



Gonçalo Reino Pires

Serra Lopes Cortes Martins //
Advogados
grp@slcm.pt

Se existe algum aspecto que é capaz de deitar por terra uma transacção imobiliária, sobretudo nos tempos generosos que ora correm, é a existência de acções de impugnação de actos de licenciamento, de declarações de impacte ambiental e de planos de pormenor ou de urbanização (e de preferência registadas)

Luzes, câmara, acção judicial para cima deste projecto imobiliário!

Se existe algum aspecto que é capaz de deitar por terra uma transacção imobiliária, sobretudo nos tempos generosos que ora correm, é a existência de acções de impugnação de actos de licenciamento, de declarações de impacte ambiental e de planos de pormenor ou de urbanização (e de preferência registadas). Ou então a existência de sentenças declarando a nulidade de licenças e ainda por executar.

Confesso que, nos últimos tempos, esta tem sido a situação que mais dificuldade tenho em compreender e em acomodar, e aquela que, em virtude da imprevisibilidade do resultado, mais dificuldade me coloca na altura de aferir os riscos advenientes da sua pendência e a probabilidade da sua (im)procedência.

A situação que aqui descrevo, infelizmente, é mesmo muito comum. Para a ilustrar, e sempre no abstracto, vejamos os seguintes exemplos (reais!):

- Duas acções, de 2001 e 2007, relativas a direitos de indemnização por omissão ilegal de licenciamento, terminaram por acordo em 2017, ainda sem decisão em primeira instância;
- Duas acções, de 2006, relativas à impugnação da licença de construção de cinco blocos com cerca de 150 fracções destinadas a habitação, em que uma terminou por razões formais em 2014 e outra ainda não teve despacho saneador;
- Uma acção popular, de 2007, relativa à impugnação da licença de construção de um edifício multifuncional, em que o despacho saneador foi proferido em 2017 e está em curso a prova pericial;
- Uma acção pública de 2006, com decisão de declaração de nulidade parcial de licença de operação de loteamento proferida em 2013, que ainda está em processo de execução de sentença.

E, recorrendo a casos mediáticos, o que dizer do caso do Shopping do Bom Sucesso, no Porto, iniciado em 1995 e que ainda está em execução de sentença: uma história com 23 anos...

Tenho para mim estes casos como absolutamente injustificáveis.

De uma forma muito simplista, pode dizer-se que só o que o Estado já perdeu em IMT relativo à transacção destes e de outros activos imobiliários daria para pagar, várias vezes, os custos da justiça nestes casos e em todos os outros de natureza análoga.

Estes casos têm, na generalidade, três características muito específicas:

- Facilmente adquirem uma complexidade jurídica e técnica muito elevada;
- Imobilizam e retiram da economia dezenas de milhões de euros durante muitos anos (muitas vezes com financiamento bancário associado);
- Em função da rápida mutabilidade das leis e dos planos nos domínios do urbanismo e do ordenamento do território, a demora na decisão gera situações de muito difícil ou impossível execução de sentença.

Neste contexto, e depois de vários anos de prática, penso que é imprescindível a criação de soluções específicas de resolução deste tipo de litígios que permitam abordar os problemas que refiro, e que devem passar por tribunais de competência especializada ou por arbitragem institucionalizada nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, que integre um corpo ou uma lista de assessores técnicos ao dispor do tribunal e que seja competente para o julgamento de causas nestes domínios de valor relevante (por exemplo, a um milhão de euros). Esta sugestão é uma das que considero imprescindíveis para resolver este problema, devolvendo dezenas de milhões de euros à economia e, sobretudo, exonerando-me de dizer a clientes incrédulos que “Bem sei que esta acção está pendente há 15 anos, mas não consigo dizer-lhe quando poderá ter uma sentença...”