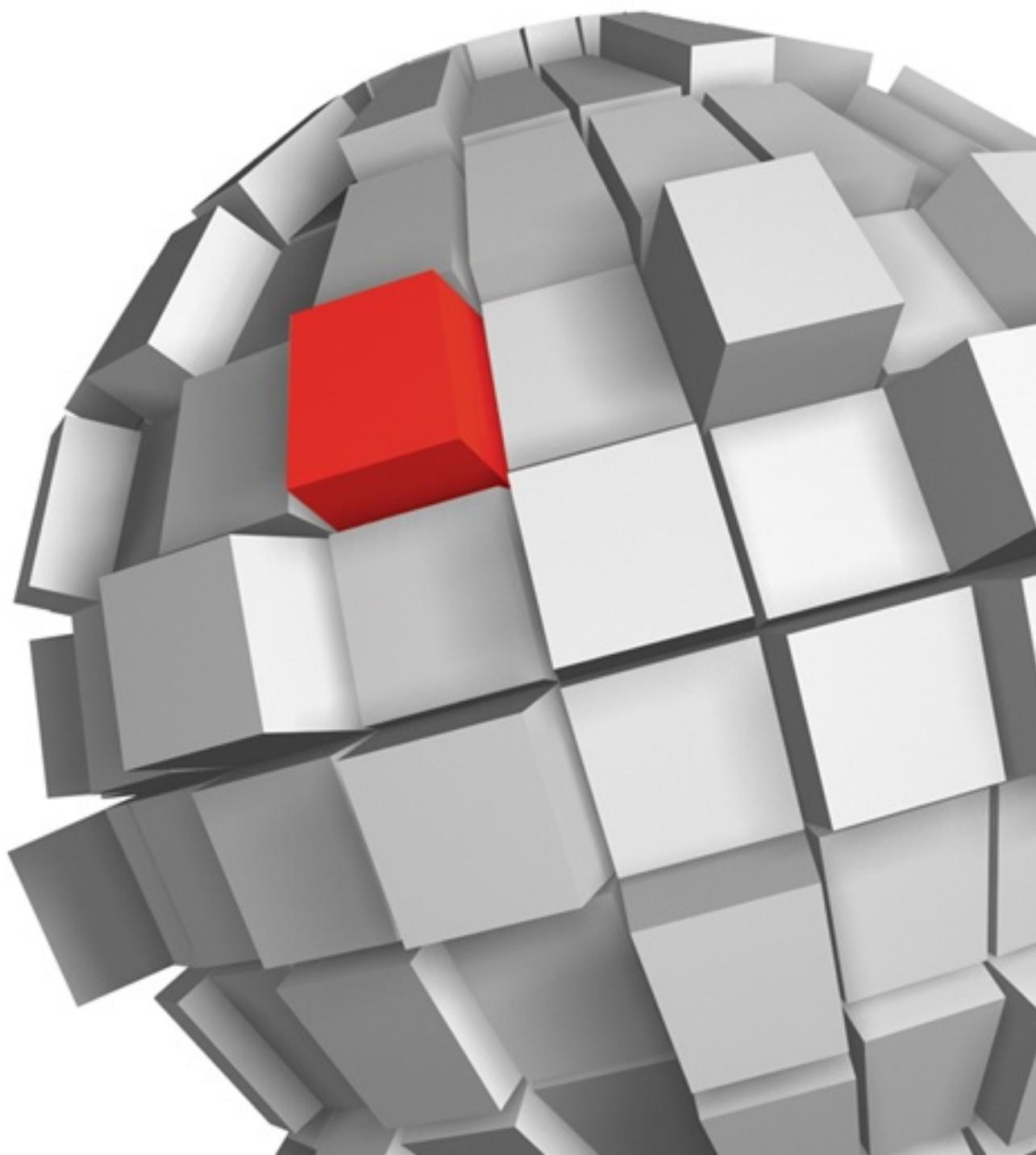




**WMarket**review '08  
Annual | Annual





Pedro Ferreirinha  
Vieira de Almeida & Associados

## O ano de 2008 – entrada em vigor da Lei 60/2007, de 4 de Setembro

Destacamos, no ano de 2008, no que se refere à legislação do sector do imobiliário, e tendo em conta o propósito com que foi anunciada, a entrada em vigor da Lei 60/2007, de 4 de Setembro, que veio alterar o Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, também designado Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Publicada em 2007, a Lei 60/2007 apenas entrou em vigor em 3 de Março de 2008, data em que foram também publicadas praticamente todas as portarias que regulamentam o RJUE.

