

newsletter 17

12 abril 2023

APPC ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE
PROJECTISTAS E CONSULTORES

Neste Número

Artigo de opinião do Presidente da Direção,
Jorge Nandin de Carvalho

www.apiconsultores.org.pt

Medidas de Simplificação do Licenciamento

O Governo colocou em consulta pública, um documento de 24 páginas correspondentes, aproximadamente, a outras tantas medidas no sector da Habitação.

Em termos de associados da APPC, talvez a medida mais impactante sobre a nossa atividade deste pacote de habitação seja a simplificação do licenciamento.

Esta medida é abordada no documento em consulta pública, em duas vertentes:

“LICENCIAR COM TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROJETISTAS e JUROS DE MORA POR INCUMPRIMENTO DOS PRAZOS, do seguinte modo:

LICENCIAR COM TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROJETISTAS

OBJETIVO

Aprovação dos projetos feita com base nos termos de responsabilidade dos autores dos projetos.

COMO FUNCIONA

Através da generalização do princípio da desnecessidade de apreciação prévia pelas entidades licenciadoras, constituindo o termo de responsabilidade dos autores dos projetos garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares.

Estabelece-se ainda o princípio da responsabilidade solidária entre autores de projeto, promotores e construtores, reforçando-se os deveres destes, através de regime sancionatório para o caso de falsas declarações.”

Lido à letra, interpreta-se que, se um promotor decidir fazer um investimento num determinado terreno, basta contactar um projetista e um construtor, juntos fazerem um consórcio de responsabilidade solidária, entregar o processo todo na Autarquia, pagar as taxas e arrancar para a obra.

O que é curioso é que esta forma de licenciamento, salvo a questão da responsabilidade solidária Promotor/Projetista/Construtor, de que falaremos a seguir, já existe. Desde o Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, isto é, há 23 anos, que o promotor, depois de ter todos os projetos na sua posse, isto é, os projetos de arquitetura e de todas as especialidades (designadamente, fundações e estruturas, incluindo cálculos sísmicos, instalações elétricas, instalações de águas e esgotos, de segurança contra incêndios, comportamento térmico, entre outras) bem como os termos de responsabilidade de projeto respetivos (pois são vários os autores) e ainda o termo de responsabilidade do construtor, pode fazer a entrega do processo na Câmara da área onde se desenrola o investimento e, se esta não aprovar em 22 dias (e salvo erro mais 22 dias para consulta a outras entidades licenciadoras) considera-se o processo tacitamente aprovado.

A partir daqui o promotor pode de *motu proprio* ir pagar as taxas (segundo a regra de cada câmara) e iniciar a construção.

Esta possibilidade existe, portanto, há 23 anos, através do preceito processual designado de “Comunicação Prévia”.

Vale a pena por isso perguntar porque é que esta via de licenciamento mais rápido, já existente, não é mais, ou até, sempre utilizada.

Existem razões objetivas: os promotores investem mais quando utilizam este processo, pois ao contrário do processo de licenciamento tradicional em que se começa por solicitar somente a aprovação do projeto de arquitetura, têm de pagar ainda os projetos de todas as especialidades – investindo assim o dobro - e para além disso assumir um compromisso, ainda que prévio, com o Construtor. Ora isto aumenta muito os riscos do promotor, se algo correr mal, e se por uma qualquer razão, razoável ou não, a obra for embargada ou mesmo mais tarde se tornar um inferno a obtenção da licença de utilização. Para reduzir estes riscos o promotor e os projetistas quando optam por esta modalidade de Comunicação Prévia fazem-no com um Pedido Informação Prévia previamente aprovado e em zonas abrangidas por operações de loteamento, planos de pormenor, isto é, em áreas consolidadas.

De facto, teoricamente não seria preciso alterar nada na lei pois já existe um processo de licenciamento simplificado. Mas, como de costume, legisla-se e complica-se, porque agora pretende-se exigir aos projetistas mais responsabilidade pois terá de ser solidária com o promotor e o construtor - como se já não fossem suficientes as declarações de responsabilidade de projeto que já se exigem -quando são o elo mais fraco e economicamente menos relevante de toda esta complexa teia de interesses. De facto, numa operação de construção, tendo em conta o custo do terreno, taxas e licenças, impostos, construção e serviços de marketing e venda, o custo dos projetistas não ultrapassa uns 2% a 3% do total. Parece por isso despropositado este requisito de responsabilidade solidária, sendo natural que o efeito imediato seja a subida dos preços de elaboração de projetos, pois os riscos inerentes deverão ter de ser cobertos por seguros mais complexos e dispendiosos.

Por outro lado, esta mesma responsabilidade solidária, salvo se for restrita a falsas declarações, também obriga a um elo mais forte entre o Promotor e o Construtor, o que enquanto a obra não se inicia introduz um enorme risco para o promotor, pois o relógio dos preços e das indemnizações por não iniciar ou mesmo parar o estaleiro, começa, naturalmente, a contar logo que existe um compromisso entre os dois.

