



O QUE ESPERAR NO SECTOR DO IMOBILIÁRIO E URBANISMO

Decorreu no passado dia 17/03/2020 uma conferência on-line, em direto, sobre o **“Impacto do Covid 19 no Mercado Imobiliário”**, organizado pela APPII – Associação Portuguesa de Promotores Imobiliários juntamente com a Vida Imobiliária, e que contou com a participação de José Cardoso Botelho, Managing Diretor da Vanguard Properties, Hugo Santos Ferreira, Vice-Presidente Executivo da APPII, Pedro Vicente, Board Member da Habitat Invest, Ricardo Sousa, CEO da Century 21, José Araújo, Diretor da Direção de Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium bcp e Ricardo Veludo, vereador do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa (CML).



No âmbito desta conferência, beneficiando das diversas participações de pessoas e entidades presentes ativamente no mercado imobiliário português, concluiu-se que atualmente este era um mercado melhor preparado para uma crise, que em 2008, beneficiando de uma maior capacidade para lidar a curto prazo com o fenómeno pandémico que vivemos, porque muito mais profissionalizado, moderno e preparado para enfrentar os desafios da época digital.

Naturalmente que o efeito imediato da pandemia será certamente a redução dos preços dos imóveis, acreditando-se contudo que o setor terá a capacidade de reagir e de se reerguer em cerca de 10 semanas, promovendo o regresso do mercado imobiliário ao normal.

Também – como se deu nota - não podemos ser alheios ao facto do mercado imobiliário em Portugal estar estritamente ligado ao mercado do Turismo, este sim, em queda direta e objetiva, com reflexos imediatos, e com reflexos futuros com toda a certeza no imobiliário.

Nesta área do Turismo, os pequenos hotéis e o alojamento local sofrerão com certeza o impacto deste vírus, pois não contam por trás com a capacidade financeira das grandes cadeias internacionais. É aqui que se pode reabrir a janela do arrendamento de longa duração, e podem encontrar-se novas oportunidades.

Registou-se de facto uma desaceleração do investimento internacional, tendo-se feito referência ao facto de neste momento algumas operações se encontrarem suspensas, mas não canceladas. Espera-se que este período de “suspensão” não dure mais que 2 a 3 meses. Foi unânime a opinião que o mercado imobiliário recuperará até ao final do ano.

A esta recuperação não será alheio o facto de neste momento os próprios Bancos se encontrarem também eles melhor preparados para enfrentar uma crise, resultado dos cuidados que tiveram que adotar, e estando também mais capitalizados que em 2008 para poderem reagir.

Como medidas necessárias implementar para dinamização e recuperação do mercado referiu-se a necessidade de baixar a taxa do IVA na construção para os 6%, bem como a necessidade de reduzir os prazos de apreciação e licenciamento dos projetos nas câmaras, que ultimamente pioraram em alguns municípios.

Neste momento, e na pendência do Estado de Emergência declarado na passada quarta-feira, dia 18 de março, que entrou em vigor às 00.00h do dia 19 de março, a par de outras que já haviam sido adotadas noutras áreas, no setor Imobiliário, da construção e do Urbanismo, importa ter em consideração nos próximos tempos, as seguintes medidas.

Nos termos do **Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de Março**, com a posterior ratificação da **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março**:

1. RELATIVAMENTE ÀS REGRAS DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA

- A escolha do procedimento de ajuste direto para a celebração de contratos de empreitada de obras públicas, de contratos de locação ou aquisição de bens móveis e de aquisição de serviços, independentemente da natureza da entidade adjudicante, na medida do estritamente necessário e por motivos de urgência imperiosa.

- Aos contratos celebrados ao abrigo dos referidos diplomas, e no âmbito da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, pode o contrato produzir todos os seus efeitos antes do visto ou da declaração de conformidade a emitir por esta entidade, designadamente quanto aos pagamentos a que derem causa.

- Aos procedimentos de contratação pública realizados neste período aplicam-se, a título excepcional, as seguintes regras de autorização de despesa:

- a)** Os pedidos de autorização da tutela financeira e setorial, quando exigíveis por lei, consideram-se tacitamente deferidos, na ausência de pronúncia, logo que decorridas 24 horas após remessa, por via eletrônica, à respectiva entidade pública com competência para os autorizar;
- b)** Consideram-se fundamentadas as aquisições realizadas no âmbito do presente decreto-lei, para efeito dos pedidos de autorização referidos na alínea anterior;
- c)** As despesas plurianuais que resultam do presente decreto-lei encontram-se tacitamente deferidas se, após apresentação do pedido de autorização através de portaria de extensão de encargos junto do membro do Governo responsável pela área das finanças, sobre o mesmo não recair despacho de indeferimento no prazo de três dias, competindo ao membro do Governo responsável pela área setorial os normais procedimentos de publicação;
- d)** As alterações orçamentais que envolvam reforço, por contrapartida de outras rubricas de despesa efetiva, são autorizadas pelo membro do Governo responsável pela respectiva área setorial;
- e)** Nos casos devidamente justificados, quando seja necessária a descativação de verbas para o cumprimento dos objetivos estabelecidos no presente decreto-lei, a mesma considera-se tacitamente deferida logo que decorridos três dias após a apresentação do respetivo pedido.

