



JURÍDICO

BREVE ANÁLISE SOBRE O PARECER 1/CC/2020 DO IRN: Isenção de licenciamento de imóveis construídos pelo estado

Este novo Parecer do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notário (IRN) é uma alteração no entendimento deste Instituto quanto à possibilidade de isenção de licença de utilização, nas transmissões de imóveis construídos pelo Estado, quando essa transmissão é já feita por um terceiro, que não o organismo que promoveu a construção.

Passamos assim da dimensão subjetiva que era associada a esta isenção - era o órgão de administração direta ou indireta do Estado que estava isento de apresentação de licença quando alienasse o imóvel - para uma dimensão objetiva da isenção, em que se considera que a mesma é para o imóvel e que por isso o acompanha.

Esta mudança de paradigma permite-nos uma nova abordagem das situações de isenção de licença de utilização, abrindo um leque de possibilidade que antes não existiam, sendo, no entanto, sempre necessária uma análise de cada caso concreto, em todas as suas vertentes e especificidades.

Nesse sentido, do Parecer 1/CC/2020 do IRN extraem-se as seguintes conclusões:

Temos prevista a isenção de controlo prévio nas alíneas a) e c) do n.º 1 do art.º 7.º do Regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), ou seja:

Conclusões

1) Estão dispensados de autorização de utilização os prédios urbanos (e suas frações autónomas) cuja construção seja promovida pelos municípios ou entidades públicas, nos termos previstos nas als. a) e c) do n.º 1 do art. 7.º do DL n.º 555/99, de 16-12 (RJUE), pelo que não será aplicável à titulação da transmissão de tais prédios o regime imperativo que resulta do disposto no art. 1.º do DL n.º 281/99, de 26-7.

2) A desaplicação do disposto no art. 1.º do DL n.º 281/99, relativamente aos imóveis referidos na conclusão anterior, estende-se às transmissões posteriores à transmissão que deles façam os municípios e entidades públicas.

– As operações urbanísticas promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território (al. a));



– As obras de edificação ou demolição promovidas por **institutos públicos ou entidades da Administração Pública** que tenham por atribuições específicas a salvaguarda do patrimônio cultural ou a **promoção e gestão do parque habitacional do Estado** e que estejam diretamente relacionadas com a prossecução destas atribuições (al. b)).

A isenção de Licença é assim considerada de natureza “ambulatória”, ou seja, acompanha a vida jurídica do imóvel, pelo que, parece-nos, assim como em relação à primeira transmissão, também na titulação dos atos de transmissão posteriores não haverá que comprovar, para eles, a existência de autorização de utilização, **desde que o imóvel não tenha sofrido quaisquer alterações sujeitas a licenciamento** – artigo 62º RJUE.

• Quanto ao requisito de que o prédio não tenha sido objeto da realização de operação urbanística que implicasse a emissão de autorização de utilização, cremos que bastará a declaração do transmitente nesse sentido (**contanto que não seja contraditada por outros elementos a considerar na elaboração do título, como será o caso da situação matricial**).

• O que parece que tem de ser efetivamente comprovado (através de documento emitido pela entidade pública que o certifique) é o facto de a construção do prédio haver sido promovida pelo Estado.

O **artigo 50.º do DL n.º 280/2007** (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público - RJPIP) dispõe ainda o seguinte:

1 – A titulação de atos que envolvam a transmissão da propriedade de imóveis cuja construção ou utilização estejam isentas de licenciamento ou de autorização administrativa, por as obras terem sido promovidas pelo Estado ou por institutos públicos, nos termos da legislação em vigor no momento da edificação, efetua-se sem a apresentação de licença ou de autorização administrativa.

2 – O disposto no número anterior é aplicável à transmissão e à constituição de outros direitos reais e de outras situações jurídicas relativamente às quais a apresentação de licença ou de autorização administrativa seja legalmente exigida.

6 – **A titulação de atos que envolvam uma transmissão da propriedade de imóveis posterior à transmissão efetuada pelo Estado, pelos institutos públicos ou pelas empresas privatizadas ou reprivatizadas efetua-se, igualmente, sem apresentação de licença ou autorização administrativa até que ocorra operação urbanística que, nos termos gerais, careça de licenciamento ou de autorização administrativa.**

A dimensão “real” (ou, se se preferir, “objetiva”) que resulta do disposto no n.º 6, no que respeita à dispensa de comprovação, nos títulos de transmissão, da existência de licença de utilização/autorização de utilização dos bens, é mesmo mais abrangente do que aquela que resulta do sistema do RJUE, posto que “impregna” os imóveis envolvidos desse especial atributo.

O qual cessa, e nem poderia ser de outro modo, quando, e se, ocorrer “operação urbanística que, nos termos gerais, careça de licenciamento ou autorização administrativa.”

Também aos imóveis na titularidade do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), ou que o IHRU transmita, será, pois, aplicável tudo o que neste artigo se prevê e determina, em particular no que se refere ao prolongamento da dispensa de apresentação de licença de utilização/autorização de utilização em benefício das transmissões posteriores à transmissão feita pelas entidades públicas.

Assim, e em sede de formalização, no título de transmissão:

- Terá de ser arquivada a declaração do órgão de administração do Estado que promoveu a construção a atestar a isenção;
- Terá de ser inserida declaração da parte vendedora de que o imóvel não sofreu alterações de composição e/ou área, sujeitas a licenciamento.

A grande inovação que esta nova posição do IRN trouxe, é que não terá que vir a Câmara Municipal do local onde o imóvel se situa a vir declarar que o mesmo está isento de licença, sendo de aceitar apenas a declaração do órgão de administração do Estado que promoveu a construção, desde que a parte vendedora declare que o imóvel não sofreu alterações e a documentação legal o corrobore, não podendo, em sede de Registo Predial, ser exigida a certidão camarária para o imóvel, desde que cumpridos os requisitos supra indicados. ■