



NEWSLETTER

JANEIRO 2024

REFORMA E SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS NO ÂMBITO DO URBANISMO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E INDÚSTRIA

(Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro)

No quadro do SIMPLEX, pretendeu o governo dar continuidade à simplificação dos licenciamentos visando agora os licenciamentos e dos atos e procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento de território.

Considerando o impacto que estas mudanças terão nas relações entre os particulares e administração pública e nos negócios jurídicos em que o solicitador pode intervir, elaboramos uma breve súmula não exaustiva das principais alterações a ter em conta.

**ATOS DE TRANSMISSÃO
DE PROPRIEDADE DE
PRÉDIOS URBANOS**

Entendeu o legislador eliminar formalidades que considera não representarem valor acrescentado na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos. Neste sentido, passam a ser dispensadas do acto de titulação do prédio a exibição ou prova da existência da ficha técnica de habitação ou da licença de utilização, devendo, contudo, o titular informar os outorgantes que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção, para salvaguarda dos mesmos. (Em vigor desde 01/01/2024)

SIMPLIFICAÇÃO DOS PROCESSOS URBANÍSTICOS

Nos casos em que se verifique a exigência de licenças urbanísticas, comunicações ou informações prévias, os procedimentos são simplificados. Assim:

➤ **Passam a estar isentas de Controlo Prévio (Art.º 6 e 7.º RJUE em vigor a 01/01/2024)**

- As obras de alteração no interior de edifícios/frações que melhorem o prédio, desde que não afetem a estrutura de estabilidade (caso em que é exigida a emissão de um termo de responsabilidade, por técnico habilitado) e não implique alteração das cêrceas, fachadas, telhados e cobertura ou remoção de azulejos;
- As obras de reconstrução e de ampliação e as obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;
- As obras de conservação ou intervenções em bens culturais móveis;
- As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável;
- As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;
- As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais;
- Operações urbanísticas promovidas pela administração pública.

➤ **Novas dispensas de obtenção de licenças urbanísticas**

Passam a ficar sujeitos (unicamente) a comunicação prévia:

- Os loteamentos e as obras de urbanização, quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos;
- As construções quando uma unidade de execução o possa dispensar.

Deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia (n.ºs 4 e 6 do art.º 4º RJUE)

➤ **Simples parecer não vinculativo**

Passam a estar sujeitas a simples parecer não vinculativo do município com dispensa de quaisquer licenças ou controlo prévio, as obras promovidas por empresas do Estado, empresas municipais e intermunicipais relativas, nomeadamente a: equipamentos ou infraestruturas à instalação de serviços públicos ou de afetos ao uso direto e imediato do público; nas áreas portuárias, ferroviárias ou áreas aeroportuárias de domínio público; habitação social ou residência de estudantes; parques industriais, empresariais e de logística; para salvaguarda do património cultural.



**NORMAS RELATIVAS À
INSTRUÇÃO DOS
PROCESSOS E CONTAGEM
DE PRAZOS**

➤ **Limites ao âmbito dos regulamentos municipais – art.º 3º RJUE**

São limitados os aspetos de natureza procedimental e instrutória que podem ser regulados pelo município. Neste sentido, os regulamentos municipais deixam de poder:

- Estabelecer regras de natureza procedimental relativos a documentos instrutórios (nomeadamente quanto a reconhecimentos autenticações e certificação dos representantes) ou a procedimentos administrativos;
- Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria ou de elementos como telas finais ou outros, quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;
- Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos artigos 20.º e 21.º do RJUE, sendo considerados nulas as normas que o contrariem nos termos do n.º 10 do art.º 20.º do mesmo diploma. Os regulamentos em vigor que contrariem esta norma passam igualmente a ser nulos.

➤ **Documentos instrutórios – nº 12 do art.º 9º RJUE**

Impede-se que os municípios possam exigir documentos para além dos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos.

É adotada uma lista não exaustiva de documentos que não podem ser exigidos, nem pela referida portaria nem pelos regulamentos, ou pela prática dos municípios, que inclui:

- Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas;
- Cópias de documentos na posse da câmara como, títulos de operações ou registos;
- Caderneta Predial; Cópias de certidões permanentes, quando disponibilizado o código de acesso, não sendo exigível a sua revalidação se válidas quando apresentadas no pedido;
- Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código, ou qualquer outra certidão, documento ou certificado por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;
- O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
- O relatório de segurança; o livro de obra digitalizado (nº 4 do art.º 97 RJUE);
- Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais; declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;

- Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

➤ **Plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos– art.º 8º-A RJUE**

Com vista à sua uniformização de práticas e procedimentos, prevê-se ainda a existência de uma plataforma online (de utilização obrigatória a partir de 05/01/2026). Esta plataforma permitirá apresentar os pedidos e consultar o estado dos mesmos e respectivos prazos; receber notificações eletrónicas e obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos.

Prevê-se ainda a partir de 01/01/2030 a submissão de processos utilizando a ferramenta digital Building Information Modelling (BIM).

➤ **Definição dos poderes de Cognição do Município no exercício do controlo prévio urbanístico:**

- Compete ao município: verificar a inserção do edifício no território; a estética exterior e a inserção do projeto na paisagem; a suficiência das infraestruturas.
- Não compete ao município: apreciar questões relativas a obras no interior dos edifícios ou suas frações, questões relativas aos caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano e projetos de especialidade (águas, eletricidade, gás, etc.).

