



# **Consulta Pública**

## **Relativa ao pacote Mais Habitação (Legislação)**

### **Comentários da Associação BRP**

Decidiu o Governo apresentar um pacote legislativo que visa, essencialmente, aumentar a oferta de imóveis para habitação.

No conjunto de medidas legislativas que o Governo considera adequadas para atingir o referido objectivo e evitar o aumento dos preços dos imóveis e das rendas, estão previstas a aprovação de medidas de simplificação dos processos de licenciamento das operações de loteamento e das operações urbanísticas, sendo unicamente relativamente a este conjunto de medidas que a Associação Business Roundtable Portugal (Associação BRP) se pretende pronunciar. Consideramos que a burocracia e imprevisibilidade dos processos de licenciamento contribuem em larga medida para o problema de acesso à habitação que os portugueses enfrentam atualmente, pelo que é sobre esta vertente que é prioritário atuar. Assim, não teceremos comentários sobre as demais medidas, que nos colocam muitas reservas pelo impacto negativo na desejada estabilidade do enquadramento legislativo e gestão de expectativas, tão relevantes numa área em que as decisões dos promotores e proprietários têm um horizonte temporal alargado.

Desde a sua constituição que a Associação BRP tem vindo a apresentar ao Governo e ao público em geral um conjunto de medidas concretas que visam o combate à burocracia excessiva que tanto prejudica a actividade económica em Portugal, agravando significativamente os custos de contexto e retirando competitividade ao país e às empresas.

É neste enquadramento que o Associação BRP vem, mais uma vez, chamar a atenção para a necessidade da adopção urgente de medidas de simplificação procedimental, à semelhança do que já aconteceu no licenciamento ambiental, mas agora focadas nas operações urbanísticas, pois é evidente existirem, neste âmbito, muitos constrangimentos injustificados que introduzem excessiva complexidade e morosidade nos processos administrativos que se vem a traduzir:

- Na excessiva demora na aprovação dos projectos urbanísticos em geral.
- Num agravamento significativo dos custos de construção de imóveis ou da sua recuperação, o que acaba por significar o aumento dos preços de venda ou das rendas dos imóveis, consoante seja o caso.
- Em grande incerteza e imprevisibilidade das decisões, isto devido à incerteza sobre os prazos dos processos de licenciamento ao excesso de discricionariedade existente ao nível decisório nos processos.
- Numa grande exposição ao risco da corrupção, o que distorce a transparência dos processos e as regras da concorrência.

Por estas razões, vemos como uma decisão muito positiva a apresentação de uma proposta de lei de autorização legislativa (PL 74/XXIII/2023) com o objectivo de:

- Promover a simplificação, agilização e uniformização dos processos.
- Substituir vários casos de licenciamento prévio por regimes de comunicação prévia com a correlativa responsabilização dos intervenientes (promotores e técnicos) pela prática de irregularidades ou ilegalidades, o que implica a revisão do regime sancionatório.

Entrando agora no articulado da proposta de lei, muito embora a mesma não enuncie o detalhe das medidas que se pretendem aprovar, consideramos que algumas vem na linha do que a Associação BRP vem desde sempre defendendo neste âmbito. Concretamente as seguintes:

- Alterar o procedimento de controlo prévio aplicado às operações urbanísticas de edificação para comunicação prévia (alínea a) do artigo 2.º).
- Introduzir medidas de âmbito informático que permitam a partilha da informação e de colaboração entre os intervenientes durante o processo de licenciamento e, também, introduzir uma plataforma digital única de âmbito nacional (alínea b) e j) do artigo 2.º).
- Definir que a aprovação do projecto de arquitectura e a apreciação dos projectos de especialidades se baseiam nos termos de responsabilidade dos seus autores (alínea c) do artigo 2.º).
- Reforçar a obrigatoriedade da realização de conferências procedimentais sempre que haja necessidade de obter pareceres de entidades externas e para acelerar o processo administrativo (alíneas g), h) e i) do artigo 2.º).

Para além das medidas acima referidas, que, como referido, vem na linha das propostas que a Associação BRP apresentou ao Grupo de Trabalho formado pelo Governo para a desburocratização e simplificação administrativa, a Associação BRP concorda também com a criação de um regime de juros de mora que visa a aplicação de uma sanção pecuniária aos municípios por incumprimento de prazos fixados para decisão dos processos (alínea k) do artigo 2.º).

A Associação BRP vai aguardar e acompanhar a apresentação da legislação que o Governo irá apresentar no seguimento da aprovação desta autorização legislativa, indo, a este propósito, apresentar também os seus comentários em devido tempo.

Contudo, e sem prejuízo disso, considera a Associação BRP que essa legislação deve prever em concreto:

- Um quadro regulatório claro da responsabilidade dos técnicos que intervêm na área do urbanismo.
- Que as medidas a implementar em matéria de simplificação administrativa se apliquem imediatamente e também aos processos já em curso.
- A revisão do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que data de 1951 e se encontra, em muitos aspectos, completamente desatualizado.
- A introdução do mecanismo do deferimento tácito em todas as situações em que se mantenha o controle prévio.
- Revisão de todos os prazos para pronúncia nestes processos.
- Criação da figura do gestor de projecto para coordenar todas as fases do licenciamento e ser o interlocutor entre as partes, garantindo assim mais celeridade.
- Criação de um mecanismo célere e desmaterializado que permita a autoliquidação das taxas urbanísticas.
- Terminar com alguns procedimentos que são redundantes ou desnecessários, como por exemplo emissão de licença de utilização em casos de controle prévio.

A estas medidas deverão ainda ser acrescentadas várias outras que dizem respeito ao ordenamento do território e ao licenciamento industrial, as quais serão apresentadas ao Governo na ocasião própria.

Lisboa, 22 de Março de 2023.