

2009 – Um ano em revista: Imobiliário e Urbanismo

Fevereiro de 2010



MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS  
Sociedade de Advogados, RL

## **Grupo de Imobiliário e Urbanismo**

A Macedo Vitorino & Associados foi constituída em 1996, concentrando a sua actividade na assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de actividade, de que destacamos o sector financeiro, telecomunicações, energia e infra-estruturas. Desde a sua constituição, a Macedo Vitorino & Associados estabeleceu relações estreitas de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa e dos Estados Unidos, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficaz.

No âmbito do nosso Grupo de Imobiliário e Urbanismo a Macedo Vitorino & Associados aconselha clientes nas seguintes matérias:

- Licenciamento e autorização de operações urbanísticas, loteamentos, obras de urbanização e de construção
- Concepção e acompanhamento da concretização de operações imobiliárias
- Construção e arrendamento
- Ambiente
- Fundos de investimento imobiliário
- Servidões administrativas e restrições por utilidade pública: Rede Natura 2000, RAN, REN, património cultural

A Macedo Vitorino & Associados é citada em onze das dezoito áreas de trabalho analisadas pelo directório internacional, The European Legal 500, nomeadamente em “Banking and Finance”, “Capital Markets”, “Project Finance”, “Corporate”, “Tax”, “Telecoms” e “Litigation”. A nossa actuação é ainda destacada pela IFLR 1000 em “Project Finance”, Corporate Finance” e “Mergers and Acquisitions” e pela Chambers and Partners em “Litigation”.

Se quiser saber mais sobre a Macedo Vitorino & Associados por favor visite o nosso website em [www.macedovitorino.com](http://www.macedovitorino.com) ou contacte-nos através de:

Tel.: (351) 21 324 1900 - Fax: (351) 21 324 1929

Email: [mva@macedovitorino.com](mailto:mva@macedovitorino.com)

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da Macedo Vitorino & Associados, poderá contactar-nos directamente.

## Índice

1. Introdução .....	1
2. O sector imobiliário e da construção em 2009 .....	1
2.1. O mercado imobiliário .....	1
2.2. O mercado da construção.....	2
3. As principais alterações legislativas e regulamentares em 2009 .....	3
3.1. O regime jurídico da reabilitação urbana .....	3
3.2. O regime do arrendamento rural.....	3
3.3. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial .....	4
3.4. O regime jurídico do licenciamento comercial.....	4
4. Perspectivas para 2010 .....	5

*Num contexto fortemente marcado pela crise económica, há a destacar o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, há muito considerado necessário, com o qual se pretende sistematizar e agilizar as operações de reabilitação do tecido urbano.*

## 1. Introdução

O ano de 2009 foi, sem dúvida, marcado pela crise económica, a qual continuou a afectar fortemente o mercado imobiliário nacional e internacional. A escassez de liquidez, a incerteza quanto ao futuro e a atitude cautelosa dos investidores conduziu a uma forte retracção do investimento quer no mercado nacional quer no mercado internacional.

Embora o volume de investimentos se situe em valores bastante abaixo dos registados nos últimos anos, o investimento imobiliário internacional demonstrou alguns sinais de recuperação no segundo semestre de 2009, impulsionado pelo aumento da confiança dos investidores. O sector registou sinais de retoma nos Estados Unidos da América e nos mercados europeu e asiático. Ainda assim, a incerteza continuará a caracterizar este sector.

Em termos legislativos, 2009 destacou-se sobretudo pela revisão e alteração, nalguns casos há muito necessária, de regimes jurídicos existentes. É o caso do regime jurídico do arrendamento rural, o qual foi consolidado num único diploma e harmonizado para corresponder às exigências do sector agrícola e florestal na actualidade.

É, igualmente, de assinalar o novo regime jurídico da reabilitação urbana, com o qual se pretende estimular a implementação de políticas nesse âmbito, bem como as alterações e novidades relativas aos regimes jurídicos dos instrumentos de gestão territorial e da instalação e da modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais e ainda das regras relativas à qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela fiscalização e pela direcção de obra, tendo sido revogado o Decreto n.º 73/73, o qual permitia que os projectos de arquitectura pudessem ser elaborados e subscritos não apenas por arquitectos mas também por técnicos com diferentes qualificações.

## 2. O sector imobiliário e da construção em 2009

### 2.1. O mercado imobiliário

De acordo com a consultora Worx, o mercado imobiliário nacional registou uma redução no volume de negócios de 17% quando comparado com o ano de 2008 e de 64% quando comparado com o ano de 2007, o que representa a pior *performance* desde 2002.

