

**Comprar casa sem apresentar licença: tudo o que muda no simplex**

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/habitacao/2024/01/17/61073-comprar-casa-sem-apresentar-licenca-tudo-que-muda-no-simplex>

Especialistas explicam ao idealista/news quais os riscos de comprar casa sem licença neste guia. E também como te podes proteger.

Comprar casa sem exibir licença é uma das novidades do simplex do licenciamento que está a gerar uma nova vaga de preocupações, por ser uma potencial fonte de problemas, caso seja mal aplicada. Se antes era obrigatório apresentar uma licença de utilização no ato da venda, agora deixou de o ser. Ao criar este mecanismo, a ideia do Governo socialista - agora em gestão - era aumentar a oferta de casas no mercado português, agilizando transações, reduzindo custos, e tornando assim o mercado imobiliário mais dinâmico. Mas também há riscos a serem considerados, desde logo a compra de casa sem licença, com construções ilegais, bem como a dificuldade em contratar um crédito habitação.

Para ajudar as famílias e os investidores a estarem mais protegidos na hora de comprar casa em Portugal no âmbito da nova legislação, o idealista/news foi ouvir o Banco de Portugal (BdP) e vários especialistas sobre o que muda na compra e venda de casas. E preparou este guia que não podes perder: aqui encontras todos os prós e contras da medida do novo simplex do urbanismo explicados ponto por ponto, com fundamento jurídico.

Como é que o simplex intervém na compra e venda de casas? Como é que os especialistas veem esta medida? Vantagens para o mercado da habitação Riscos e desvantagens para o mercado da habitação Quais são os potenciais riscos para famílias e investidores na hora de comprar casa? Como ficam os pedidos de crédito habitação? É ou não exigida a licença? Como é que as famílias se podem proteger na hora de comprar casa? Proteger a compra da casa passo a passo Compra de casa sem licença: o que se pode fazer depois? Como é que o simplex intervém na compra e venda de casas? A simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, que consta no Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, veio "simplificar" as formalidades relacionadas com a compra e venda de casas. Em concreto, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel deixa de ser obrigatório exibir ou provar a existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização junto do notário. Esta medida, que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2024, surge na sequência "da eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio", apontam os especialistas da Abreu Advogados e da Sérvulo & Associados em declarações ao idealista/news.

Importa, desde logo, esclarecer que "a medida não vem permitir vender a casa sem licença, mas sim sem obrigatoriedade de exibir na escritura a autorização de utilização", frisam Neuza Pereira de Campos, sócia responsável pelo Departamento de Imobiliário da SRS Legal e Alexandre Roque, sócio da SRS Legal, especializado em Urbanismo e Ordenamento do Território. Também Catarina Avelar, advogada sénior na Belzuz Abogados, reforça que a ideia do diploma não deverá passar por permitir a vender a casas sem licença, mas sim "permitir a sua comercialização sem a necessidade de prova ou exibição da licença", o que "são duas realidades distintas: uma é a inexistência de licença outra será a inexigibilidade da sua apresentação".

O que é que isto quer dizer, realmente? Na prática há uma transferência do ónus: se até ao final de 2023 era uma obrigação para o vendedor, agora converteu-se numa preocupação a cargo do comprador, que é quem tem de pedir a licença de utilização do imóvel que pretende comprar, antes de assinar o contrato de promessa de compra e venda - até porque pode influenciar a sua decisão final

(de adquirir ou não o imóvel), bem como de conseguir um empréstimo habitação.

Foto de Kindel Media no PexelsComo é que os especialistas veem esta medida?

Permitir a compra e venda de casas sem a necessidade de exigir licença de utilização apresenta várias vantagens para o mercado imobiliário em Portugal, agilizando processos, reduzindo custos e colocando mais casas no mercado, segundo dizem vários advogados ao idealista/news. Mas também acaba por empurrar as responsabilidades para os compradores, que ficam menos protegidos pela legislação.

