



TFRA[®]

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

REFORMA E SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS NO ÂMBITO DO URBANISMO - SIMPLEX URBANÍSTICO

Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro

(com exclusão das operações urbanísticas promovidas pela administração pública)

Guia de consulta rápida

ÍNDICE DE REFERÊNCIA

- 1. Entrada em vigor
 - 2. Controlo Prévio Administrativo
 - 2.1. Operações de loteamento
 - 2.2. Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos
 - 2.3. Obras de construção, de reconstrução, de alteração ou de ampliação
 - 2.4. A autorização de utilização
 - 3. O caso específico do PIP
 - 4. Especificidades da tramitação dos procedimentos de controlo prévio
 - 5. Prazos de decisão
 - 6. Alterações ao RGEU e alterações conexas
 - 7. Transmissão de imóveis
 - 8. Nota final
-

• ENTRADA EM VIGOR

O Decreto-lei entrou em vigor a 4 de março de 2024, com exceções

ENTRADA EM VIGOR

01/01/2024

ENUNCIÇÃO SUMÁRIA DA ALTERAÇÃO

A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;

Alargamento das operações urbanísticas consideradas de escassa relevância e consideradas isentas de licenciamento ou comunicação prévia;

Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, o requerente não pode optar pelo licenciamento;

Alterações do RGEU (por exemplo: i) eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; ii) possibilidade de optar por duche em casas de banho, em vez de banheiras; e iii) viabilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through)

Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, com exceção da alteração de uso para fim habitacional que não carece de autorização dos restantes condóminos.

ENTRADA EM VIGOR

ENUNCIÇÃO SUMÁRIA DA ALTERAÇÃO

08/04/2024

Regulamentos urbanísticos disponibilizados em DR de forma sistematizada

06/01/2025

Emissão de pareceres através de sistema eletrónico

05/01/2026

Entrada em funcionamento da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

01/06/2026

Revogação do RGEU (entrada em vigor do Código de Construção)

01/01/2030

Metodologia BIM obrigatória para apresentação de projetos de arquitetura

NOTA: As alterações promovidas pelo decreto-lei aplicam -se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

São eliminados diversos atos administrativos, nos quais se incluem situações de licenças urbanísticas, autorizações e exigências administrativas, criando-se, em contrapartida, novos casos de comunicação prévia, isenção e dispensa de controlo prévio

2.1. Operações de loteamento

2.1.1. Estão sujeitas a Licenciamento

As operações de loteamento **em área não abrangida** por:

- a) Plano de pormenor, publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- b) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

2.1.2. Estão sujeitas a comunicação prévia

As operações de loteamento **em zona abrangida** por:

- a) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - b) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
-

2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

2.2. Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

2.2.1. Estão sujeitas a Licenciamento

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos **em área não abrangida** por:

- a) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - b) Operação de loteamento; ou
 - c) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação
-

2.2.2. Estão sujeitas a comunicação previa

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos **em área abrangida** por:

- a) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- b) Operação de loteamento; ou
- c) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

2.3. Obras de construção, de reconstrução, de alteração ou de ampliação

2.3.1. Estão sujeitas a Licenciamento

2.3.1.1. As obras de construção, de alteração ou de ampliação em **área não abrangida** por:

- a) Plano de pormenor; ou
- b) Operação de loteamento; ou
- c) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

2.3.1.2. As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

Estão ainda sujeitas a Licenciamento:

2.3.1.3. Obras de reconstrução das quais resulte um **aumento da altura da fachada**.

2.3.1.4. As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução (exceto nos casos em que as edificações são ilegais, em que a demolição está isenta de controlo prévio).

2.3.1.5. As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a **servidão administrativa ou restrição de utilidade pública**, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

2.3.1.6. Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.



2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

2.3.2. Estão sujeitas a Comunicação Prévia

2.3.2.1. As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

- a) Plano de pormenor; ou
- b) Operação de loteamento; ou
- c) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

2.3.2.2. As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

2.3.2.3. A edificação de piscinas associadas a edificação principal.

2. CONTROLO PRÉVIO ADMINISTRATIVO

2.4. A autorização de utilização

2.4.1. Quando existe controlo prévio (licenciamento / comunicação prévia)

Foi extinto o procedimento de autorização de utilização, desaparecendo o alvará de autorização de utilização, o qual é substituído pela entrega de termo de responsabilidade e telas finais (as telas finais apenas quando tenham existido alterações ao projeto licenciado ou comunicado).

Imediatamente após a submissão dos referidos documentos o edifício ou fração autónoma pode ser utilizada.