As restrições verificadas na concessão de financiamento bancário, a escassez de liquidez da maior parte dos fundos de investimento nacionais e internacionais e o desajustamento dos preços à realidade actual são alguns dos factores que justificam esta fraca *performance* do mercado nacional de investimento imobiliário.

A actividade do sector foi, assim, marcada pela predominância de negócios de pouca dimensão, quase sempre liderados por investidores domésticos, e pela quase ausência de grandes investidores institucionais internacionais.

Por outro lado, a manutenção das baixas taxas de juro durante todo o ano não permitiu um crescimento significativo do mercado do arrendamento. Os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, criados com o objectivo de permitir às famílias com dificuldades em cumprir os pagamentos das prestações do crédito à habitação a alienação da sua casa, substituindo os encargos com as prestações do crédito por uma renda, com opção de compra, pelo menos até 2020, apresentaram um número considerado irrisório de casas para arrendamento, o que é revelador do insucesso desta medida e da pouca atractividade que o arrendamento residencial continua a ter no mercado Português.

## **2.2. O mercado da construção**

O sector nacional da construção voltou a registar em 2009 uma quebra na sua actividade, que a associação empresarial do sector estimou em cerca de 11%. Este recuo deveu-se sobretudo à queda verificada na construção residencial, na qual se verificou uma redução de 29% na produção, acompanhada de uma redução significativa do número de edifícios novos licenciados.

Na construção não residencial, verificou-se igualmente, de acordo com a associação empresarial do sector, uma redução de produção em 2009, de 3,5%, a qual se deve sobretudo à diminuição da componente privada, apesar do impulso dado pelo lançamento dos concursos relativos às novas subconcessões rodoviárias e ao comboio de alta velocidade, em regime de parceria público-privada.

Verificou-se, ainda assim, um aumento da componente pública na construção não residencial em resultado da adopção por parte do Governo de um conjunto de medidas de combate à crise económica que envolvem a realização de obra, tal como o programa de reabilitação de edifícios escolares iniciado em 2009.

Ainda no âmbito da construção, não podemos deixar de fazer uma referência, ainda que muito breve, à aplicação prática das alterações ao regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovadas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e vigentes desde 2008. Assim, o procedimento de comunicação prévia introduzido por aquele diploma, em pouco se distingue, na prática, do procedimento de licenciamento, considerando os elementos exigidos para a sua apresentação. Por outro lado, a subsistência de regimes sectoriais avulsos continua a exigir a realização de consultas e a emissão de pareceres no âmbito dos procedimentos, o que significa que se mantêm complexos e burocráticos, não obstante os esforços legislativos de simplificação.

### **3. As principais alterações legislativas e regulamentares em 2009**

#### **3.1. O regime jurídico da reabilitação urbana**

O novo regime jurídico da reabilitação urbana foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e regula os modelos de execução das operações de reabilitação e a articulação da execução dessas operações com os direitos dos proprietários.

De acordo com este novo regime, as áreas a reabilitar deverão ser delimitadas num plano de pormenor de reabilitação urbana. A cada área delimitada corresponderá uma operação de reabilitação cuja coordenação e gestão é da responsabilidade de uma entidade gestora (podendo sê-lo o próprio município ou uma empresa municipal).

As operações de reabilitação urbana simples, dirigidas à reabilitação do edificado e coordenadas pelos municípios ou empresas municipais, são executadas, preferencialmente, através do modelo de iniciativa dos particulares, com o apoio das entidades gestoras.

As operações de reabilitação urbana sistemática abrangem, além da reabilitação do edificado, a qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, pelo que deverão ser activamente promovidas pelas entidades gestoras, através de execução directa, administração conjunta ou parcerias com entidades privadas.

Estas parcerias podem assumir a forma de uma concessão da reabilitação urbana ou de um contrato de reabilitação urbana, os quais ficarão sujeitos às regras do Código dos Contratos Públicos e que poderão prever a transferência para entidades privadas dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos proventos dessa comercialização bem como a aquisição do direito de propriedade ou a constituição de direito de superfície sobre os bens a reabilitar.

#### **3.2. O regime do arrendamento rural**

Há muito que os regimes jurídicos do arrendamento rural e florestal aguardavam por uma reforma e actualização face às mudanças significativas sentidas em Portugal nas duas últimas décadas no desenvolvimento daquelas actividades.