É elaborada uma lista exaustiva destas questões que saem fora da alçada do município ficando no âmbito das responsabilidades dos técnicos competentes.

Os municípios não apreciam nem aprovam **projetos de especialidades**, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes.

➤ **Prazos- art.º 23º RJUE**

A contagem dos prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular e só se suspendem se este demorar mais de 10 dias a responder a quaisquer pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública.

A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

- No prazo de 120 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção (ABC) igual ou inferior a 300 m²;
- No prazo de 150 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com ABC superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- No prazo de 200 dias, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com ABC superior a 2200 m²;

A deliberação está sujeita a deferimento tácito.

➤ **Pedidos incompletos**

O pedido de informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento pelo município, passa a ser possível apenas uma vez.

Caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.

➤ **Desnecessidade de parecer - património cultural (art.º 51.º DL 309/2009 de 23 de/10 - entra em vigor a 01/01/2024)**

Elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural, quanto a imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados de interesse nacional ou de interesse público, quando:

- Se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacte no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
- Se trate de obras de conservação no exterior ou as relativas a instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

➤ **Pedido de Informação Prévia (PIP) – art.º 17º RJUE**

Alarga-se o prazo de validade da Informação Prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações.

Por outro, permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites atuais de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a um ano.

Quando tenha sido emitido PIP qualificado em área sujeita a plano de pormenor, a operação de loteamento ou unidade de execução, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

TÍTULOS DA LICENÇA E DA
COMUNICAÇÃO PRÉVIA E
AUTORIZAÇÕES

➤ **Alvará de Licença de Construção – art.º 74 e Nº 3 do art.º 58º RJUE**

O Alvará é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas e caso a necessária decisão não tenha sido adotada no prazo legal, o particular pode solicitar certificação do deferimento tácito através da emissão

de uma certidão obtida num procedimento eletrónico e avançar com o projeto pretendido. (art.º 26º RJUE). Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.

➤ **Autorização de Utilização – art.º 62-A a 62- C RJUE**

Quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, a Autorização de Utilização passa a ser substituída pela mera entrega dos documentos legalmente previstos - sem possibilidade de indeferimento-, nomeadamente:

- Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, atestando que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas. A entrega das telas finais destina-se a dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte, e a arquivo na câmara municipal;

- O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação.

Sem prejuízo, os poderes de fiscalização do município não ficam prejudicados podendo verificar-se durante e após a obra.

Todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas ao recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas (Art.º 21.º do Decreto-Lei 10/2024 de 8 de janeiro).

Comunicação Prévia - é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

➤ **Receção de obras de urbanização – nº 7 do art.º 54 RJUE**

Os municípios passam a estar obrigados a aceitar a cessão da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, assim eliminando o custo com a emissão de novas garantias.

OUTRAS ALTERAÇÕES

➤ **RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas**

São revogadas ou substituídas certas exigências do RGEU como a obrigatoriedade dos bidés em casas de banho, passa ainda a possível substituição da banheira por um duche e a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through* (em vigor a 01/01/2024).

É ainda determinada a revogação integral do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026 (Art.º 25.º do Decreto-Lei 10/2024 de 8 de janeiro).

➤ **Casas Modulares - art.º 1-A RJUE e art.º 1-A RGEU**

O RJUE passa a ser aplicável à construção modular de carácter permanente que caracteriza-se por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

➤ **Ocupação do espaço público**

O pedido de licença de construção passa a poder englobar a ocupação do espaço público na medida do que seja necessário para realizar a obra (como é o caso de caixas de entulho e andaimes) (art.º 26º RJUE).

A requisição da presença de forças e serviços de segurança nas obras é facultativa, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas (art.º 40º-A RJUE – em vigor a 01/01/2024)

➤ **Reclassificação do Solo**

É simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados. Esta simplificação passará por se limitar a uma única a consulta pública (que não suspende o procedimento) bem como uma conferência procedimental com todas as entidades. Atribui-se ainda competência à Assembleia Municipal para a respetiva aprovação (este procedimento não se aplica em áreas sensíveis ou em áreas da reserva ecológica nacional ou da reserva agrícola nacional). Passa ainda pela eliminação do acompanhamento da elaboração dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor pelas CCDR.

➤ **Outras alterações procedimentais**

Prevê-se que a compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação, nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços seja efetuada através do regime simplificado (n.ºs 8 e seguintes do art.º 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

➤ **Alteração do uso** – art.º 1422.º Código Civil – entrada em vigor a 01/01/2024)

A alteração do uso de fracção habitacional passa a não carecer de autorização dos restantes condóminos salvo quando o título constitutivo não disponha sobre o uso da mesma.

➤ **Outros diplomas alterados**

- Regime da Reabilitação Urbana
- Regime do Património Cultural Imóvel - procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda
- Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas
- Regime Jurídico das Autarquias Locais
- Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

➤ **Entrada em vigor**

Entra em vigor a 04/03/2024 salvo exceções identificadas no diploma.

Para mais informações, queira contactar:

Lora Soares Seita

Advogada

E-mail: lseita@castroneto.pt

Deolinda Laginhas

Solicitadora

E-mail: dlaginhas@castroneto.pt

CASTRO NETO ADVOGADOS

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4.º Dto.

1050-012 Lisboa - Portugal

T: (+351) 213 139 020

W: www.castroneto.pt