos, à possibilidade de prestação de serviços integrados para a prática de actos sobre imóveis por parte dos Notários, Conservatórias, Advogados, Câmaras de Comércio e Indústria e Solicitadores.

Com estes Balcões Únicos, que assumem especificidades e modalidades diversas (designadamente o balcão *Casa Pronta*), pretendeu-se fundamentalmente permitir a prática de vários actos num só local, alargando-se para tal as competências e obrigações das referidas entidades, como é o caso, por exemplo, da obrigação de obter toda a documentação necessária à prática do acto e de promover o registo do mesmo num certo prazo, e da possibilidade de serem praticados actos subsequentes, tal como o pedido de isenção do IMI.

Pretendeu-se também *desformalizar* os actos antes sujeitos a escritura pública, permitindo a sua celebração por *documento particular autenticado* perante qualquer uma das referidas entidades. Refira-se porém que, mais do que numa *desformalização* em sentido próprio, esta medida traduziu-se sobretudo na liberalização de uma actividade reservada exclusivamente aos notários, abrindo-a à concorrência de outros profissionais ou entidades.

Com efeito, este novo *documento particular autenticado* obedece essencialmente aos mesmos requisitos de validade da escritura pública (como de resto não poderia deixar de ser), mudando o nome e a entidade perante quem o acto é praticado mas sendo no essencial idêntico àquela.

Fazendo, por fim, um pequeno balanço das medidas simplificadoras apontadas (e de todas as demais que ficaram por referir), e sem embargo de nalguns aspectos poderem - e deverem - ser aperfeiçoadas, poderemos concluir que de facto a sua introdução veio proporcionar uma resolução mais rápida e fácil das questões jurídicas que o comércio imobiliário suscita, contribuindo nessa medida para uma maior fluidez na concretização deste tipo de negócios.



# O NOVO REGULAMENTO MUNICIPAL DE TAXAS URBANÍSTICAS DE LISBOA

(actividade urbanística e operações conexas)

Pedro Amaral e Almeida e Joana Albernaz Delgado

Em 7 de Julho de 2009, foi publicado na 2.ª Série do *Diário da República* o “regulamento municipal de taxas relacionadas com a actividade urbanística e operações conexas” do Município de Lisboa, aguardando-se ainda a aprovação do regulamento das compensações urbanísticas que, decerto, maiores implicações irá suscitar ao nível da actividade urbanística em Lisboa. A elaboração deste regulamento surgiu após a monitorização da aplicação do Regulamento da Taxa Municipal pela Realização de Infra-estruturas Urbanísticas (RTRIU), através da qual se constatou que não existia regulamentação sistemática para todas as taxas urbanísticas municipais.

Assim, o novo regulamento das taxas urbanísticas de Lisboa estipulou três tipos de taxas: (i) as “taxas correspondentes à actividade administrativa”, (ii) a “taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas” e (iii) a “taxa pela ocupação do domínio público e privado municipal decorrente de operação urbanística”.

As primeiras foram nitidamente assumidas como

taxas de cariz burocrático, uma vez que incidem sobre o serviço prestado com a apreciação de pretensões particulares, a prática de actos ou a realização de serviços específicos.

A “taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas” (também designada por TRIU) é devida em função de operações geradoras de sobrecargas urbanísticas, e tem como destino o financiamento de obras de realização, manutenção ou reforço das infra-estruturas.

Por último, a taxa pela ocupação do domínio municipal é cobrada pela utilização desse domínio no âmbito da execução de operações urbanísticas. Cumpre notar, no que diz respeito à TRIU, que se mantém na sua base de incidência – ilegalmente, a nosso ver – as operações urbanísticas de alteração de usos (tal como sucedia no RTRIU). Com efeito, nem o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nem o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais permitem a cobrança de TRIU por alteração de usos, o que significa que aquela previsão não é compatível

com as normas que lhe servem de habilitação legal. Como observação genérica, assinala-se que os sucessivos regulamentos aprovados pelos municípios portugueses em matéria tributária, urbanística e não só, vêm alargando paulatinamente o número de situações que servem de base de incidência às taxas municipais. Em muitos dos casos, tal alargamento ocorre sem que surja clara a utilidade prestada pela administração municipal e patentemente à margem dos princípios da proporcionalidade e da gratuidade previstos no Código de Procedimento Administrativo. O novo regulamento das taxas urbanísticas de Lisboa prossegue nessa mesma linha, alimentando as críticas daqueles que acusam este tipo de instrumentos normativos de constituir um factor de diminuição da atractividade e do investimento na cidade de Lisboa. Caberá assim aos seus destinatários desafiar e pôr em causa a mera lógica financeira que se esconde numa parte significativa da tributação municipal, de modo a que os encargos com as taxas urbanísticas se movam dentro de parâmetros de equidade e de justiça.