Vantagens para o mercado da habitação

Estes são os vários pontos positivos de comprar e vender casa sem ser obrigatório exibir licença de utilização, de acordo com os profissionais:

Colocar mais casas no mercado que até agora não podiam ser (legalmente) vendidas por falta de licenciamento: assim estas casas "podem vir a ser adquiridas por todos aqueles que, embora conhecendo essa realidade, não vejam nisso inconveniente para a referida aquisição", destaca André Gomes Dias, advogado na Lames, Capela & Associados. Desta forma, a lei permite a venda de imóveis com contingências (como a existência de obras não licenciáveis), que "são muitas vezes difíceis de resolver, por implicar um investimento relevante", acrescentam desde a SRS Legal; Simplificação na comercialização de imóveis: "Os promotores estavam muitas vezes vários meses à espera da emissão da autorização de utilização, impossibilitando-os de celebrar as escrituras de compra e venda dos imóveis, com consequências financeiras gravosas em sede de incumprimento dos prazos previstos nos contratos-promessa de compra e venda", destaca a equipa de imobiliário, turismo e urbanismo da Sérvulo & Associados; Menores custos administrativos: "Os procedimentos de obtenção da certidão de licença de utilização, atualmente são muito associados a alguma burocracia e delonga na sua obtenção, assim como envolvem taxas e despesas adicionais, que são eliminadas com essa medida", acrescenta Clélia Brás, sócia e coordenadora de Imobiliário da PRA - Raposo, Sá Miranda & Associados; Mais casas vendidas em Portugal: com esta medida podem existir "mais transações imobiliárias, sobretudo entre os mais conhecedores do mercado, como os investidores e fundos, pois esta simplificação irá permitir ultrapassar algumas questões pendentes no momento da aquisição/investimento que poderão vir a ser posteriormente resolvidas", referem ainda Ana Rodrigues de Almeida, sócia contratada e Tiago Salgueiro Mendes, associado Sénior da Abreu Advogados.

FreepikRiscos e desvantagens para o mercado da habitação

Há também vários riscos e desvantagens que esta nova medida do simplex do licenciamento traz para a venda de casas em Portugal, bem como para todos os envolvidos nos negócios, como:

Famílias e investidores ficam menos protegidos: "Ao simplificar e desburocratizar, está-se a transferir a responsabilidade para terceiros", nomeadamente para os compradores, que também ficam mais desprotegidos, avisa Nuno Pereira da Cruz, managing partner, e sócio do departamento de urbanismo, construção e imobiliário da CRS Advogados; Facilita a venda de casas com problemas de licenciamentos, com obras ilegais e não licenciadas, apontam os especialistas da SRS Legal. Isto pode ter impacto, sobretudo, se os compradores não forem devidamente informados para este facto; Mais obras sem respeito pelos projetos aprovados, "caso não sejam reforçados os procedimentos e meios de controlo a posteriori por parte dos municípios", dizem desde a Sérvulo & Associados. Maior risco de aumento de litigância pela venda de casas sem licença ou com construções ilegais: dado "o risco acrescido de os compradores estarem a adquirir um imóvel que não cumpre com todos os requisitos legalmente necessários para poder construir/utilizar", Ana Rodrigues de Almeida e Tiago Salgueiro Mendes, da Abreu Advogados. Também Nuno Pereira da Cruz, da CRS Advogados, prevê que haja um "aumento da litigância e de problemas graves para quem não se proteja juridicamente, até as pessoas ganharem consciência das novas cautelas que devem ter".

Mas nem todos os especialistas admitem que possa haver, de facto, um aumento de processos judiciais nesta matéria, porque "a falta de exibição de uma licença não equivale à sua inexistência", argumenta Catarina Avelar, da Belzuz Abogados. Também André Gomes Dias não antecipa maior litigância, porque "o consumidor é, por norma, prudente e vai querer continuar a inteirar-se do estado urbanístico do imóvel a adquirir e esclarecer essa questão junto da parte vendedora". Além disso, "todos os players envolvidos na compra da casa têm agora o 'dever legal' de advertir o adquirente para a hipótese de o imóvel não ter título urbanístico necessário à utilização ou construção".