2. RELATIVAMENTE AOS ATOS E DILIGÊNCIAS PROCESSUAIS E PROCEDIMENTAIS

- Aos atos processuais e procedimentais que devam ser praticados no âmbito dos processos e procedimentos, que corram termos nos tribunais judiciais, tribunais administrativos e fiscais, Tribunal Constitucional, Tribunal de Contas e demais órgãos jurisdicionais, tribunais arbitrais, Ministério Público, julgados de paz, entidades de resolução alternativa de litígios e órgãos de execução fiscal, aplica-se o regime das férias judiciais até à cessação da situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública.

- A situação excecional constitui igualmente causa de **suspensão dos prazos de prescrição e de caducidade** relativos a todos os tipos de processos e procedimentos.

- O disposto no número anterior prevalece sobre quaisquer regimes que estabeleçam prazos máximos imperativos de prescrição ou caducidade, sendo os mesmos alargados pelo período de tempo em que vigorar a situação excecional.

- Nos processos urgentes os prazos suspendem-se, salvo nas seguintes circunstâncias:

a) sempre que tecnicamente viável, é admitida a prática de quaisquer atos processuais e procedimentais através de meios de comunicação à distância adequados, designadamente por teleconferência ou videochamada.

b) realizam-se apenas presencialmente os atos e diligências urgentes em que estejam em causa direitos fundamentais, nomeadamente diligências processuais relativas a menores em risco ou a processos tutelares educativos de natureza urgente, diligências e julgamentos de arguidos presos, desde que a sua realização não implique a presença de um número de pessoas superior ao previsto pelas recomendações das autoridades de saúde e de acordo com as orientações fixadas pelos conselhos superiores competentes.

- A suspensão dos prazos aplica-se também a:

a) Procedimentos que corram termos em cartórios notariais e conservatórias.

b) Procedimentos contraordenacionais, sancionatórios e disciplinares, e respetivos atos e diligências que corram termos em serviços da administração direta, indireta, regional e autárquica, e demais entidades administrativas, designadamente entidades administrativas independentes, incluindo o Banco de Portugal e a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

c) Prazos administrativos e tributários que corram a favor de particulares (dizem respeito apenas aos atos de interposição de impugnação judicial, reclamação graciosa, recurso hierárquico, ou outros procedimentos de idêntica natureza, bem como aos prazos para a prática de atos no âmbito dos mesmos procedimentos tributários).

- São ainda suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.

- São suspensos os prazos de cujo decurso decorra o **deferimento tácito** pela administração de autorizações e licenciamentos requeridos por particulares, **audiências prévias** e **entrega de elementos**.

- São, ainda, suspensos os prazos de cujo decurso decorra o deferimento tácito pela administração de autorizações e licenciamentos, ainda que não requeridos por particulares, no âmbito da avaliação de impacto ambiental.

3. RELATIVAMENTE AO FUNCIONAMENTO DOS ÓRGÃOS DO PODER LOCAL

- As reuniões ordinárias dos órgãos deliberativos e executivos das autarquias locais e das entidades intermunicipais previstas para os meses de abril e maio podem realizar-se até 30 de junho de 2020.

- A obrigatoriedade de realização pública das reuniões dos órgãos deliberativos e executivos dos municípios e das freguesias e dos órgãos deliberativos das entidades intermunicipais, conforme previsto nos artigos 49.º, 70.º e 89.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, fica suspensa até ao dia 30 de junho de 2020, sem prejuízo da sua gravação e colocação no sítio eletrónico da autarquia sempre que tecnicamente viável.

- Sem prejuízo das medidas anteriores, até dia 30 de junho de 2020, podem ser realizadas por videoconferência, ou outro meio digital, as reuniões dos órgãos deliberativos e executivos das autarquias locais e das entidades intermunicipais, desde que haja condições técnicas para o efeito.

4. RELATIVAMENTE AOS ARRENDAMENTOS

- Até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública, fica suspensa:

a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio.

b) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Como forma de compatibilização com as medidas implementadas, à semelhança da Câmara Municipal de Lisboa, outras autarquias e entidades públicas iniciaram já o procedimento de reorganização dos processos de controlo e licenciamento urbanístico.

Tratam-se de medidas que visam acima de tudo proteger a saúde dos cidadãos, na situação da pandemia COVID-19, mas visam também manter a resposta aos cidadãos, ao setor imobiliário e ao da construção, apoiando o funcionamento da economia nacional, como se impõe numa situação como a que vivemos.

Os contactos com os serviços, nomeadamente para obter esclarecimentos, entregar elementos, apresentar pedidos, entre outros, deve ser feito, preferencialmente, através de correio eletrónico.

Pretende-se sem dúvida manter a resposta aos cidadãos, com as necessárias adaptações e constrangimentos inerentes ao teletrabalho e à prestação de serviço não presencial.