Índice

# NOVAS REGRAS PARA O COMÉRCIO EUROPEU DE LICENÇAS DE EMISSÃO

Ângela Lucas

Em vésperas da realização da Conferência das Nações Unidas para as Alterações Climáticas (que terá lugar em Dezembro próximo, em Copenhaga) regista-se uma alteração das regras relativas ao comércio de licenças de emissão de gases com efeito de estufa (“CELE”), tanto ao nível europeu como nacional.

## Alterações ao nível comunitário

Depois do alargamento do regime europeu do CELE às actividades da aviação, a Directiva 2009/29/CE, do PE e do Conselho, de 23 de Abril, veio introduzir novas alterações ao regime instituído pela Directiva 2003/87/CE, do PE e do Conselho, de 13 de Outubro, adaptando-o ao compromisso assumido pelo Conselho Europeu de redução, até 2020, das emissões em pelo menos 20%, relativamente aos níveis de 1990.

De entre as alterações introduzidas pela Directiva 2009/29/CE (a transpor até 31 de Dezembro de 2012), destacam-se o alargamento do CELE a outras instalações, a diminuição anual do número de licenças de emissão e a instituição da regra da venda em

leilão das licenças pelos Estados-membros, a partir de 2013, com algumas possibilidades de derrogação, nomeadamente através da atribuição directa de licenças de emissão a título gratuito a sectores e subsectores em que se verifique risco de “fuga de carbono” para países onde a legislação ambiental seja menos restritiva.

No que respeita à relação do CELE com os instrumentos previstos no Protocolo de Quioto, a Directiva 2009/29/CE prevê um mecanismo de incentivo à manutenção dos investimentos na redução de emissões, ao permitir que os operadores possam solicitar às autoridades a troca de créditos provenientes de investimentos efectuados no período 2008-2012 por licenças de emissão válidas a utilizar a partir de 2013 (ou seja, já no período pós-Quoto), sempre que estejam em causa projectos considerados elegíveis no âmbito do CELE durante o período de 2008 a 2012.

## Alterações na legislação nacional

Neste âmbito, destaca-se a entrada em vigor do

Decreto-Lei n.º 154/2009, de 6 de Julho, que introduziu alterações ao Regime de Comércio de Licenças de Emissão de Gases com Efeito de Estufa (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 233/2004, de 14 de Dezembro).

De entre as referidas alterações, releva-se a previsão expressa de que a concessão de licenças de emissão a uma determinada instalação pressupõe o efectivo exercício da actividade, ou seja, que a instalação já tenha entrado em funcionamento. Por outro lado, deixa de se aplicar a limitação de uso anual dos créditos provenientes de mecanismos de flexibilidade do Protocolo de Quioto, que passam a poder ser utilizados em qualquer momento no período 2008-2012. Após a introdução destas alterações, o mercado espera agora que seja alcançado em Copenhaga um acordo pós-Quoto, para vigorar, a nível mundial, a partir de 2013, e para fazer face ao desafio que é o compromisso entre a redução das emissões e os interesses económicos dos diversos países.

Índice

## Estabelecimentos e Conjuntos Comerciais – Simplificação do regime de instalação e modificação

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, que veio alterar o regime jurídico de instalação e modificação de estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais (aprovado pela Lei 12/2004, de 30 de Março), são excluídas do regime de autorização as empresas de comércio por grosso e as microempresas, passando, pelo contrário, a estar sujeitas a autorização as modificações em conjuntos comerciais. Simultaneamente, e com o objectivo de simplificação dos procedimentos, é reduzido o universo de estabelecimentos sujeitos ao regime de autorização através da elevação dos limites das áreas de venda, no caso de comércio a retalho, e da área bruta locável, no caso de conjuntos comerciais.

## Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET) – Alterações

O Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, veio introduzir as primeiras alterações ao RJIFET, prevendo agora, para os empreendimentos de turismo no espaço rural, a possibilidade de reconstrução e ampliação das construções existentes. Quanto aos conjuntos turísticos (*resorts*), este decreto-lei inovou ao permitir a inclusão em *resorts* de edifícios autónomos com alvará de autorização de utilização para fins turísticos autónomos. Por fim, no que se refere aos empreendimentos turísticos em propriedade plural, veio prever a diminuição do valor inicialmente consagrado de caução de boa administração e conservação.

## Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Alterações

O Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, procedeu à sexta alteração do RJIGT (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro), no sentido de prever um reforço da participação das comissões de coordenação e desenvolvimento regional, bem como algumas medidas de simplificação legislativa e administrativa.

Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto, procedeu à rectificação da quinta alteração do RJIGT (introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro), tendo, como tal, a sua aplicação retroagido à entrada em vigor deste último diploma.

## Novo Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN)

O Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, aprovou o novo RJAN, revogando o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Julho. No RJAN destacam-se a nova classificação das terras por classes, a aprovar por despacho do director-geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural e ainda a possibilidade de, em casos excepcionais, o Governo poder, ouvida a câmara municipal, alterar a delimitação da RAN a nível municipal.

## Regime jurídico de instalação e exploração de áreas de localização empresarial (ALE) – Alterações

O Decreto-Lei n.º 72/2009, de 31 de Março, procedeu à segunda alteração ao regime jurídico de instalação e exploração de áreas de localização empresarial, sendo de destacar que o conceito de ALE passa agora a abranger quaisquer áreas passíveis de acolher actividade empresarial e, por outro lado, que, aquando da avaliação de impacte ambiental da ALE, pode logo realizar-se a avaliação de impacte ambiental dos estabelecimentos industriais e de comércio que venham a instalar-se na mesma.

## Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (FIEAE)

O Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, procedeu à criação do FIEAE, que é especialmente vocacionado para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas, como forma de dotar estas empresas de liquidez financeira imediata.

## Lei-quadro das Contra-Ordenações Ambientais (LQCA) – Alterações

A Lei n.º 89/2009, de 31 de Agosto, procedeu à primeira alteração (e republicação) da LQCA (Lei n.º 50/2006, de 29 de Agosto), tendo estendido o âmbito de aplicação da LQCA a todos os processos relativos a contra-ordenações de natureza ambiental, independentemente da legislação específica aplicável. De entre as alterações introduzidas destaca-se a alteração dos montantes das coimas aplicáveis (reduzindo-os, nalguns casos, substancialmente) bem como a possibilidade de redução do montante mínimo da coima aplicável em 25% caso o infractor não seja reincidente e requeira o pagamento voluntário relativamente a contra-ordenações leves e graves.

## Regime jurídico do Mercado Organizado de Resíduos

O Decreto-Lei n.º 210/2009, de 3 de Setembro, estabelece o regime de constituição, gestão e funcionamento do mercado organizado de resíduos (MOR), que constitui um instrumento de negociação de diversos tipos de resíduos e que tem por objectivo potenciar a valorização e a reintrodução de resíduos no circuito económico, diminuir a procura de matérias-primas e promover as simbioses industriais, contribuindo para a modernização tecnológica dos respectivos produtores.

## Novo Regime do Arrendamento Rural

O Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Rural, revogando o Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro (alterado pelo Decreto-Lei n.º 524/99, de 10 de Dezembro) e o Decreto-Lei n.º 394/88 de 8 de Novembro (que previa o regime do arrendamento florestal). Este diploma – que entra em vigor a 11 de Janeiro de 2010 – visa agregar a regulamentação existente nesta matéria, prevendo a existência de três tipos de arrendamento rural (agrícola, florestal e de campanha), e por outro lado, adaptar o regime à nova realidade económica, social e ambiental do país, privilegiando o acordo entre as partes contratantes e eliminando os dispositivos que impunham ou permitiam a intervenção do Estado.

## Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Decreto-Lei n.º 307/2009, publicado a 23 de Outubro, aprovou o novo regime jurídico da reabilitação urbana, que entrará em vigor no dia 22 de Dezembro de 2009.

Com este diploma, pretende encontrar-se solução para os vários desafios que se colocam à reabilitação urbana, em particular no que se refere à necessidade de articular as responsabilidades dos privados em matéria de reabilitação com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas.

O referido regime jurídico vem definir os direitos e obrigações dos particulares em matéria de reabilitação urbana, bem como as atribuições das autarquias locais nesta matéria, estabelecendo mecanismos especiais relativamente ao controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação. Para além disto, o diploma prevê instrumentos específicos de política urbanística para os casos em que os proprietários não cumpram as suas obrigações em matéria de reabilitação urbana, entre os quais se destaca a venda forçada.

Estamos, neste momento, a analisar o diploma em maior detalhe para podermos avaliar o seu impacto no mercado e, em particular, em que medida é que o mesmo incentivará o recurso à reabilitação urbana por parte dos privados.

## Pedro Amaral e Almeida publica artigo na Revista de Direito da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP)

A Revista de Direito da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP) publicou, em Março de 2009, o artigo “Direito do Ambiente em Portugal: breve retrato”, da autoria de Pedro Amaral e Almeida. Este artigo insere-se numa colectânea de artigos de reconhecidos juristas brasileiros relativos ao Direito do Ambiente.