2.4.2. Sem operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio

Ficam sujeitas ao regime da **comunicação prévia com prazo**:

- a) Alteração da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, que não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.
- b) A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º (esta norma refere-se a obras de conservação – temos de aguardar uma eventual declaração de retificação para outra alínea).

A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare: (i) a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e (ii) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas. Caso não haja lugar a vistoria, a utilização do edifício ou da fração pode ter lugar decorridos 20 dias da entrega.

Nota: Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por **maioria representativa de dois terços** do valor total do prédio, com exceção da **alteração de uso para fim habitacional que não carece de autorização dos restantes condóminos**, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo (escritura de PH).



3. O CASO ESPECÍFICO DO PIP

O PIP favorável tem como efeito a isenção de licenciamento ou comunicação prévia nas seguintes situações:

- 3.1. As operações urbanísticas que tenham sido objeto de PIP “qualificado” (ou seja, PIP proferido nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e que contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do mesmo artigo);
- 3.2. Operações urbanísticas em área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento.
- 3.3. Operações de loteamento em área sujeita a unidade de execução (que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação).
- 3.4. Operações de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área sujeita a unidade de execução (que preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação).
- 3.5. Operações urbanísticas de construção, de alteração ou ampliação em área sujeita a unidade de execução (que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos).

Nota: Foi alargado o prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações.

4. ESPECIFICIDADES DA TRAMITAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO

Deixa de ser legalmente admissível optar pelo regime do licenciamento quando a operação está sujeita ao procedimento simplificado da comunicação prévia, mesmo que tal resulte do desejo e intenção dos interessados, sob pena de ser proferido despacho de extinção do procedimento.

O título urbanístico para a execução das diferentes operações urbanísticas passa a ser:

- a) o **comprovativo do pagamento das respetivas taxas** no caso do licenciamento, deixando de existir a figura do “alvará de licença de construção”; é da data de pagamento das taxas que se conta o prazo para execução das obras.
- b) o **comprovativo de apresentação, no caso da comunicação prévia de obras de construção, alteração ou ampliação, acompanhado do comprovativo de autoliquidação das taxas;**
- c) o **comprovativo de apresentação, no caso da comunicação prévia de operação de loteamento, acompanhado dos comprovativos de pagamento de caução e de formalização de cedências** (ou declaração de inexibilidade das mesmas). As cedências para o domínio municipal devem ocorrer 20 dias úteis após a não rejeição liminar da comunicação prévia.

Quer nos casos de licenciamento, como nos de comunicação prévia, após a submissão do pedido, o requerente só pode ser notificado por uma única vez para corrigir ou completar o pedido. Após esse prazo considera-se o pedido devidamente instruído.

ESPECIFICIDADES DA TRAMITAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO (cont.)

É eliminada a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras, por exemplo, para utilizar caixas de entulho ou andaimes. **O pedido de licença de construção ou a comunicação prévia passa a poder englobar a ocupação do espaço público e a licença de construção ou o deferimento da comunicação prévia abrangerá, nesses casos, a possibilidade de ocupação desse espaço na medida do que seja necessário para realizar a obra, dispensando -se procedimentos e atos adicionais.**

É, igualmente, **eliminada a exigência de acompanhamento policial** para a realização de operações urbanísticas mesmo que impliquem o corte da via pública.



A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
- b) Medidas preventivas;
- c) Servidões administrativas e Restrições de utilidade pública;
- d) O uso proposto;
- e) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;
- f) A adequação e capacidade das infraestruturas.

ESPECIFICIDADES DA TRAMITAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO (cont.)

São nulas as normas de planos de ordenamento, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município além dos indicados supra.

É clarificado que os municípios **não podem apreciar os aspetos relativos ao interior dos edifícios, aos projetos de especialidades**, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei (os municípios também não podem pronunciar-se sobre a existência de compartimentos ou locais de caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano).

Os municípios ficam impedidos de exigir determinados documentos instrutórios adicionais face aos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos. A título de exemplo, não poderão ser exigidos, nem por portaria, nem por regulamentos ou pela prática dos municípios, os seguintes documentos: i) cópias de documentos na posse da câmara; ii) a caderneta predial; iii) o reenvio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado quando era válido no momento da apresentação do pedido; iv) o livro de obras digitalizado; v) declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais.



ESPECIFICIDADES DA TRAMITAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO (cont.)

Foi eliminada a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de **património cultural** nos casos de imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, nos casos em que i) se trate de obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia; ii) se trate de obras de conservação no exterior; e iii) relativamente à instalação de reclusos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.



Os poderes de fiscalização relativos ao cumprimento das normas relevantes mantêm-se, devendo esta fiscalização ser orientada unicamente para o apuramento do cumprimento da lei e não para aspetos que se relacionem com a conveniência, o mérito ou as opções técnicas das obras realizadas em curso.