Esta Lei foi anunciada como tendo por objectivo primordial simplificar significativamente o procedimento de licenciamento urbanístico e, nessa medida, dar cumprimento a uma das medidas do Programa Simplex.

Com esse propósito, a Lei 60/2007 veio redefinir os procedimentos de controlo prévio administrativo, que correspondem agora ao licenciamento e à comunicação prévia, passando o procedimento de autorização a cingir-se à utilização de edifícios.

Por outro lado, veio diminuir o controlo prévio das operações urbanísticas, isentando de licenciamento ou comunicação prévia as “obras de escassa relevância urbanística” (incluindo as definidas por lei, e outras que as autarquias, mediante regulamento municipal, venham a qualificar enquanto tal), ou submetendo ao procedimento de comunicação prévia – teoricamente mais simples – obras anteriormente sujeitas a licença ou autorização. Esta diminuição de controlo prévio foi contrabalançada pelo reforço dos poderes de fiscalização municipal e da responsabilização dos técnicos responsáveis de obra ou pela elaboração de projectos.

Ainda com o objectivo de simplificar e agilizar o procedimento, a Lei 60/2007 veio estabelecer a obrigatoriedade de utilização de novas tecnologias na tramitação dos processos, através de um sistema informático próprio, a disponibilizar pelos municípios e pela

Administração Central, com a consequente desmaterialização do procedimento administrativo.

Por fim, a Lei 60/2007 veio ainda consagrar a figura do gestor do procedimento, ou seja, de um interlocutor do particular que tem como missão acompanhar os procedimentos.

Decorrido o ano de 2008, constata-se que há ainda um longo caminho a trilhar para se poder fazer uma avaliação do grau de concretização dos objectivos de simplificação visados pela Lei em causa.

Desde logo, e no que se refere à desmaterialização dos procedimentos, apesar de a Administração Central já ter implementado um sistema informático para a realização de consultas, ao nível dos municípios, o sistema informático previsto na lei não se encontra ainda em pleno funcionamento, o que determina a manutenção do recurso, pelos particulares, à tramitação em papel.

Por outro lado, está também por confirmar a eficácia do procedimento de comunicação prévia tal como regulamentado pela nova lei, bastante distinto do anteriormente em vigor.

De facto, a realização, no âmbito deste novo procedimento, de consultas a entidades externas ao município - o que apenas acontecia nas operações sujeitas a licença -, e a previsão da possibilidade de rejeição da comunicação prévia com base em questões de substância (alegadas nos pareceres emitidos pelas referidas entidades) e não apenas por motivos formais, aproxima-o mais do procedimento de licença do que de uma forma de procedimento simplificada.

Não obstante, o efectivo cumprimento da Lei 60/2007, no que respeita à tramitação dos procedimentos, terá com certeza um impacto positivo na agilização e simplificação dos procedimentos de licenciamento lato sensu e consequentemente na actividade imobiliária.

Portaria 216-A/2008 (regulamenta o funcionamento do sistema informático previsto no diploma), 216-B/2008 (estabelece os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva), Portaria 216-C/2008 (aprova os modelos de avisos a afixar nos imóveis para os quais estão pendentes pedidos de licenciamento ou comunicações prévias), Portaria 216-D/2008 (aprovaros modelos de alvarás de licenciamento), Portaria 216-E/2008 (enuncia os elementos instrutórios dos pedidos de emissão de alvarás de licença ou autorização de utilização), Portaria 216-F/2008 (estabelece os modelos de avisos a afixar pelos titulares de alvarás), todas de 3 de Março de 2008. Apenas a Portaria 232/2008 (que enuncia os elementos que devem instruir os pedidos de realização de operações urbanísticas) foi publicada a 11 de Março de 2008.