



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Comissão Especializada Permanente de Política Geral

RELATÓRIO E PARECER

**ANTEPROPOSTA DE LEI N.º 16/XII – “PRIMEIRA ALTERAÇÃO À LEI
N.º 72/2019, DE 2 DE SETEMBRO – REGIME JURÍDICO DA
REGULARIZAÇÃO DOS «CHÃOS DE MELHORA»”**

Ponta Delgada, 24 de julho de 2023



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Política Geral procedeu à apreciação, relato e emissão de parecer sobre a **Anteproposta de Lei n.º 16/XII – “Primeira alteração à Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro – Regime jurídico da regularização dos «chãos de melhora»”**.

A mencionada Anteproposta de Lei, iniciativa subscrita pela representação parlamentar do Partido Iniciativa Liberal Açores, deu entrada na Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores a 12 de janeiro de 2023, tendo sido enviada a 13 de janeiro 2023 à Comissão Especializada Permanente de Política Geral, por despacho de Sua Excelência o Presidente da Assembleia Legislativa.

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A apresentação da presente Anteproposta de Lei decorre da faculdade legal atribuída aos Deputados nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 31.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 39/80, de 5 de agosto, alterada pelas Leis n.ºs 9/87, de 26 de março, 61/98, de 27 de agosto, e 2/2009, de 12 de janeiro, em conjugação com o disposto no artigo 156.º do Regimento da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores (Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 15/2003/A, de 26 de novembro, alterada pela Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 3/2009/A, de 14 de janeiro).

A iniciativa legislativa em análise cumpre todos os requisitos exigidos pelo artigo 119.º do Regimento, o qual é aplicável por remissão do artigo 156.º do mesmo diploma.

O debate em plenário das iniciativas é precedido da apreciação pelas comissões especializadas permanentes, cabendo-lhes elaborar os correspondentes relatórios, nos termos do disposto na alínea a) do artigo 42.º e n.º 1 do artigo 123.º, ambos do referido Regimento da Assembleia Legislativa.

Por último, nos termos do artigo 3.º da Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 1/2021/A, de 6 de janeiro, alterada pela Resolução n.º



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

49/2021/A, de 11 de agosto, e pela Resolução n.º 52/2021/A, de 25 de outubro, a matéria em apreço – "*habitação e urbanismo*", é competência da Comissão Especializada Permanente de Política Geral.

CAPÍTULO II

APRECIAÇÃO NA GENERALIDADE E NA ESPECIALIDADE

A iniciativa legislativa em apreciação, subscrita pela Representação Parlamentar do Partido Iniciativa Liberal Açores, visa, conforme refere o seu artigo 1.º, proceder à primeira alteração à Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, que prevê o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhora».

Em sede de exposição de motivos, o proponente refere que "A Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, estabeleceu o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras» mediante a criação de um mecanismo que prevê um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ("chãos") ou das edificações nele existentes ("melhoras"), bem como o regime de regularização urbanística, na ilha de São Miguel, na Região Autónoma dos Açores.

Os "chãos de melhoras" representam uma figura urbanística bastante utilizada nos séculos XIX e XX nas ilhas do arquipélago dos Açores, particularmente na ilha de maior dimensão territorial, por razões de índole social, económica e cultural, sendo, por isso, na ilha de São Miguel que muitas dessas situações se encontram ainda por regularizar.

Ora, fruto da necessidade de regularização destas situações urbanísticas, o legislador viu-se forçado a criar mecanismos jurídicos e legais que colmatem as dificuldades sentidas pelos proprietários dos prédios ou responsáveis pelas benfeitorias introduzidas ao longo dos anos, tendo sido então aprovada a Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro.