Contam-se pelos dedos os casos em que um empreendimento é licenciado por via de uma Comunicação Prévia, pelas razões que acima se indicaram, mas que agora aparentemente ainda mais se complicam com a questão da responsabilidade solidária Promotor/Projetista/Construtor. Acresce, como razão para esta fraca adesão, a existência de um nível de desconfiança muito grande entre, por um lado, os promotores e os projetistas, e, por outro, as entidades licenciadoras, porquanto existem mais de 2000 leis, decretos, portarias regulamentos e normas aplicáveis a operações de licenciamento, das quais estão em vigor mais de 1600, algumas já muito desatualizadas, envolvendo muitas dezenas e diversificadas entidades centrais e muitas centenas de entidades locais, começando pelos mais de 300 Municípios. Tudo isto dá aso a instruções de processo variadas, a diversas interpretações, com quase um regulamento para cada Câmara, em que facilmente, mesmo o mais bem-intencionado promotor ou projetista tropeça ou o licenciador burocrata e

Seguro APPC



Se é sócio da APPC e não tem este seguro, consulte a área reservada do site da Associação para obter mais informações.

Caso não seja associado, solicite à APPC o envio das condições do seguro, sem qualquer compromisso.

Difusão

A Newsletter da APPC é uma publicação sem periodicidade fixa, enviada aos seguintes destinatários:

- Administração Central (Governo e Institutos Públicos), Regional e Local
- Empresas contratantes
- Organizações de interesse público
- Meios de comunicação social
- Empresas do setor

RGPD


Se não desejar continuar a receber esta newsletter, envie um e-mail para o endereço da APPC com a palavra **REMOVER** no assunto.


Siga-nos no LinkedIn

Filiações Internacionais da APPC

 FEDERAÇÃO EUROPEIA DAS ASSOCIAÇÕES DE CONSULTORES DE ENGENHARIA

 FEDERAÇÃO EUROPEIA DAS ASSOCIAÇÕES DE CONSULTORES DE GESTÃO

 FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DE ENGENHEIROS CONSULTORES

 FEDERAÇÃO PAN-AMERICANA DE CONSULTORES

medroso encontra argumento para complicar e mesmo parar o processo. E, embora a situação esteja já muito alterada, permanece na memória um historial de corrupção nesta questão de licenciamentos e embargos de obras pelas mais inesperadas razões, algumas mesmo rocambolescas, riscos a que nenhum promotor nem projetista quer estar sujeito.

Por estas razões não nos parece que estas medidas para agilizar o licenciamento tenham algum êxito sem que se caminhe para uma uniformização dos processos e a confiança dos investidores nas autoridades licenciadoras e vice-versa melhore significativamente; se por um lado os promotores e os projetistas são considerados pelos licenciadores, privados ricos oportunistas que se aproveitam dos buracos da lei, para a contornar e para aumentar as áreas de construção, à luz dos promotores e dos projetistas as entidades licenciadores são um conjunto de senhoras e senhores burocratas, que não trabalham sequer 7 horas por dia, que têm medo de emitir opinião e só tratam bem os investidores e projetistas “amigos” podendo inviabilizar um qualquer investimento por terem a “faca e o queijo” na mão. Obviamente, a maioria não é assim, mas são estas exceções que fazem a opinião. É, portanto, um problema cultural, de subdesenvolvimento, que apesar de se ter vindo a alterar para melhor ainda vai demorar tempo a resolver-se.

Entretanto existe atualmente uma comissão técnica, composta pela Ordem dos Arquitetos - OA, Ordem dos Engenheiros - OE, Ordem dos Engenheiros Técnicos - OET, Associação Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas - APAP, Associação Portuguesa de Projetistas e Consultores - APPC, Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção - IMPIC, Confederação Empresarial de Portugal - CIP, Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços - AECOPS, Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas - AICCOPN e Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários - APPII, que atua no âmbito de um memorandum de entendimento para a uniformização de procedimentos administrativos em operações urbanísticas. Esta Comissão Técnica está a funcionar e tem como objetivos:

- avaliar as dificuldades e disparidades atuais na instrução e submissão de processos administrativos no âmbito de operações urbanísticas;
- recolher contributos neste mesmo âmbito com objetivo de alcançar propostas de resolução;
- estudar e discutir soluções para os problemas e questões verificados;
- elaborar uma proposta de simplificação e normalização, a submeter às partes signatárias para decisão.

Esta comissão envolve praticamente todos os agentes da sociedade civil, com intervenção em operações urbanísticas e também o IMPIC, enquanto regulador público, e por isso não se compreende a razão pela qual o Governo decide antecipar-se a esta Comissão Técnica, lançando uma aparente evolução, caída do céu, sem efeito prático nenhum, do regime de licenciamento de obras.

A este propósito a Ordem dos Arquitetos elaborou um documento muito recente (março de 2023) de Diagnóstico sobre a Desmaterialização e Uniformização de Processos Administrativos com base em Operações Urbanísticas em que faz várias recomendações que vão desde a revisão global do modo de instrução dos processos, à uniformização dos requisitos, à criação de uma plataforma digital única, até à criação de um Código da Edificação revendo o RJUE, envolvendo a Associação Nacional de Municípios.

Jorge Nandin de Carvalho
Presidente da Direção