Foram eliminados os limites existentes às prorrogações do prazo para a execução de obras (1 vez e por metade do prazo).



O Caso Das Alterações Durante A Execução Da Obra

Salvo no que respeita a **obras de ampliação ou de alterações à implantação**, podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação, desde que essa comunicação seja efetuada no momento do envio dos documentos prévio à utilização do edifício.

Genericamente:

- (i) se eram isentas *ab initio*, continuam isentas em obra;
- (ii) são objeto de licenciamento as alterações que digam respeito a obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações;
- (iii) as demais alterações seguem o regime da comunicação prévia.

Apenas são apresentados os elementos instrutórios que sofrem alterações.



5. PRAZOS DE DECISÃO

Foram estabelecidos prazos mais alargados para a decisão para decidir o licenciamento, sob pena de deferimento tácito:

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



5. PRAZOS DE DECISÃO

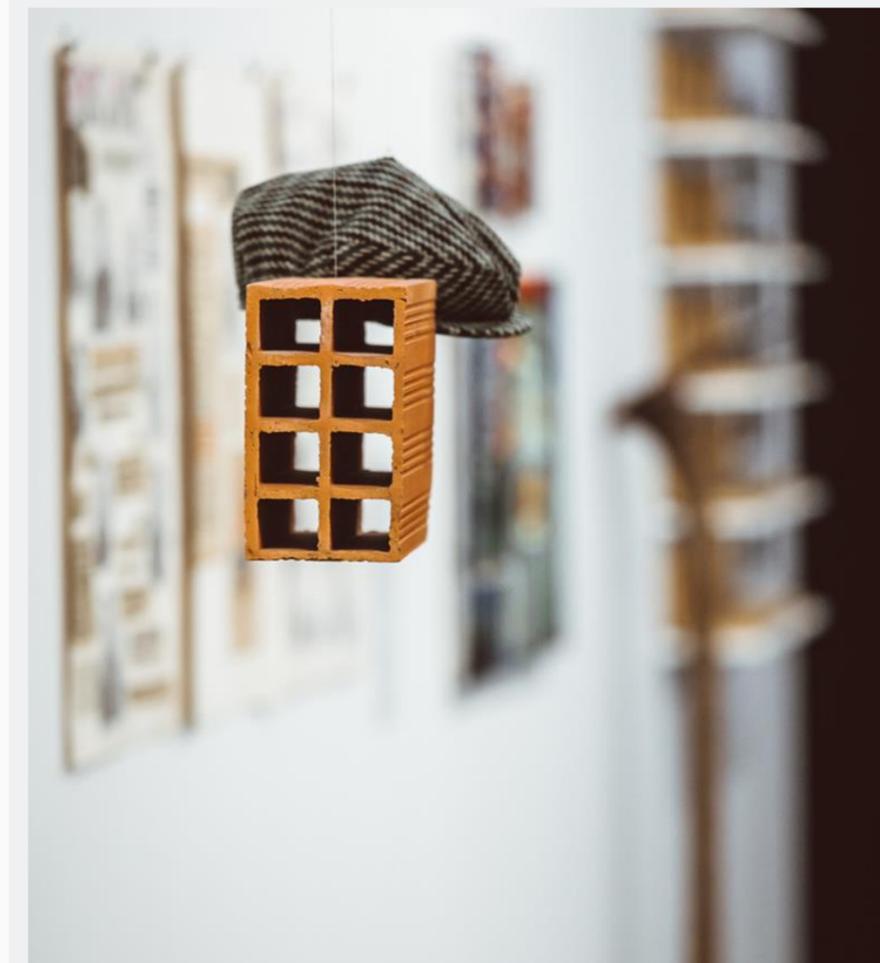
O prazo para a decisão do pedido de licenciamento conta-se a partir da data de receção do pedido, independentemente do decurso da fase de saneamento ou da consulta de entidades externas; apenas em situações de inércia do particular (mais de 10 dias a responder) é que ocorre a suspensão dos prazos do procedimento de licenciamento.

Para maior segurança dos particulares, a partir do dia 1 de janeiro de 2024, passará a ser possível obter um documento comprovativo do direito adquirido por este deferimento tácito, através de um mecanismo de certificação eletrónica via portal eletrónico.

Nota (1): Uma deliberação tacitamente deferida pode ser nula nos termos gerais do Direito.

Nota (2): Os prazos referem-se a dias úteis nos termos do CPA - os prazos fixados legalmente em meses contam-se em meses de calendário e os prazos em dias contam-se em dias úteis. Esta questão é controvertida.