"O legislador não pretendeu simplificar os processos, por um lado, e, por outro, congestionar os tribunais com processos de anulação de vendas por erro do comprador", acredita advogado da Lamares, Capela & Associados, admitindo que só "o tempo dirá até que ponto o legislador não terá ido longe de mais neste aspeto, uma vez que a exibição de licenças de utilização não era o ponto que mais demorava no processo nos casos de imóveis com licença anteriormente emitida e existente".

Foto de RDNE Stock project no PexelsQuais são os potenciais riscos para famílias e investidores na hora de comprar casa?

Com estas novas medidas, a compra e venda de casas em Portugal apresenta mais riscos legais, financeiros e até mesmo construtivos que podem afetar tanto as famílias, como os investidores, pelo que é importante que todas as partes estejam conscientes dos mesmos, alertam os especialistas contactados pelo idealista/news. Entre os riscos mais comuns estão a falta de licenciamento, problemas de propriedade e problemas estruturais das habitações:

Comprar casas com construções ilegais (que podem ser demolidas): "As propriedades sujeitas a obras sem a devida licença podem enfrentar problemas legais no futuro. Isso pode incluir multas, ações judiciais e, em última instância, até mesmo a possibilidade de a propriedade ser considerada não legalizável no seu todo e, como tal, ter de ser demolida", alerta Clélia Brás, da PRA. Também desde a Sérvulo admitem que se forem "instaurados processos urbanísticos com fundamento em ilegalidade" pode haver lugar à "determinação de reposição de legalidade (incluindo demolição) e cessação de utilização, deixando os compradores totalmente desprotegidos"; Segurança das casas em risco: maior contorno de regras e exigências de qualidade de construção e regras antissísmicas, colocando em risco, em último caso, a própria segurança das famílias; Aumento dos custos da compra de casa: verificar as conformidades da habitação (licença e ficha técnica) "pode ficar dependente de auditorias técnicas, com custos elevados, que acrescerão ao elevado custo dos imóveis. A maior parte dos compradores não terá capacidade financeira para assegurar estes custos", dizem desde a Sérvulo; Comprar casas sem licença pode resultar em problemas na contratação de crédito habitação: "As instituições financeiras certamente serão cautelosas, e dificilmente dispensarão a apresentação da licença, para efeitos de obtenção de aprovação de crédito bancário visando a compra de propriedades, o que pode limitar as opções dos compradores. Isso significa que a falta de licença pode dificultar a obtenção de crédito para a compra da casa", avisa a coordenadora de Imobiliário da PRA. Maior dificuldade em anular vendas: os compradores e investidores "podem ter maior dificuldade em defender a sua posição e interesse caso tomem depois conhecimento da existência de ilegalidades ou contingências, nomeadamente, em considerar-se a transação imobiliária nula e assim reverter o negócio quando existam problemas de licenciamento nos imóveis transacionados, no que concerne a existência de operações urbanísticas não licenciadas (ilegais) que podem ser conhecidas e não comunicadas ao comprador", apontam Neuza Pereira de Campos e Alexandre Roque, da SRS Legal. Desvalorização das casas no mercado: "A perceção de risco em torno de propriedades sem licença pode levar a uma desvalorização no mercado imobiliário. Os compradores podem estar dispostos a pagar menos por uma propriedade que não tenha licença, mesmo que seja funcional e segura", refere a sócia da PRA.

Assim, o risco da não exigência da licença de utilização na compra e venda de casas para os compradores e investidores reside "na potencial falta de garantia sobre a segurança, legalidade ou habitabilidade da propriedade. Isso pode resultar em desafios significativos na regularização dos imóveis pós-aquisição, possíveis litígios e dificuldades em obter financiamento bancário", resume a especialista da PRA, afirmando ser "crucial" proceder à "diligência legal detalhada e a consulta com profissionais especializados".

Foto de Ketut Subiyanto no PexelsComo ficam os pedidos de crédito habitação? É ou não exigida a licença?

O novo simplex dos licenciamentos também tem efeitos no crédito habitação, desde logo porque os bancos também já não são obrigados a exigir a licença de utilização antes de contratar o empréstimo da casa. "No que concerne às instituições de crédito, deixa de ser proibida a celebração de contrato de compra e venda com mútuo acordo sem que a instituição de crédito assegure a entrega da ficha técnica de habitação ao comprador", detalha fonte oficial do Banco de Portugal (BdP) ao idealista/news.

