



Coluna Legal

DANTAS
RODRIGUES

ADVOGADO PARTNER DA DANTAS
RODRIGUES & ASSOCIADOS

Grande exigência na integração urbana das edificações

O actual regime jurídico da urbanização e edificação, que entrou em vigor em Março de 2008, veio facilitar e simplificar o licenciamento, permitindo mais rapidez nos procedimentos administrativos.

Optou-se, e bem, por trocar a burocrata licença pela figura da "comunicação prévia", dando-se crédito à responsabilidade profissional do técnico responsável pela obra, agora designado de Director de Fiscalização, atribuindo-se como dever profissional a responsabilidade pela execução do projecto e pelo cumprimento da legislação em vigor.

Agravou-se a contra-ordenação aplicável às falsas declarações prestadas pelo técnico responsável da obra e, sempre que são detectadas irregularidades, estas deverão ser comunicadas à associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legal-

mente reconhecido, no caso dos técnicos cuja a actividade não esteja abrangida por associação pública, para ser intentado procedimento disciplinar, se a irregularidade for considerada grave. As penas, nestes casos, podem ser aplicadas cumulativamente com uma sanção acessória de interdição do exercício da actividade profissional por um período de quatro anos no município onde foi cometida a ilegalidade.

Estão isentas de licença e de comunicação prévia obras de remodelações internas de apartamentos, moradias, mesmo com derrubes de paredes, fecho de varandas, etc.

O procedimento da comunicação prévia consiste num formulário disponibilizado pelas câmaras municipais, onde o proprietário se identifica e descreve sumariamente a obra que pretende efectuar.

O formulário deve ser acompanha-

do de uma fotografia do local a interencionar, de uma planta de localização, bem como da construção existente no local e ainda da construção que se pretende fazer, com a respectiva memória descritiva.

Convém lembrar que qualquer obra de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio, determinam a obrigação de actualizar a inscrição do prédio na matriz, no prazo de 60 dias.

As câmaras municipais disponibilizam esta informação às repartições de Finanças para efeitos de controlo de alteração à matriz predial urbana dos prédios ou para efeitos de avaliação fiscal, caso a alteração do prédio determine uma alteração do seu valor patrimonial. O legislador veio, de modo esperto, permitir, com a realização de benfeitorias no prédio, uma avalia-

ção fiscal a valores actualizados, baseados nos coeficientes de qualidade, conforto e antiguidade previstos no artigo 43.º e 44.º do IMI. Vejamos uma moradia unifamiliar que tenha um

O legislador veio, de modo esperto, permitir, com a realização de benfeitorias no prédio, uma avaliação fiscal a valores actualizados

valor patrimonial tributário de 50 mil euros. Pode, após a realização das benfeitorias, passar a ter um valor patrimonial de 400 mil euros e o valor anual de imposto a pagar chegar aos quatro mil euros.

Apesar da nítida melhoria legislativa quanto à simplificação do processo de licenciamento administrativo, ainda não se evoluiu para a criação de um Código Técnico da Edificação Urbana. Peça essencial da estrutura normativa do urbanismo onde se sistematize o regime jurídico que rege as operações urbanísticas, as múltiplas normas técnicas, garantido o respeito intransigente dos interesses públicos, urbanísticos e ambientais.

Os tempos em que vivemos são de grande exigência para a integração urbana das edificações, os arquitectos transformaram-se em estrelas e algumas construções em modelos de cultura e bem-estar do mundo urbano. Urge passar-se para a codificação das normas técnicas, evitando-se que fiquem dispersas. A disparidade gera mais incumprimentos, mais burocracias e menos qualidade e segurança na edificação.