

Resposta

1. Sim, deve-se solicitar e a verificar, quer na fase dos procedimentos de formação de quaisquer contratos (n.º 1, do artigo 81.º e 86.º do CCP), quer na fase de pagamento (superior a 3.000€ líquidos de IVA - pagamento/montante único ou resultante do somatório - valores a pagar acumulados ao mesmo terceiro/fornecedor) - por força dos artigos 198.º e 213.º da Lei n.º 110/2009 - Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social e artigo 177.º-B do CPPT (Código do Procedimento e Processo Tributário).

2. No caso da atribuição de subsídios, este pedido deve ser feito independentemente do valor.

D - REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

12.ª QUESTÃO – Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual (Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local)

Pergunta-se:

a) Pode-se registar um alojamento local em nome de “Herança de” utilizando o NIF de Herança no respetivo registo?

Ou

Proceder ao registo do alojamento local em nome do cabeça de casal, com apresentação dos seguintes documentos:

- Certidão de habilitação de herdeiros
- Autorização dos Herdeiros ou respetiva procuração e os demais documentos, conforme menciona no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.

b) Menciona no artigo 8.º da legislação acima referida, que o Município tem 90 dias ou 60 dias, após a apresentação da comunicação prévia com

prazo, para efetuar a respetiva vistoria consoante o alojamento local se situe.

Pergunta-se:

Pode a Câmara Municipal efetuar a respetiva vistoria, após decorrido o prazo acima referido?

Resposta

1. No que toca ao registo, consideramos que será possível registar um alojamento local em nome de “Herança de” utilizando o NIF de Herança. Este NIF é atribuído à herança indivisa para fins fiscais e administrativos, e pode ser usado para o registo do alojamento local. **O cabeça de casal da herança é o responsável por solicitar este NIF.**

2. Já no que toca à **vistoria**, considerando o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, “o município territorialmente competente realiza, no prazo de 90 dias ou de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem”.

3. Ao abrigo deste normativo, **não nos parece ser possível a realização de vistoria fora do prazo de 90 ou 60 dias, consoante os casos.**

4. **Não obstante, pode existir sempre fiscalização por parte das entidades competentes**, nomeadamente através do Turismo de Portugal, mediante pedido do município (artigo 8.º, n.º 2).

5. A competência para o município fiscalizar o alojamento local encontra-se legalmente prevista no artigo 21.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, onde se pode ler “*Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, cabendo à ASAE, no âmbito da missão e atribuições que lhe estão atribuídas pelo Decreto-Lei n.º 194/2012, de 23 de agosto, controlar e zelar pelo cumprimento da atividade do alojamento local regulada no presente decreto-lei, e à câmara municipal territorialmente competente, designadamente*

através da polícia municipal, exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam ou venham a ser fixados em regulamento municipal, podendo qualquer uma delas, conjunta ou separadamente, abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias”.

6. A comunicação prévia, é com prazo. Caso a Administração não reaja, o particular tira vantagem.

E - REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

13.ª QUESTÃO – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro da sua redação atual

Pergunta-se:

Quando poderá ser considerado um pedido de informação prévia ou PIP considerada “qualificada”, operação urbanística isenta de controlo prévio, nomeadamente apresentação de comunicação prévia?

Resposta

1. O Decreto-Lei n.º 10/2024 inovou ao alterar o artigo 14.º, n.º 2, do RJUE, ao admitir que um PIP “qualificado”, isto é, acompanhado já do projeto, possa ter efeitos permissivos. **No caso de um PIP “qualificado” – a operação a seguir fica isenta, e, assim, as obras já se podem iniciar.**

2. Para tanto, nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE, **o pedido de informação prévia tem de contemplar especificamente os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:**

a) A volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;

b) Projeto de arquitetura e memória descritiva;

c) Programa de utilização das edificações, incluindo a área total de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização, com identificação das áreas acessórias, técnicas e de serviço;

d) Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;

e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos;

f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

3. Assim, e de acordo com o artigo 17.º, n.º 2, quando seja proferida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, **a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.**

4. Caso o PIP não cumpra estes requisitos, ou seja, se o PIP não for qualificado, a partir da notificação da decisão favorável, o interessado tem **o prazo de dois anos para apresentar o pedido de licença ou para fazer a comunicação prévia**, prazo que pode ser “renovado” - por mais um ano. É isto que está no atual n.º 6 (e corresponde ao anterior n.º 4). Neste caso, a única novidade é que o prazo de “validade” do PIP deixa de ser 1 ano e passa a ser de dois, podendo ser, como antes, renovado por mais 1 ano.

5. Notas para o Município:

a. A questão associada à liquidação e cobrança das taxas urbanísticas – a operação urbanística não está isenta de taxas. Na informação do PIP elaborada pelo Município deverá ser aberto um capítulo para a identificação dos encargos urbanísticos, os encargos subjacentes ao início de obra e as taxas de reforço e manutenção de infraestruturas;

b. Dever de apresentação de projetos técnicos, nomeadamente as especialidades, em simultâneo com a informação de início de trabalhos. Esta operação não estará dispensada da comunicação de início de obra e a fiscalização sucessiva por parte do Município.