Tal legislação introduziu no enquadramento jurídico o referido direito potestativo de aquisição (previsto no artigo 3.º, da Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro), determinando que o mesmo decorre num prazo de 10 anos após a publicação da lei e fica sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística, nomeadamente planos de pormenor que são da competência das respetivas câmaras municipais.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

Significa isto que a legislação vigente atribuiu competência às câmaras municipais para, nos casos em apreço, procederem à elaboração dos planos de pormenor, por forma a permitirem a regularização urbanística das edificações, no prazo máximo de 2 anos, o que não ocorreu nos prazos previstos prejudicando os finais destinatários da legislação produzida e atrasando a resolução de muitos processos registados.

Ora, para a elaboração de um plano de pormenor, de acordo com a legislação em vigor, é necessária a existência de cartografia oficial e homologada, com data de edição ou de homologação inferior a 3 anos, bem como a definição das áreas de intervenção dos respetivos planos de pormenor, no que às benfeitorias concerne, que obriga os municípios da ilha de São Miguel a procederem a um levantamento da totalidade das "benfeitorias" existentes por concelho e a sua respetiva localização.

Na Região Autónoma dos Açores e, em particular, na ilha onde se regista o maior número de casos desta natureza, esse levantamento é, pois, um processo extremamente complexo e difícil de executar, uma vez que muitos dos atuais proprietários desconhecem a localização das "benfeitorias", encontram-se emigrados ou já faleceram.

Importa, neste sentido, proceder a uma simplificação e desburocratização deste processo de regularização urbanística das edificações, introduzindo alterações na Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro, apesar da necessidade e da bonomia desse diploma, constatou-se, ao fim destes anos, que o mesmo acabou sendo inconsequente por definir regras demasiadamente burocráticas e dependentes da boa vontade de terceiros para a sua persecução, nomeadamente os já referidos planos de pormenor a elaborar pelas autarquias. A simplificação que agora se propõe vem ao encontro das necessidades dos cidadãos.

Anteriormente, o legislador, por lapso ou por opção ideológica, deixou de fora do sistema de incentivos (entretanto criado para ajudar na resolução de alguns dos problemas verificados) a aquisição das benfeitorias, omissão essa que nos parece promover injustiças várias e que agora se pretendem também regularizar.

Com a aprovação das alterações agora propostas, para além de se dar um decisivo contributo na facilitação da resolução dos designados processos dos "chãos de melhoras", possibilita-se o alargamento do regime de incentivos, criado pelo Governo Regional dos Açores, para apoio à aquisição da propriedade do solo também às benfeitorias, tornando-



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

o mais abrangente e equitativo, garantindo condições ainda mais favoráveis, não só na vertente de aquisição dos solos, como também na aquisição das benfeitorias por parte dos proprietários dos solos.”

CAPÍTULO III

DILIGÊNCIAS

Apesar da iniciativa ter sido apresentada na reunião Plenária de janeiro, a pedido da Comissão o Deputado Nuno Alberto Barata Almeida Sousa voltou a apresentar a iniciativa em análise, cuja reunião ocorreu a 9 de fevereiro de 2023.

Na mesma reunião, a Comissão deliberou ouvir presencialmente o Coordenador Regional da ANAFRE, a Associação de Municípios da Ilha de São Miguel, o Professor Doutor Carlos Riley e o membro do governo com competência na matéria, bem como solicitar parecer escrito ao Conselho Regional dos Açores da Ordem dos Advogados.

Nesse seguimento, esta Comissão rececionou o único parecer escrito solicitado, o qual se anexa e faz parte integrante do presente Relatório.

CAPÍTULO IV

AUDIÇÕES

DA APRESENTAÇÃO DA INICIATIVA PELO PROPONENTE:

O Senhor Deputado Nuno Barata (IL) iniciou a apresentação da iniciativa legislativa referindo que a Anteproposta de Lei em causa vem dar um forte contributo na resolução de um conjunto de situações relativas aos chãos de melhoras que se encontram pendentes há muito tempo, uma vez que a legislação que foi sendo criada foi tentando corrigir ou regularizar situações destas, nomeadamente a Lei 72/2019, de 2 de setembro.

