



JURÍDICO

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO COM IMPACTO NA ACTIVIDADE DE FORMALIZAÇÃO

LEI 56/2023 | OE 2024 | DL 10/2024

| Dra. Catarina Sá Monteiro

O final do ano de 2023 e o início de 2024 foram férteis em alterações legislativas no âmbito da habitação, e com impacto directo na nossa actividade e dos nossos Parceiros.

Das mesmas fazemos aqui um resumo, focando-nos essencialmente na mais relevante, que foi a publicação do Decreto-Lei 10/2024, de 08 de janeiro.

- **A Lei 56/2023** de 06 de outubro e já alterada em 29 de dezembro, criou vários incentivos fiscais e de financiamento com vista à colocação de mais habitações no mercado de arrendamento.
- **O OE 2024** efectuou também algumas alterações, nomeadamente ao nível de benefícios fiscais, sendo que consideramos as mais relevantes para a formalização de processos de transmissão e/ou mútuo e hipoteca, as seguintes:

IMT

– Alteração dos escalões previstos para a determinação da taxa aplicável à transmissão de prédios

urbanos, ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação, em 5%, sendo que em virtude desta alteração, no caso de aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, só é devido IMT se o valor sobre o qual incide o imposto for superior a 101,917 € (em 2023 era a partir de 97,064 €).

IS

– Isenção para factos previstos na verba 17.1 da tabela geral (utilização de crédito) no âmbito das operações de fixação temporária da prestação e capitalização dos montantes diferidos no valor do empréstimo para habitação própria permanente; esta medida aplica-se aos factos que ocorram desde a data da entrada em vigor do diploma que estabelece a fixação das prestações.

- Outras isenções de imposto do selo
São mantidas até 31 de dezembro de 2024 as seguintes isenções de imposto do selo:

Estão isentas de imposto do selo, relativamente aos mútuos constituídos no âmbito do regime legal do



crédito à habitação e até ao montante do capital em dívida, as seguintes operações:

- a) Alteração do prazo da qual resulte imposto a pagar, em função do diferencial de taxa aplicável;
- b) Prorrogação do prazo;
- c) A celebração de um novo contrato de crédito, no âmbito do regime legal do crédito à habitação, para refinanciamento da dívida.

A isenção em causa abrange as garantias prestadas que sejam destinadas às operações previstas na alínea c) do número anterior e na alínea j) do n.º 1 do artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, quando, em qualquer dos casos, o imposto do selo constitua encargo dos respetivos mutuários.

- **O DL 10/2024**, de 08 de janeiro é o diploma mais relevante e a alteração mais significativa, e que maior clivagem cria com o regime anterior.

O mesmo contém disposições legais com vista ao aumento do número de fogos disponíveis no mercado imobiliário de compra e venda de habitação.

Com este Decreto-Lei há uma mudança radical de paradigma no que toca a fiscalização da legalidade dos imóveis, em sede de formalização negocial, retirando-se ao titular (advogado, solicitador, notário ou conservador) a obrigação legal de, nos atos de transmissão da propriedade de bens imóveis, verificar o título de licenciamento e a existência de ficha técnica para o imóvel a transmitir.

Tendo em consideração o impacto que tal alteração legislativa tem nos negócios jurídicos sobre imóveis, cumpre-nos expor uma abordagem em dois planos, por um lado, o que contende meramente com a formalização dos negócios jurídicos e, por outro lado, com as consequências quanto à verificação da legalidade dos imóveis.

No artigo 1º, nº 1, al. y) o legislador indica que se procede à *“Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização”*.

Para tanto foi revogado o Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, cujo artigo 1º, nº 1 estipulava como requisito que nas escrituras de transmissão de imóveis se fizesse menção expressa de prova da existência da correspondente licença de utilização ou de sua isenção, e foi também revogado o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, que determinava a exigibilidade de menção da entrega de Ficha Técnica de Habitação (FTH) à parte compradora quando aplicável.

Em consequência, deixaram de constituir requisitos legais da formalização de transmissões de bens imóveis edificados, quer a prova e apresentação do alvará

de licença de utilização, ou documento comprovativo de sua isenção, quer a entrega de FTH ao comprador, quando aplicável e menção a isso, com apresentação da mesma, no ato de formalização.

