

Exma. Senhora
Chefe de Gabinete do
Secretário de Estado da Digitalização e da
Modernização Administrativa

Lisboa, 19 de fevereiro de 2024

Assunto: Reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria

Nos últimos dias, os consumidores têm vindo a contactar a DECO no sentido de obter alguns esclarecimentos sobre o novo diploma aprovado que vem proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, em particular o Decreto-Lei 10/2024, de 8 de janeiro.

1

De facto, as questões que os consumidores apresentam prendem-se com algumas dúvidas no âmbito da leitura do diploma, a primeira referente à eliminação da obrigação de apresentação de autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos, através da revogação do DL 281/99 de 26 de julho e do art. 9.º do DL 68/2004 de 25 de março e a outra relativa à manutenção desta exigência para efeitos da realização do contrato-promessa de compra e venda regulado pelo art. 410.º do Código Civil, o qual se mantém inalterado.

De facto, e se por um lado a DECO reconhece a necessidade e urgência de simplificação dos procedimentos e de melhoria de funcionamento das estruturas do sistema administrativo com vista à agilização da construção e de licenciamento de imóveis, por outro não poderá ficar indiferente aos problemas que esta solução legal poderá causar,

antecipando-se sérias dificuldades na verificação de informação sobre as condições de uso e habitabilidade, designadamente no âmbito de negócios jurídicos que tenham por finalidade a aquisição de imóveis.

A este nível não poderemos deixar de salientar que tanto o DL 281/99 de 26 de julho bem como o art. 9.º do DL 68/2004 de 25 de março foram aprovados no sentido de serem criados mecanismos que visam reforçar os direitos dos consumidores, em particular o direito à informação e o direito à proteção dos interesses económico, com tutela constitucional, no âmbito da aquisição de prédio urbano para a habitação, pelo que no entendimento da DECO a sua eliminação *tout court* para efeitos da celebração de negócios jurídicos desta natureza poderá colocar em causa a segurança e certeza jurídicas, que se revelam fundamentais para este tipo processos.

A este nível é importante não esquecer que a ausência destes documentos e de outros que se demonstrem aptos a aferir a capacidade de utilização daquele imóvel para fins habitacionais poderá não só ter impacto entre as partes contraentes, mas também influenciar a decisão de terceiros que, pese embora, alheios ao contrato, possibilitam a realização dos mesmos, como sejam as entidades bancárias.

2

De igual modo, são também vários os consumidores que apresentam dúvidas relativas à articulação desta medida com aquela que decorre do Código Civil, em particular o disposto no art. 410.º que consagra a obrigatoriedade de certificação da existência da licença de utilização ou de construção, no caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir.

Para além disso, fica também por esclarecer o pretendido pelo legislador ao consagrar no artigo 19.º deste novo diploma a obrigatoriedade imposta ao conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador de informar que o imóvel pode

não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção, o que face à não obrigação de apresentação destes elementos, não se compreende e coloca dúvidas acerca dos níveis de responsabilidade em causa

Face ao exposto, a DECO entende que estas matérias deverão ser devidamente clarificadas e alteradas mediante soluções que se apresentem não só claras de ponto de vista operacional, mas também que garantam a certeza e segurança jurídicas exigíveis para este tipo de negócios, pelo que se sugere que:

- Seja criada, dentro do quadro legal apresentado, uma norma que clarifique todas estas dúvidas e que estabeleça como se irão operacionalizar as transações de imóveis que anteriormente estavam sujeitas à apresentação destes documentos, em estreita articulação com o estabelecido para o contrato-promessa de compra e venda no âmbito do regime previsto no art. 410.º do Código Civil.
- Se reforce o dever de informação junto dos consumidores relativamente a estas matérias, em particular por parte dos promotores imobiliários
- Se estabeleça um regime próprio específico que garanta a não existência de obstáculos à contratação de créditos à habitação, face à não apresentação destes documentos.
- Seja desenvolvido um mecanismo ágil ou uma solução concreta que permita assegurar a aferição das condições de uso habitacional do imóvel por parte do comprador ou do promitente comprador e ou que conceda uma maior robustez ao negócio mediante a obrigatoriedade de apresentação de eventuais termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos que acompanharam o processo de projeto e a construção que validem o fim pretendido para aquele imóvel.



Neste sentido e face ao exposto, solicitamos a atenção do Senhor Secretário de Estado no sentido da adoção de medidas e dos esclarecimentos necessários, que garantam a proteção dos direitos e legítimos interesses dos consumidores, permitindo-os vir efetivamente a beneficiar de um quadro regulatório não só ágil e desburocratizado, mas também certo e seguro no âmbito da compra e venda de imóveis.

Antecipadamente gratos pela atenção concedida,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

A handwritten signature in blue ink, reading 'Ana Cristina Tapadinhas', is written over a light grey rectangular background.

(Ana Cristina Tapadinhas)