



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