Deu nota que, apesar da Lei prever a criação, por parte das autarquias, de planos de pormenor, se tornaram casos inexequíveis ou noutros casos não foram realizados por desinteresse das mesmas. Acresce, continuou referindo que, na Lei 72/2019, não foram contempladas as situações de destaques, que a proposta agora apresentada contempla e que vem resolver problemas de pequenos lotes de chãos de melhores, bem como não



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

estar previsto um sistema de incentivos para que os donos dos chãos adquirissem as benfeitorias, ou seja, foi previsto na altura que os donos das benfeitorias adquirissem os chãos, mas não foi previsto um mecanismo para que os donos dos chãos adquirissem as benfeitorias que foram sendo construídas, tendo criado constrangimentos em freguesias da ilha de São Miguel e que, grande parte, estão já identificados.

DA AUDIÇÃO À ANAFRE, OCORRIDA A 26 DE ABRIL DE 2023:

Os Senhores Vice-coordenadores regionais da ANAFRE, José Leal e Sérgio Costa, começaram por referir que todos os contributos que vão ao encontro da resolução das aflições das populações é sempre muito positivo e realçou a proposta de alteração apresentada, uma vez que considera que as famílias nestas situações não podem continuar nesta incerteza. Deu como exemplo as situações que têm vindo a criar algum embaraço, como a construção de anexos, a instalação de algum tipo de apoio para festividades locais, entre outros, que no dia a dia dificultam as vidas de quem está com este tipo de problema.

Sublinharam o facto da atual Lei ter atribuído às autarquias apenas dois anos para a elaboração de planos de pormenor o que é manifestamente insuficiente, tendo em conta a complexidade e a dimensão do problema. Consideraram que a proposta apresentada pelo Partido Iniciativa Liberal Açores vem, de certa forma, desburocratizar e acelerar todo este processo.

Alertaram para o facto de grande parte das famílias afetadas terem dificuldades económicas e que, por esse motivo, têm algumas reservas na hipótese dos proprietários dos solos poderem adquirir as benfeitorias, deixando estas pessoas numa situação ainda mais fragilizada daquela em que já se encontram. Neste sentido apelaram que fossem criados mecanismos que protegessem as pessoas deste tipo de situações, uma vez que, consideram, poderá agravar ainda mais o problema, tendo em conta a dificuldade de habitação que se vive em todo o País, mas em especial na Região.

Referiram que as câmaras municipais têm tido muita dificuldade na elaboração dos planos pormenor e que isto faz com que o processo atrase e não evolua. Deram o exemplo da Câmara Municipal de Lagoa que resolveu o problema de chãos de melhoras através de uma entidade bancária e que foi a entidade bancária que negociou e assegurou as



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

melhores condições para a resolução do problema que está sinalizado na Freguesia da Ribeira Chã.

O Senhor Deputado Nuno Barata (IL) começou por esclarecer que a Lei em vigor, da iniciativa do XII Governo Regional dos Açores, veio dar um avanço importante, mas que, por incapacidade técnica das câmaras municipais em executar os planos de pormenor, veio estagnar novamente a sua resolução. O objetivo do presente diploma é abreviar a questão dos destaques, uma vez que é necessário aguardar um período temporal de cerca de dez anos.

Quanto ao alerta deixado pelos Senhores Vice-coordenadores Regionais da ANAFRE, o Senhor Deputado esclareceu que, na sua opinião, não faz qualquer sentido e poderá até ser injusto haver apoios para os proprietários das benfeitorias adquirirem os solos e não haver apoios para os proprietários dos solos adquirirem as benfeitorias, uma vez que a decisão passará sempre pelo direito potestativo de aquisição para quem tiver o maior valor patrimonial e deu como exemplo o caso da freguesia do Cabouco, onde os proprietários das benfeitorias tinham mais poder económico que os proprietários dos solos.