Isto significa que, a partir de janeiro de 2024, a banca pode decidir se concede créditos habitação sem exigir licença da casa. Mas será que vai deixar efetivamente de pedir esta documentação para conceder um empréstimo para a compra de casa? A mesma fonte do BdP admite a possibilidade de os bancos continuarem a pedir licenças de utilização das casas, para assegurar a garantia dos créditos e minimizar riscos de malparado. "Caso considerem relevante no âmbito desse exercício de diligência prévia, as instituições de crédito podem continuar a solicitar a apresentação da ficha técnica de habitação ou da autorização de utilização do imóvel, podendo condicionar a celebração do contrato à disponibilização desses documentos", explicam desde o regulador.

Os esclarecimentos do Banco de Portugal vão, assim, ao encontro do que já esperava o mercado: que os bancos continuem a pedir a licença de utilização (e outros documentos) na hora de conceder créditos habitação, para avaliar riscos, acautelar garantias de crédito, salvaguardar o valor dos imóveis e, portanto, obter maior segurança jurídica. E a não apresentação da licença de utilização ou ficha técnica de habitação pode, assim, condicionar, dificultar ou até mesmo impedir a contratualização do financiamento bancário.

Mas, como deixa de ser obrigatório a apresentação de licença, também pode haver mudanças ao nível da documentação exigida pela banca para obter garantias do crédito da casa. "Não sabemos como irão agora reagir a estas novas regras e que exigências concretas passarão a impor, mas antecipamos que venham a exigir relatórios jurídicos e/ou técnicos que confirmem a legalidade das edificações, o que fará subir os custos das transações para as famílias e investidores", prevê a equipa de imobiliário, turismo e urbanismo da Sérvulo & Associados.

Foto de Mikhail Nilov no PexelsComo é que as famílias se podem proteger na hora de comprar casa?

Desde logo, a dispensa da exibição da licença de utilização no ato de compra e venda de uma casa, não significa que os compradores não exijam esses documentos antes da assinatura de qualquer contrato (contrato de promessa ou reserva), alertam os especialistas em unísono. Portanto, os compradores devem logo acautelar que o imóvel possui licença ou ficha técnica da habitação junto do vendedor, antes de se comprometem com a compra da casa, até porque essa licença pode vir a ser-lhe exigida na contratualização do crédito habitação ou até numa futura venda do imóvel.

Assim, "as famílias e investidores terão de investir mais na realização de auditoria legal prévia aos imóveis, que muitas vezes não é realizada", indicam os especialistas da SRS Legal. Para ter a certeza de que o imóvel está devidamente licenciado, as famílias e investidores podem consultar também vários especialistas de mercado, que têm agora o dever de informar os compradores sobre esta matéria.

"Ainda que a referida garantia legal tenha sido eliminada, o simplex urbanístico veio determinar no artigo 19.º, que na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção", recordam os especialistas da Abreu Advogados, que consideram esta uma forma de "continuar a alertar o comprador/investidor de que pode estar a adquirir o imóvel sem as os necessários títulos urbanísticos para a sua construção ou utilização".

Foto de Sora Shimazaki no PexelsProteger a compra da casa passo a passo

Portanto, as famílias e investidores devem adotar uma postura cautelosa, antecipando problemas e procurando os especialistas na compra e venda de casas para tirar todas as dúvidas. Para se protegerem, os potenciais compradores devem:

Obter toda a documentação relevante sobre o imóvel (licenciamentos, ficha técnica de habitação e licença de utilização), mesmo que não esteja estritamente previsto na negociação, "para garantir uma análise completa das condições de segurança e habitabilidade da casa", segundo Clélia Brás, coordenadora de Imobiliário da PRA; Pesquisa completa sobre a habitação (verificação de dívidas, litígios pendentes e problemas de propriedade); Consultar um advogado, solicitador ou notário para verificar a legalidade da casa; Consultar técnicos qualificados se houver questões sobre a legalidade da casa (como arquitetos e engenheiros): "Estes profissionais podem realizar uma vistoria à casa para

verificar a existência de obras ilegais ou não licenciadas", refere ainda Verificar licença de utilização/construção da casa: se a casa já estiver construída, há que pedir a autorização de utilização da habitação (que pressupõe a licença de construção). Neste caso, os compradores podem "solicitar ao promotor ou à câmara municipal competente a emissão de certidão ou cópia simplificada da autorização de utilização pré-existente ou até do alvará de edificação ou loteamento", destaca a equipa da Sérvulo. No caso da compra de uma casa em construção, há que garantir a prova da licença de construção antes da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV), para assegurar que o imóvel está a ser construído dentro da legalidade. Além disso, desde a Sérvulo aconselham ainda a consulta dos processos de controlo urbanístico existentes nas autarquias e que a transação seja precedida de uma auditoria jurídica e técnica.

Portanto, "é crucial que os consumidores demonstrem uma maior preocupação e atenção, realizando uma 'due diligence' legal ao imóvel, isto é, analisar todos os documentos e informações relacionadas com o imóvel, de forma a examinar os riscos legais. Além disso, é fundamental ter contratos promessa mais detalhados e sujeitos a condições. Somente desta forma será possível realizar uma compra informada e evitar danos futuros que possam levar a disputas judiciais", resume Nuno Pereira da Cruz, da CRS Advogados.

Este mecanismo de proteção dos compradores pode mesmo implicar reunir disposições contratuais (urbanísticas e legais) de confirmação pela parte vendedora "de forma a poder responsabilizá-la caso tal não se verifique, designadamente obrigando-a a reparar eventuais situações existentes ou ressarcir os danos que a mesma possa causar", destacam os advogados da SRS Legal.

Foto de SHVETS production no Pexels  
Compra de casa sem licença: o que se pode fazer depois?

Agora, os notários, advogados e solicitadores têm o dever legal de avisar que a habitação à venda pode não ter o título urbanístico necessário à utilização ou construção, tal como define o decreto-lei. Mas os compradores podem querer assumir esse risco em consciência - muito embora também possam surgir casos de famílias que avançaram com a compra de casas sem licença por desconhecimento.

Apesar de considerar que os casos em que ocorram compra de imóveis sem licença por desconhecimento deverão estar "longe de ser a maioria", André Gomes Dias, da Lames, Capela & Associados, explica que, se acontecer, "o comprador fica com ónus de tratar do licenciamento, apesar de o mesmo ficar mais simplificado e tendencialmente mais célere do que até aqui", embora possa vir a ser mais dispendioso. Em alternativa, pode também "revender o imóvel no mesmo estado em que o adquiriu, caso o potencial comprador, mesmo conhecendo a inexistência de licenciamento, mantenha interesse no negócio. O próprio mercado dirá, também, por que valores médios estes imóveis se irão começar a vender", aponta.

Se uma família ou investidor comprar casa e só depois verificar que a habitação não tem licença de utilização ou que possui obras ilegais, há que "tomar medidas imediatas para resolver a situação", aconselha a coordenadora de Imobiliário da PRA:

Consultar um advogado especializado em direito imobiliário: "O advogado deverá analisar o caso, investigando a existência de licenças pendentes, histórico de infrações ou outras questões legais relacionadas à propriedade. Com base nessa análise, o advogado orientará o comprador (...) pelo que pode ser necessário regularizar a propriedade junto às autoridades competentes. Isso pode envolver a instrução de um processo de legalização, e poderá obrigar a realizar obras de adaptação, ou de demolição, sempre em estrito cumprimento dos requisitos legais"; Negociar com o vendedor (se possível) para resolver a situação de forma amigável: "Em caso de falha na negociação extrajudicial, somente com recurso ao meio judicial o comprador poderá de alguma forma ver seu direito acautelado, mediante compensação, indemnização, ou outras medidas legais apropriadas", refere a advogada. Em casos mais grave, podem ter interpostas ações judiciais para proteger os direitos do comprador (como processos contra o vendedor, construtor ou outras partes envolvidas), destaca ainda.

Vanessa Sousa