Em resultado do que no artigo 19º do DL 10/2024 e subsequentemente se determinou que *“Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escrivão, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.”*

Podemos assim desde já concluir que, no que respeita à eliminação da obrigação de prova e apresentação da autorização de utilização e da Ficha Técnica de Habitação nos atos de transmissão da propriedade previsto no DL 10/2024, e que se considera em vigor retroativamente a partir de 01 de janeiro corrente:

- 1) Para as Entidades Formalizadoras deixa de ser obrigatório consignar nos títulos de aquisição a verificação do licenciamento do imóvel e a existência e entrega da Ficha Técnica da Habitação,
- 2) Havendo apenas de ser efetuada a advertência no título de transmissão *“que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção”*.

Ora, entendemos ser de salientar que a alteração legislativa consiste apenas e só na dispensa de prova e exibição desses documentos no acto de formalização, mas que os mesmos documentos continuam a ser legalmente exigidos para habilitar os prédios ou suas frações autónomas para urbanisticamente serem utilizados para os fins respetivos.

Para quem vai construir, ou é proprietário de um bem imóvel, continua a manter-se a obrigação, no âmbito da legislação vigente, de o ter legalizado.

A Lei continua a querer proteger o consumidor e o interessado, pelo que não foi abolido, mas apenas simplificado o processo de licenciamento e não foi revogado na íntegra o Decreto-Lei nº 68/2004 que cria e regula a FTH, mas tão só o artigo atinente a sua apresentação e entrega em formalização de transmissão.

Ora, não é directamente o objecto do negócio (o imóvel), mas quem o formaliza que passa a estar isento de uma obrigação que anteriormente lhe era imposta.

Com esta alteração legislativa, no acto de outorga deixa de haver uma *“fiscalização”* de legalidade do objecto do negócio (imóvel), passando o formalizador a ter apenas o dever de informar as partes da eventual não conformidade urbanística do imóvel, conforme previsto no artigo 19º do DL 10/2024.

Em última análise, passamos a ter aqui um tema de risco e de compliance para as partes do negócio, con-

tinuando a ser perfeitamente legítimo, adequado e até normal, que quer o adquirente, quer uma IC financiadora, que será detentora de uma garantia hipotecária sobre o bem imóvel, exijam a apresentação da licença de utilização ou de prova da sua isenção, e da Ficha Técnica da Habitação.

Isto, apesar do DL aqui em apreço vir permitir que se formalizem contratos de transmissão sem exibição e prova de tais documentos nos títulos contratuais respetivos.

Na prática, a nova lei veio verdadeiramente criar a possibilidade, que antes era totalmente vedada, de serem celebrados negócios de transmissão de imóveis que não se encontrem licenciados ou não detenham Ficha Técnica de Habitação, uma vez que, no momento da transmissão, tal situação não será já objecto de sindicância pela entidade que os formaliza, pois não tem de os exigir e os usar nos seus contratos.

Fica apenas sobre as partes interessadas e devidamente advertidas em sede de outorga de que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a sua utilização ou construção, assumir tal facto, incumbindo-lhes exclusivamente decidir, de forma avisada e ciente, se querem ou não prescindir da entrega e análise destes documentos, algo que fica, agora, na sua livre e total disposição e arbítrio.

A falta de verificação e confirmação dos documentos de que ora o legislador entendeu prescindir no acto de

outorga dos contratos de transmissão, pode levar no futuro a maior dificuldade na venda dos imóveis e financiamento respetivo e com eventual necessidade de redução do seu valor de mercado, uma vez que, apesar de não ser requerida para a formalização a prova da emissão da licença, ou de sua isenção e entrega da FTH, estes documentos continuam a ser legalmente tidos como títulos urbanísticos necessários para a utilização dos imóveis.

Só o tempo e a experiência dirão se este Decreto-Lei, com o objetivo de resolver o problema da falta de habitação disponível no país, através da facilitação da reconversão de imóveis comerciais em habitação, da simplificação e harmonização dos licenciamentos na administração local e ainda através da já referida eliminação da apresentação da autorização de utilização nos atos de transmissão dos prédios urbanos, vai ter uma real eficácia prática na solução do problema de habitação.

Neste momento, questiona-se se este regime não irá criar, para o futuro, mais situações de litígio que irão sobrecarregar os tribunais, face a um risco acrescido para o adquirente, de aquisição de construções ilegais, sem o devido esclarecimento das suas consequências, o que levou já a que vários profissionais viessem partilhar tal preocupação.

E esta é uma preocupação que um jurista, no desempenho das suas funções não pode deixar de ter – a certeza e segurança dos negócios jurídicos.