O Senhor Vice-coordenador Regional da ANAFRE usou da palavra para esclarecer que a Delegação Regional dos Açores da ANAFRE não está contra haver também apoios para os proprietários dos solos adquirirem as benfeitorias e esclareceu que o que está em causa é a necessidade de haver mecanismos que salvaguarde todos aqueles que têm mais dificuldades para que não haja pessoas prejudicadas em todo este processo. Reiterou o alerta de esse mecanismo ter prioridade para quem tem benfeitoria, tanto de habitação ou de exploração de um determinado solo.

Deixou ainda o alerta de que as freguesias que têm problemas de chãos de melhoras, são freguesias que não fazem parte dos grandes centros urbanos, inclusivamente, há freguesias que ficam bastante distantes dos centros urbanos e que, por essa via, têm sofrido com o despovoamento, logo com a resolução deste problema, acreditam que se vai conseguir fixar ou atrair mais pessoas para estas freguesias.

Seguidamente, o Senhor Deputado Nuno Barata (IL) referiu que há casos em que os proprietários das benfeitorias não estão interessados em mantê-las, estando até algumas abandonadas, e que nesse sentido o regime de apoio aos proprietários dos solos dará a



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

oportunidade de usufruírem desse mesmo apoio para fazer face à aquisição das mesmas.

O Senhor Deputado João Vasco Costa (PS) esclareceu que aquilo que o Senhor José Leal se refere quando fala da prioridade, muito provavelmente está a referir-se o direito à preferência e que esse mecanismo já está regulado no código civil.

A Senhora Deputada Sabrina Furtado (PSD) começou por referir que estes são problemas de há muitos anos e que há muitas famílias nesta situação que fazem da benfeitoria da sua habitação permanente, daí compreender a preocupação manifestada pelo Senhor José Leal no que concerne ao direito de preferência. Recordou que as câmaras municipais encontraram entraves das mais variadas áreas, desde logo a falta de técnicos humanos para agilizar cada processo, tendo em conta o que já foi amplamente discutido e que se prende com os destaques, tal como também refere o diploma.

Questionou se a Delegação Regional dos Açores da ANAFRE entende que o direito ao apoio, por parte dos proprietários dos solos, para adquirirem as benfeitorias está devidamente claro no presente diploma ou se entendem que deveria haver outra proteção, sabendo desde logo do que está plasmado na Lei do direito de preferência ou do direito potestativo.

O Senhor José Leal considerou que, para evitar ambiguidades, demoras ou outro tipo de entraves que possam surgir no futuro, a Delegação Regional dos Açores da ANAFRE entende que deve estar claro, objetivo e concreto no sentido de proteger e prevenir os mais fragilizados economicamente.

DA AUDIÇÃO À ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DA ILHA DE SÃO MIGUEL, OCORRIDA A 26 DE ABRIL DE 2023:

O Senhor Presidente da Associação de Municípios da Ilha de São Miguel, Pedro Nascimento Cabral, começou por referir que a Anteproposta de Lei apresentada representa um avanço na resolução de um problema que tem afligido várias câmaras municipais, que tem já várias décadas e nunca foi de fácil solução.

Lembrou que havia, de facto, um problema com o regime jurídico da evocação do direito potestativo para aquisição das benfeitorias e que o problema barrou numa questão administrativa e que está relacionado com a elaboração dos planos pormenor por parte



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

das câmaras municipais, o que representa uma dificuldade acrescida porque os proprietários dos terrenos não sabem, muitas vezes, os limites dos terrenos e todos estes pormenores têm de ser analisados ao detalhe para poderem fazer parte de um cadastro sério e credível.

Reiterou que a proposta que este diploma apresenta vem ao encontro daquilo que é uma solução que já havia sido debatido e que vai facilitar o processo de registo do direito potestativo através do destaque, ou seja, o proprietário do chão que queira adquirir as bem feitorias possa adquirir e vice-versa e que poderá fazê-lo através de uma operação de destaque que é feita nas câmaras municipais.

