



Janeiro 2024

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Simplex Urbanístico - Alterações ao Pedido de Informação Prévia: casos especiais de isenção de controlo prévio e validade

Filipa Névoa | fne@servulo.com

Por ser, na nossa opinião, de especial relevância, por ter potenciais efeitos práticos significativos em sede de simplificação e parecer consubstanciar, afinal, um novo procedimento de controlo prévio, dedicamos este update especificamente às alterações introduzidas pelo SIMPLEX URBANÍSTICO (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro) em matéria de Pedidos de Informação Prévia (PIP), com especial foco no regime de isenções.

São as seguintes as principais alterações introduzidas pelo SIMPLEX nas normas do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (o RJUE), relativas aos Pedido de Informação Prévia:

- Introdução de uma **regra geral de isenção de controlo prévio no caso de quaisquer operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 da referida norma** (nova alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE).
- Introdução de **regras específicas de isenção de controlo prévio de algumas operações urbanísticas** concretas decorrentes da existência de PIP favorável (alterações ao artigo 17.º do RJUE), nos seguintes casos:
 - Situações em que o PIP “*respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento*” (2.ª parte do n.º 2 do artigo 17.º – a primeira parte desta norma é idêntica à al. h) do n.º 1 do artigo 16.º)

- As situações em que exista *unidade de execução* de que nos ocuparemos em update autónomo a publicar em breve

- **Alteração ao período de “validade” inicial do PIP** (n.º 5 do artigo 17.º) que passa a ser de dois anos: *“as operações urbanísticas a que se referem os números anteriores [aparentemente a norma parece referir-se a todos os PIP, quer deem ou não lugar a situações de isenção de controlo prévio] devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia(...).”*
- **Dever de as operações urbanísticas serem “sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.”** (parte final do n.º 5 do artigo 17.º).
- **Alteração ao regime de prorrogação dos efeitos do PIP** (n.º 6 do artigo 17.º): *“Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto”*.

As alterações introduzidas suscitam-nos, desde já, **várias dúvidas e até algumas perplexidades**, que aqui desde já se deixam para reflexão:

1) Estranha-se a opção do legislador, em termos de técnica legislativa, de, ao invés de concentrar as situações de isenção de controlo prévio decorrente de PIP favorável no artigo 6.º, que trata especificamente das situações de isenção, disperse as normas sobre a mesma matéria por dois artigos, dificultando claramente o conhecimento das situações de isenção e a sua interpretação de conjunto;

2) A norma do n.º 2 do artigo 17.º do RJUE referente à situação de isenção de controlo prévio em caso de PIP respeitante a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, parece admitir tal isenção independentemente do tipo de PIP, ou seja, não exige que o PIP contenha as especificações das alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ao contrário da exigência da alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º. Tal significará, aparentemente, que a exigência de um PIP mais detalhado desta última norma apenas se aplica a operações urbanísticas situadas em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, o que poderá ser justificado pelo facto de o próprio plano de pormenor ou operação de loteamento ter de *per se* especificações detalhas sobre as operações urbanísticas a realizar na respetiva área de intervenção.

3) Não compreendemos a razão da eliminação da anterior norma sobre a validade dos PIP simples (isto é, sem isenção de controlo prévio) relativos a operações urbanísticas sujeitas a posterior procedimento de controlo prévio, que fazia reportar a validade do PIP ao momento da apresentação do pedido de licenciamento ou à comunicação prévia. Não deveria ter-se mantido, para essas situações a regra de que, no período de validade do PIP (agora de 2 anos em vez de 1 ano), o promotor deveria submeter o procedimento aplicável junto da Câmara Municipal?

