

Simplificação de Negócios Sobre Imóveis

As Alterações
introduzidas pelo
Simplex Urbanístico

MAR 2024

**Legal
Update.**



A crescer à agilização dos processos urbanísticos e administrativos, o recente Simplex urbanístico, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 10/2024](#), de 08 de janeiro, introduziu várias alterações a respeito da **celebração de negócios sobre imóveis**.

Desde logo, **deixou de ser exigível a apresentação perante o notário da licença de construção ou de utilização**, de cuja menção se fazia referência na escritura pública.

Este dever de apresentação **foi substituído por um dever geral de informação** (a cargo, nomeadamente, do notário) de que **o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a sua utilização ou construção**.

Deixando de ser condição necessária a exibição da licença de utilização ou construção, afigura-se essencial aferir da conformidade urbanística do imóvel como forma de proteção do comprador no que respeita à legalidade das construções, condições de segurança e habitabilidade.

Pese embora as vantagens desta medida para o mercado imobiliário, não deixa de se identificar variados riscos, os quais correm, sobretudo, por conta dos compradores.

Basta ver que, sem a obrigatoriedade de o vendedor apresentar a licença de utilização ou construção, e caso o comprador não diligencie no sentido de apurar da sua existência e regularidade, se equacionam situações em que sejam adquiridos imóveis não licenciados ou que apresentem problemas ao nível do licenciamento de construções (que no limite poderá conduzir à aplicação de coimas ou até mesmo à determinação de demolição).

Perante tais riscos, afigura-se essencial o recurso a assessoria jurídica antes da celebração de negócio para transmissão da propriedade, a qual passará pela análise da documentação referente ao imóvel.

Alerta-se, no entanto, para uma possível incongruência de regime. Apesar da alteração das formalidades para a compra e venda de imóvel, deixando de ser necessária a exibição das referidas licenças, idêntica medida não foi adotada no que respeita ao contrato-promessa de compra e venda.

Efetivamente, a lei parece continuar a impor que o contrato-promessa de compra e venda contenha a certificação da existência da licença de utilização ou de construção. Perante isto, caso seja comprador e se, devidamente elucidado quanto aos riscos, pretender adquirir um imóvel sem conhecer cabalmente a regularidade de licenciamento, condições de segurança e habitabilidade, poderá incluir uma renúncia recíproca à apresentação da Licença de Utilização ou Construção. Em alternativa, poderá continuar a sujeitar a celebração do contrato promessa de compra e venda à apresentação da Licença de Utilização ou Construção, acautelando assim a regularidade do imóvel ao nível urbanístico.

Eliminou-se igualmente a obrigação de apresentação da ficha técnica de habitação. Não obstante, de forma a poder certificar-se da regularidade do imóvel, o consumidor deverá sempre solicitar a sua apresentação, seja no próprio ato da escritura pública, seja aquando do processo negocial. Em último caso, o consumidor pode solicitar a consulta da ficha técnica de habitação junto da Câmara Municipal onde tiver corrido os termos do processo de licenciamento, que deverá conter um exemplar da mesma.

Em suma, para a venda de imóveis são atualmente exigíveis a apresentação dos seguintes elementos:

- Documentos de identificação civil das partes do negócio;
- Caderneta Predial Urbana;
- Certidão Permanente de Registo Predial;
- Certificado energético e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios;
- Comprovativo de pagamento do IMT e do Imposto de Selo.

A par disso, aconselhamos ao comprador que continue a solicitar a apresentação da Licença de Utilização e a Ficha Técnica de Habitação, bem como os seguintes documentos:

- Comunicação para exercício de direito legal de preferência junto de entidades públicas;
- Declaração de encargos ao condomínio;
- Declaração dos valores em dívida em caso de empréstimo bancário e tendo em vista o respetivo pagamento, quando aplicável;
- Distrate de hipoteca, de modo que se proceda ao cancelamento do registo da hipoteca, se aplicável;
- Planta do imóvel;

Resulta cada vez mais evidente a importância do acompanhamento jurídico na transmissão da propriedade, seja aquando da celebração do contrato-promessa, seja no momento da compra e venda, de modo que seja possível analisar a situação dos imóveis, assegurando a sua conformidade.