DA AUDIÇÃO DO PROFESSOR DOUTOR CARLOS RILEY, OCORRIDA A 17 DE MAIO DE 2023:

O Professor Doutor Carlos Riley, começou por referir que a Lei em vigor (Lei 72/2019, de 2 de setembro) pouco veio a acrescentar, uma vez que em termos da aplicação prática não produz os efeitos desejados. Deu nota que a esmagadora maioria de casos de chãos de melhoras se encontra na ilha de São Miguel, sobretudo no concelho de Ponta Delgada, e que se não ouve um acompanhamento escrupuloso por parte da autarquia e de cada uma das suas juntas de freguesia, provavelmente, pouco irá acrescentar, tendo em conta o rigor que estas resoluções necessitam.

Relativamente às alterações agora apresentadas na iniciativa deixou nota de que estas vêm retificar a omissão que há na Lei 72/2019, de 2 de setembro, no que concerne ao direito potestativo dos proprietários de benfeitorias e dos proprietários dos chãos, esta vem desburocratizar uma série de problemas e entraves técnicos, mas deixou o alerta que estas propostas poderão almejar responsabilidades às autarquias que nunca foram assumidos.

O Senhor Deputados Nuno Barata (IL) começou por esclarecer que o maior problema para a regularização destas situações de chãos de melhoras está relacionado com a falta de cartografia, da obrigação das autarquias, tendo inclusivamente a Lei 72/2019 dado a possibilidade de atribuir apoios, por parte do Governo Regional, para cada autarquia realizar esse levantamento. No entanto considera que esse levantamento e a elaboração da cartografia tem vindo a ser de custosa execução pela dificuldade na identificação das parcelas e seus limites e pela falta de meios humanos e técnicos.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

O Professor Doutor Carlos Riley respondeu que tem havido falta de vontade das autarquias em resolver estas situações e lembrou o caso recente da autarquia da Ribeira Grande, que adquiriu um terreno para resolver casos de chãos de melhoras. Mais uma vez sublinhou o laxismo das autarquias em resolver estas situações e da falta de rigor dos seus gabinetes técnicos que, muitas vezes, autorizam novas construções em zonas detetadas como tendo problemas de chãos de melhoras e deu o exemplo de um bairro na freguesia dos Mosteiros. Referiu ainda que é preciso acautelar situações de compras, muitas por parte de cidadãos estrangeiros, de chãos que poderão mais tarde passar a ser autênticos negócios imobiliários, mas que não fica salvaguardado o interesse e o direito à habitação, tal como prevê a Constituição da República Portuguesa. Reiterou que a Lei em vigor para além de ter uma componente de acompanhamento e cooperação interinstitucional entre o Governo e as autarquias, tem de ter, sobretudo, uma vigilância sobre o direito à habitação e a justiça social. Para terminar, deu o exemplo do empenho da Junta de Freguesia das Sete Cidades, que tem vindo a dar um forte contributo na resolução de situações destas na sua freguesia, com a promoção de diálogo e entendimento entre proprietários e arrendatários.

A Senhora Deputada Sabrina Furtado (PSD) começou para destacar a necessidade de haver um grande envolvimento entre todos, desde logo das autarquias, quer câmaras municipais, quer juntas de freguesia, que poderão dar um forte contributo na resolução destas situações que já têm largos anos. Deu o exemplo do envolvimento da Junta de Freguesia da Ribeira das Tainhas na resolução de um problema de chãos de melhoras na sua freguesia e que tem sido fundamental para se encontrar um consenso alargado.

Sublinhou o facto de haver um apoio para fazer face a todas as despesas relacionadas com a resolução deste tipo de problemas, conforme a Lei 72/2019 prevê.

