

Habitação: o impacto do novo pacote legislativo na atividade dos Promotores Imobiliários

abreuadvogados.com



Na sequência do que vinha sendo reclamado nos últimos anos relativamente ao mercado imobiliário, o Governo Português reuniu-se em Conselho de Ministros no dia 16 de fevereiro de 2023 para aprovar um pacote de medidas muito significativo e com elevado impacto no setor da promoção, construção e desenvolvimento de projetos imobiliários, com especial incidência nos promotores imobiliários e no licenciamento para a construção de imóveis.

Na sequência das mais variadas críticas dos promotores imobiliários à morosidade e custos dos processos de licenciamento junto das entidades públicas municipais, o Governo Português decidiu tomar as seguintes medidas estruturais no âmbito dos processos de licenciamento urbanístico:

1. Os projetos de arquitetura e especialidades deixam de estar sujeitos a aprovação por parte das entidades públicas municipais competentes, passando a ser acompanhados por termos de responsabilidades dos projetistas, passando o ónus para estes, que ficarão depois sujeitos a coimas, cujos valores se encontram ainda por determinar. De forma a minorar o ónus colocado sobre os projetistas, o Governo Português irá igualmente considerar como solidariamente responsáveis os promotores e construtores de projetos desenvolvidos e suportados pelos referidos termos de responsabilidade;
2. De forma a garantir que as entidades públicas não ficam com os processos de licenciamento na sua posse durante elevados períodos de tempo, superiores aqueles que se encontram legalmente consignados, sem consequências, o Governo Português irá passar a aplicar juros de mora às entidades públicas com poder decisório ou com competências para emissões de pareceres no âmbito do processo de licenciamento, devendo esses juros de mora ser abatidos às taxas a pagar pelos promotores (ou caso os juros sejam superiores às referidas taxas, os seus montantes serão abatidos em sede de impostos sobre o rendimento de pessoas coletivas - IRC);
3. De forma a aumentar a oferta de habitação, o Governo Português irá permitir que nos terrenos atualmente classificados para os usos de comércio e serviços, estes possam ser utilizados para usos habitacionais sem necessidade de se proceder à alteração do uso dos solos;

4. Acresce à medida descrita *supra*, a disponibilização pelo Estado Português, através de concursos públicos, de terrenos e/ou edifícios públicos para a construção de habitações a preços acessíveis, podendo desta medida beneficiar tanto as cooperativas de habitação, como os promotores e construtores privados.

As medidas anunciadas ontem podem não ser definitivas, uma vez que as mesmas serão sujeitas a discussão pública até ao dia 16 de março de 2023, admitindo-se que até então os vários interessados e intervenientes no setor tenham oportunidade de se pronunciar sobre o mérito ou não das mesmas, podendo as mesmas vir a ser alteradas ou mesmo revertidas.



Thinking about tomorrow? Let's talk today.

Patrícia Viana – Sócia

patricia.s.viana@abreuadvogados.com

Tiago Mendonça de Castro – Sócio

tiago.m.castro@abreuadvogados.com