

Atualidade Jurídica

Imobiliário e Urbanismo

O Decreto-Lei n.º 120/2013 de 21 de Agosto

Novo regime excecional de extensão de prazos para execução de obras, caducidade de licença, admissão de comunicação prévia, apresentação de requerimento de alvará de licenciamento ou de autorização de utilização

Sofia Rodrigues Nunes

José Manuel Nunes

Advogados da Gómez-Acebo & Pombo

No contexto da atual estagnação económica no setor imobiliário e na mesma linha de orientação do Regime Excecional previsto no Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, foi publicado na passada quarta-feira, dia 21 de Agosto, o Decreto-Lei n.º 120/2013, que contempla um Regime Excecional de adequação dos prazos legais de concretização das operações urbanísticas às reais possibilidades de intervenção dos promotores.

Em geral, o Regime Excecional em referência vem permitir que os prazos para execução de obra, caducidade de licença, admissão de comunicação prévia e apresentação de requerimento de alvará de licenciamento ou de autorização de utilização **sejam elevados para o dobro**.

No que respeita aos **prazos para execução de obra**, por exemplo, no âmbito de (i) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento, (ii) de obras de reconstrução sem preservação de fachadas e, (iii) de obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, o prazo eleva-se para o dobro mediante **requerimento a solicitar a extensão do prazo ao abrigo deste regime excecional**, apresentado em momento anterior ao termo do prazo estabelecido no alvará. Esta extensão não carece de emissão de novo título e não prejudica o recurso cumulativo às prorrogações já previstas na lei para acabamentos ou em virtude de alterações à licença.

Relativamente aos prazos de caducidade da licença e admissão de comunicação prévia, nomeadamente no que toca em particular aos **prazos para requerer os alvarás** e aos **prazos para submeter as comunicações prévias para realização das obras de urbanização** na sequência de aprovação de loteamento, entre outros, este regime vem igualmente **eleva para o dobro os prazos legais**. Nessa medida, a título de exemplo, passa de um para dois anos o prazo legal para proceder ao pagamento das taxas urbanísticas e entregar os elementos previstos na Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de Março para efeitos de emissão do alvará na sequência do deferimento do respetivo pedido de licenciamento. **Nestas situações a extensão do prazo é automática, não sendo necessária a submissão de um requerimento para extensão dos prazos.**

Finalmente, quanto ao âmbito temporal deste Regime, importa ter presente que a respetiva aplicação se circunscreve aos procedimentos **iniciados e em curso à data da sua entrada em vigor** (isto é, a 22 de Agosto de 2013). Estamos, assim, perante um regime de extensão de prazos sensivelmente distinto do que foi previsto no Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, já que não será aplicável aos processos que se iniciem após a sua entrada em vigor.

Em todo o caso, recomendamos que todas as questões concretas que possam surgir sejam objeto de uma análise detalhada.