O Professor Doutor Carlos Riley respondeu que o envolvimento e o empenho das autarquias são fundamentais e deixou a sugestão de ser introduzido na proposta apresenta algo que vincule as câmaras municipais à resolução deste problema. Deu nota que, ao longo dos últimos 20 anos, pediu audições aos presidentes da Câmara Municipal de Ponta Delgada a respeito deste assunto, mas que nunca recebeu uma resposta séria e consequente.

Disse ainda que na Região Autónoma da Madeira também havia problemas de chãos de melhoras e que foram todos resolvidos há cerca de 40 anos e que não se percebe por que



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

razão nos Açores não se fez o mesmo ou não se adaptou a solução à Região.

O Senhor Deputado João Vasco Costa (PS) começou por considerar que, efetivamente, que esta situação é obsoleta e anacrónica e que é preciso agilizar o caráter burocrático que existe sobre este problema.

O Professor Doutor Carlos Riley referiu que cada caso de chãos de melhoras é diferente, tendo em conta a complexidade de cada freguesia, de cada concelho e de cada um dos envolvidos. Disse ainda que há um longo caminho a percorrer, mas que se houve vontade, empenho e envolvimento de todos que é possível começar a resolver estas situações que tanto aflige quem é proprietário de benfeitorias, como quem é proprietário dos terrenos. Concordou com a Senhora Deputada Sabrina Frutado (PSD) no que diz respeito às implicações sociais que isto acarreta.

DA AUDIÇÃO DO SECRETÁRIO REGIONAL DO AMBIENTE E ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS, OCORRIDA A 28 DE JUNHO DE 2023:

O Senhor Secretário Regional do Ambiente e Alterações Climáticas, Alonso Teixeira Miguel começou por referir que este é um problema secular e singular, de grande complexidade, cuja resolução é desafiante e que tem gerado situações de injustiça social em todos os concelhos da ilha de São Miguel, mas com especial incidência no concelho de Ponta Delgada. Deu nota que na anterior Legislatura, o Governo Regional apresentou uma Anteproposta de Lei, Lei 72/2019, de 2 de setembro, com vista a estabelecer um regime jurídico da regularização dos chãos de melhoras e com o objetivo de dar um contributo para acelerar a solução deste problema que pretendeu a criação de um mecanismo de direito potestativo temporário para aquisição do solo ou das edificações pelo proprietário com o componente de maior valor patrimonial.

Disse também que, no âmbito dessa Lei, foi determinado que, para os efeitos de regularização urbanística dessas habitações, as câmaras municipais territorialmente competentes ficavam encarregues de proceder à elaboração de planos de pormenor no prazo de dois anos, sendo que nos casos em que não fosse possível a realização de planos de pormenor, nomeadamente pela exiguidade do número de habitações, se devia recorrer a outros mecanismos legais de regularização de obras, como aqueles que se referem às obras de génese ilegal ou a regularização extraordinária de edificações de acordo com



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

aquilo que está definido no regime jurídico de urbanização e edificação.

Realçou que até ao presente momento tem havido algum bloqueio no desenvolvimento deste procedimento, apesar da disponibilidade do Governo Regional para suportar os custos referentes aos projetos, pelo facto dos municípios não terem elaborado ainda os respetivos planos de pormenor, sendo este o maior entrave para a resolução deste problema que se arrasta há largos anos. Constatou que as câmaras municipais encontram enormes dificuldades na elaboração dos planos de pormenor para as áreas onde se mostra necessário regularizar estas situações, desde logo pela necessidade de elaborar cartografia de pormenor homologada a escala de 1:2000, o que representa um processo tecnicamente exigente e moroso, mas também pelo considerável desconhecimento das áreas que se mostram necessárias abranger pelos planos de pormenor.

Salientou que existem muitas freguesias com problemas de chãos de melhoras, como por exemplo Capelas, Ginetes, Arrifes, entre outras, para além daquelas que estão indicadas na resolução do Conselho do Governo n.º 51/2020, de 10 de março, e que refere 185 habitações nas freguesias de Sete Cidades, Mosteiros e Santo António. Disse ainda que a dispersão geográfica das benfeitorias, ao longo de algumas dessas freguesias, coloca também problemas ao nível da realização dos planos de pormenor, sendo que estas dificuldades são ainda mais agravadas pelo desconhecimento das situações concretas, relativamente ao número de edificações, com necessidade de regularização e ainda pela dificuldade de identificar os próprios proprietários.