4) A nova regra de que, no prazo de 2 anos de validade do PIP, o promotor deve iniciar a obra, parece valer também para as situações em que é necessário, após o PIP, submeter um pedido de licenciamento. Se assim for, não estará afinal a reduzir-se a validade efetiva do PIP – ao contrário do que foi anunciado –, reduzindo, conseqüentemente, na prática, drasticamente as virtudes do recurso ao PIP para a agilização das operações urbanísticas? Dito de outro modo, não significa esta norma, na prática, que o promotor fica compelido a apresentar de imediato, mal o PIP é emitido, o pedido de licenciamento (nos casos em que o mesmo é exigido), para poder ter a expectativa de conseguir iniciar a obra no prazo de dois anos? Se a explicação para esta alteração normativa se deve a uma expectativa de redução drástica dos prazos de conclusão dos procedimentos de licenciamento, parece-nos que o legislador está a ser demasiado otimista e tememos que tenha acabado por introduzir uma alteração que, muito provavelmente, na prática, será bastante menos vantajosa para os promotores do que aquela que existia até à data; Parece ser um mero lapso do legislador, no entanto, não deixará de suscitar problemas na sua aplicação pelos municípios.

5) Por outro lado, qual a razão da referência na última parte do n.º 6 do artigo 17.º, a propósito da possibilidade de extensão da validade dos PIP, à apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia? Não se prevê igual possibilidade para as situações de isenção de controlo prévio. Não haverá lugar nestas últimas situações à extensão da validade do PIP por mais um ano, se não se alterarem os pressupostos de facto e de direito? O promotor tem que começar inexoravelmente a obra isenta de controlo prévio no prazo de dois anos sem possibilidade de extensão? Qual a razão de uma tal distinção? Parece ser mais um lapso do legislador, a ideia seria provavelmente ter dois regimes distintos um para a isenção de controlo prévio (2 anos para iniciar a obra), outro para as situações de controlo prévio (2 anos para submeter o procedimento de controlo prévio)- O certo é que, o legislador não distinguiu as duas situações o que mais uma vez dará provavelmente azo a dúvidas na aplicação da norma e certamente a entendimentos dispares de município para município sobre a forma de resolver juridicamente este lapso.

6) Não fica claro em que consiste, na prática, o dever de as operações urbanísticas serem “*sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável*”. Basta que os promotores assegurem que tal documentação é emitida e está disponível ou há um dever de comunicar tais elementos à câmara

municipal com o início da obra? Poderá eventualmente ser um dos casos a ser objeto de regulamentação municipal.

7) O referido dever previsto na parte final do n.º 5 do artigo 17.º do RJUE aplica-se apenas aos casos de obras isentas de controlo prévio ou a todas as operações urbanísticas precedidas de PIP? A norma não distingue, mas não nos parece fazer sentido que seja aplicável aos casos em que, apesar do PIP, há lugar a controlo prévio, pois, nesses casos, a documentação a obter e entregar está especificamente prevista a propósito do procedimento aplicável. Irão certamente surgir dúvidas a propósito dos deveres dos promotores neste âmbito.

8) O que sucede se o PIP relativo a obra isenta de controlo prévio não tiver sido iniciada no prazo, inicial ou objeto de prorrogação, contado desde a emissão do PIP? Aparentemente o promotor pode sucessivamente submeter PIPs para a mesma obra, o que, depõe claramente no sentido de que o PIP fica transformado num verdadeiro procedimento de controlo prévio.

9) O n.º 1 do artigo 14.º do RJUE não foi objeto de alteração continuando a prever que qualquer interessado pode apresentar um PIP relativamente a qualquer operação urbanística a realizar em qualquer prédio, sendo que, a noção de interessado neste contexto é a de qualquer particular com interesse legítimo, não tendo que ser titular de um qualquer direito específico de natureza real ou outra sobre o prédio a que se refere o PIP. Como compatibilizar a isenção de controlo prévio subsequente a um PIP com a questão da legitimidade para a realização de operações urbanísticas? Bastará para tal efeito a eventual entrega da documentação referida na parte final do n.º 5 do artigo 17.º em nome do promotor?

10) Por outro lado, pergunta-se: qual a natureza da decisão do PIP nos casos de isenção? Não passará o mesmo a ser um verdadeiro procedimento de controlo prévio com uma decisão final, a qual passa a ser um verdadeiro ato constitutivo de direitos urbanísticos com efeitos imediatos na esfera jurídica do particular, semelhante na sua natureza jurídica a uma licença, ainda que com uma validade pré-determinada?