O novo regime jurídico, aprovado pelo Decreto-lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, vem regular num único diploma o arrendamento destinado a actividades agrícolas e a actividades florestais, as quais até agora constavam de diploma autónomo, bem como os serviços associados, tais como os serviços prestados por empreendimentos de turismo em espaço rural e as actividades de animação turística, apícola e cinegética.

Foram eliminados os limites às rendas anteriormente vigentes para os arrendamentos agrícolas, os quais por estarem desactualizados à luz das condições em que as actividades agrícolas e florestais são desenvolvidas actualmente, constituíam um factor de desincentivo ao seu desenvolvimento. No âmbito das novas regras, o montante das rendas passa a ser livremente acordado pelas partes, com actualização anual, efectuada através da aplicação do coeficiente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

### **3.3. O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial**

O Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, veio alterar pela sexta vez o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com o objectivo de conferir uma maior responsabilidade e autonomia aos municípios no que respeita às opções em matéria do ordenamento do território e de urbanismo.

Assim, os municípios passam a ser responsáveis pela suspensão dos planos municipais de ordenamento do território e pelo estabelecimento de medidas preventivas, sendo a intervenção Governamental reduzida à emissão de parecer. Foi, no entanto, reforçada a participação da Administração central nas comissões de coordenação e desenvolvimento regional, reconhecidas como as entidades indicadas para assegurar o acompanhamento, avaliação e a fiscalização, a nível regional, das políticas de ordenamento do território e de urbanismo.

Também no âmbito dos instrumentos de gestão territorial é de salientar a publicação, há muito aguardada, do glossário de conceitos técnicos de ordenamento do território e de urbanismo e dos critérios de classificação dos solos a observar pelos municípios na elaboração dos planos, através dos Decretos Regulamentares 9/2009 e 11/2009 de 29 de Maio, respectivamente.

Passam, deste modo, a estar definidos, de forma geral, os critérios de classificação e reclassificação do solo bem como os critérios e categorias de qualificação do solo rural e urbano aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão de planos municipais de ordenamento do território em todo o País.

### **3.4. O regime jurídico do licenciamento comercial**

O Decreto-lei n.º 21/2009 de 19 de Janeiro aprovou o novo regime jurídico da autorização de instalação e de modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais, introduzindo algumas modificações nas regras que resultavam da anterior Lei n.º 12/2004, de 30 de Março.

Com efeito, e para além da simplificação dos procedimentos, destaca-se a redução do universo de estabelecimentos de comércio sujeitos a autorização, através, por um lado, do aumento das áreas de venda no caso dos estabelecimentos do comércio a retalho e da área bruta locável no caso dos conjuntos comerciais e, por outro lado, da exclusão do regime de autorização

das empresas de comércio por grosso e das micro empresas, bem como a alteração dos critérios de autorização de instalação e de modificação.

É ainda imposta a obtenção de informação prévia de localização favorável e de declaração de impacte ambiental favorável, quando exigida pela legislação aplicável, em momento anterior ao procedimento de autorização.

#### 4. Perspectivas para 2010

Os *players* do mercado imobiliário desejam que o mercado dê sinais de recuperação e esperam que os sinais positivos verificados no último trimestre de 2009, tradicionalmente o mais activo do ano, indiciem um maior dinamismo do mercado em 2010. De acordo com a consultora CB Richard Ellis, o volume de investimento registado no mercado imobiliário europeu cresceu 42% no último trimestre de 2009 quando comparado com o trimestre anterior, o que faz prever a recuperação do mercado de investimento imobiliário.

É de esperar alguma recuperação no sector da construção, assente no impulso dado pelo Governo às obras públicas e também nas parcerias público-privadas dos hospitais e das subconcessões rodoviárias, algumas já em fase de execução, e do comboio de alta velocidade.

No que toca às alterações legislativas que destacámos anteriormente, haverá que aguardar pelo impacto do regime jurídico da reabilitação urbana. Considerando que Portugal integra o grupo de países nos quais os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais têm menor peso na produção total da construção, com um rácio de 6,2%, muito longe de países como a Alemanha com um rácio de 32%, a Finlândia com 29% ou da Itália com 26%, e que se estima que as necessidades globais de reabilitação do País rondem 200 mil milhões de euros, espera-se que este novo regime jurídico da reabilitação venha a dar o impulso jurídico necessário ao desenvolvimento desta actividade.

Espera-se em 2010 poder confirmar o acerto das alterações introduzidas ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial bem como a capacidade de coordenação e cooperação entre as entidades nos respectivos procedimentos.