Para terminar, reiterou que este é um problema que não pode continuar a perpetuar-se no tempo sem uma resolução cabal, pelo que é necessário garantir a propriedade plena, bem como o direito à habitação, constitucionalmente consagrado, eliminando também as situações de precariedade e de injustiça social que decorrem destes casos há demasiado tempo e, neste sentido, atendendo ao histórico deste processo devem ser exploradas alternativas que permitam agilizar a regularização dos chãos de melhoras de forma rápida e eficaz.

A Senhora Deputada Alexandra Manes (BE) começou por referir que na atual redação da Lei existe um regime de incentivos (artigo 9º) que permite a compra ou apoiar na compra do terreno e a proposta apresentada pretende, para além deste apoio, apoiar os donos dos terrenos em adquirir as benfeitorias. No entendimento da Senhora Deputada, os casos que tem conhecimento são de famílias que vivem com alguma fragilidade económica, ou



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

Comissão Especializada Permanente de Política Geral

seja, dificilmente estas conseguirão adquirir os respetivos terrenos e questionou se haverá alguma proteção a estas famílias.

O Senhor Secretário Regional respondeu que a Lei atual (Lei 72/2019, de 2 de setembro) permite ser o proprietário do solo a adquirir a benfeitoria, uma vez que pode aceder ao direito potestativo de aquisição quem tiver o maior valor patrimonial. No entanto, esclareceu que a proposta agora apresentada o que pretende é que atribuir também um apoio nesses casos, ou seja, apoiar os donos dos solos na aquisição da benfeitoria e deu nota que os problemas e constrangimentos que têm sido verificados na regularização dos chãos de melhoras não se colocam ao nível dos apoios a conceder para o efeito, pelo contrário, prendem-se com a ausência da elaboração dos planos de pormenor por parte das câmaras municipais no espaço de 2 anos, que foram já ultrapassados, como previa a Lei 72/2019, de 2 de setembro.

CAPÍTULO V

POSIÇÃO DOS PARTIDOS

O Grupo Parlamentar do PS emitiu parecer de abstenção com reserva de posição para Plenário à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do PSD emitiu parecer de abstenção com reserva de posição para Plenário à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do CDS-PP emitiu parecer abstenção com reserva de posição para Plenário à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do BE emitiu parecer abstenção com reserva de posição para Plenário à presente iniciativa.

O Grupo Parlamentar do PPM emitiu parecer favorável à presente iniciativa.

CAPÍTULO VI

CONCLUSÕES E PARECER



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Comissão Especializada Permanente de Política Geral

Com base na apreciação efetuada, a Comissão Permanente de Política Geral deliberou dar parecer favorável, com o voto a favor do PPM e com as abstenções com reserva para Plenário do PS, PSD, CDS-PP e do BE, à **Anteproposta de Lei n.º 16/XII – “Primeira alteração à Lei n.º 72/2019, de 2 de setembro – Regime jurídico da regularização dos «chãos de melhora»”**.

A Comissão considera que a iniciativa em apreço está em condições de subir a plenário para ser discutida.

Ponta Delgada, 24 de julho de 2023

O Relator

Flávio Soares

O presente relatório foi aprovado unanimidade.

A Presidente

Elisa Sousa

ANEXOS: o mencionado no presente Relatório.



ORDEM DOS ADVOGADOS

CONSELHO REGIONAL DOS AÇORES

Exm^a Senhora

Presidente da

Comissão Especializada

V. Ref. 5/463/2023

Permanente de Política Geral da

Assembleia Legislativa da

Região Autónoma dos Açores

ASSUNTO: Solicitação de parecer escrito sobre a Anteproposta de Lei n.º 16/XII (IL) - Primeira Alteração à lei n.º 72/2019, de 2 de Setembro - Regime Jurídico da Regularização dos "CHÃOS DE MELHORAS"

Exm^a Senhora Presidente, Dra Elisa Lima de Sousa

O Conselho Regional dos Açores da Ordem dos Advogados acusa a receção do V. ofício datado de dez de fevereiro de dois mil e vinte três a solicitar a emissão de parecer escrito, o que desde já agradecemos.

Estaremos sempre à V disposição para que de alguma forma possamos contribuir com um olhar diferenciado sobre os diversos temas que a Assembleia Legislativa Regional tenha de legislar.



ORDEM DOS ADVOGADOS

CONSELHO REGIONAL DOS AÇORES

Conforme solicitado segue em anexo o N parecer escrito.

Com os melhores cumprimentos

A Presidente do Conselho Regional dos Açores

Rosa Ponte

Assinado de forma digital por Rosa
Ponte
Dados: 2023.03.10 21:33:40 -01'00'



PARECER ESCRITO

Foi solicitado ao Conselho Regional dos Açores da Ordem dos Advogados parecer escrito sobre a Anteproposta de Lei nº 16/XII (IL) - Primeira Alteração à Lei nº 72/2019, de 2 de Setembro - Regime Jurídico da Regularização dos "CHÃOS DE MELHORAS"

A referida proposta propõe as seguintes alterações à Lei nº 72/2019, de 2 de Setembro:

- Eliminação do nº 4º do artigo 3º;
- Alteração do nº 2 e aditamento do nº 3 do artigo 6º
- Alteração do artigo 9º.

No essencial a proposta de alteração nasce com a intenção de corrigir algumas das dificuldades sentidas na execução da Lei 72/2019, de 2 de setembro. Quanto à proposta concreta de alteração legislativa somos de entendimento que a mesma é justificável, face a impossibilidade dos municípios em aprovar planos de pormenor, sob pena de colocar em causa aplicação efetiva da legislação em causa.



Registamos, no entanto, que o âmbito e finalidade da Lei 72/2019, de 2 de setembro, apenas consagrou um mecanismo de “regularização dos chãos de melhoras”, mediante a criação de um direito potestativo, de caráter temporário, de aquisição da propriedade do solo ou das edificações e bem assim o respetivo regime de regularização urbanística. Ora, independentemente, do mérito da solução encontrada pelo legislador para o exercício daquele direito potestativo, certo é que continua a não existir a concretização e regulamentação de qualquer regime jurídico que reconheça a natureza social e patrimonial dos "chão de melhoras", que regule e enquadre juridicamente tal realidade, à semelhança do que foi elaborado para a realidade das “colónias” Região Autónoma da Madeira, nos termos em que o legislador democrático entendesse ser o mais adequado.

A única solução para tal realidade, ou seja, o exercício do direito potestativo consagrado na Lei 72/2019, de 2 de setembro, preconiza e força à atuação pelas partes envolvidas, o que carrega custos e pressão sobre o sistema judiciário, ou seja, a solução consagra a obrigatoriedade de investimento, que muitos interessados poderão não ter condições económicas para tal, com a agravante de se processar por forma litigiosa, seja por via arbitral ou judicial.

Tendo tais realidades surgido de forma convencionada, de direito costumeiro e usos locais, entendemos que se impõe antes reconhecer a sua natureza real



ORDEM DOS ADVOGADOS

CONSELHO REGIONAL DOS AÇORES

ou obrigacional, conforme opção legislativa, salvaguardando-se os respetivos direito de propriedade e direito constitucional à habitação.

Ponta Delgada, aos dez dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três

P' O Conselho Regional dos Açores da Ordem dos Advogados (1)

(1)

- Dra Rosa Ponte, Presidente

- Dr Leonardo Ponte, Vogal