Nota (3): os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas constam da Portaria 71-B/2024, de 27/02.



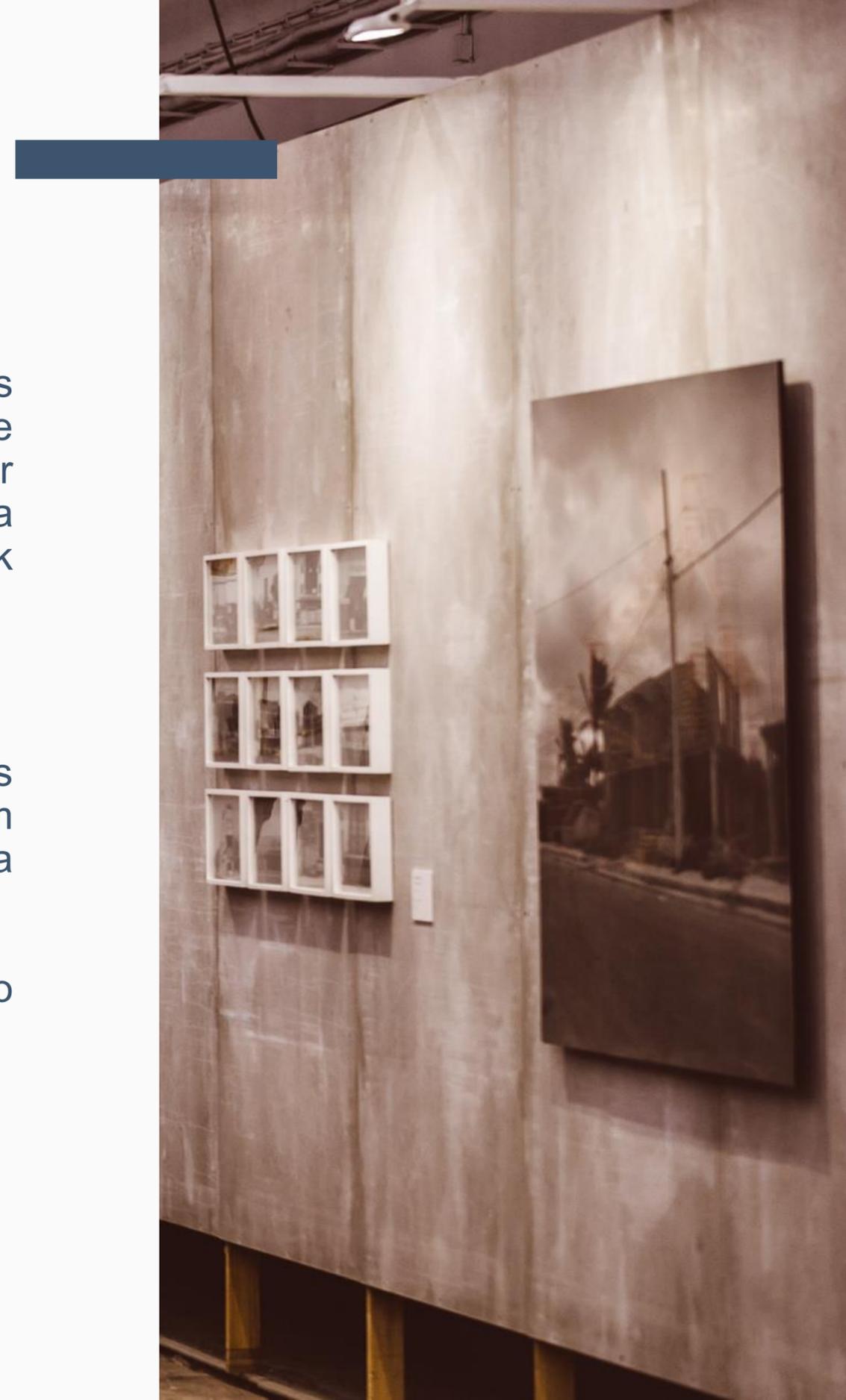
6. ALTERAÇÕES AO RGEU E ALTERAÇÕES CONEXAS

São eliminadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), nomeadamente: i) elimina-se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; ii) permite-se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras; e iii) viabiliza-se a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through.

Neste âmbito é também alterado o regime jurídico das acessibilidades.

É ainda eliminada a obrigatoriedade de instruir os procedimentos urbanísticos com o Livro de Obra. Alerta-se que o Livro de Obra se mantém obrigatório, constando as alterações às características do mesmo da Portaria 71-C/2024, de 27/02.

Aproveita-se para clarificar que as construções modulares estão sujeitas ao RJUE e às normas técnicas do RGEU.



7. TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

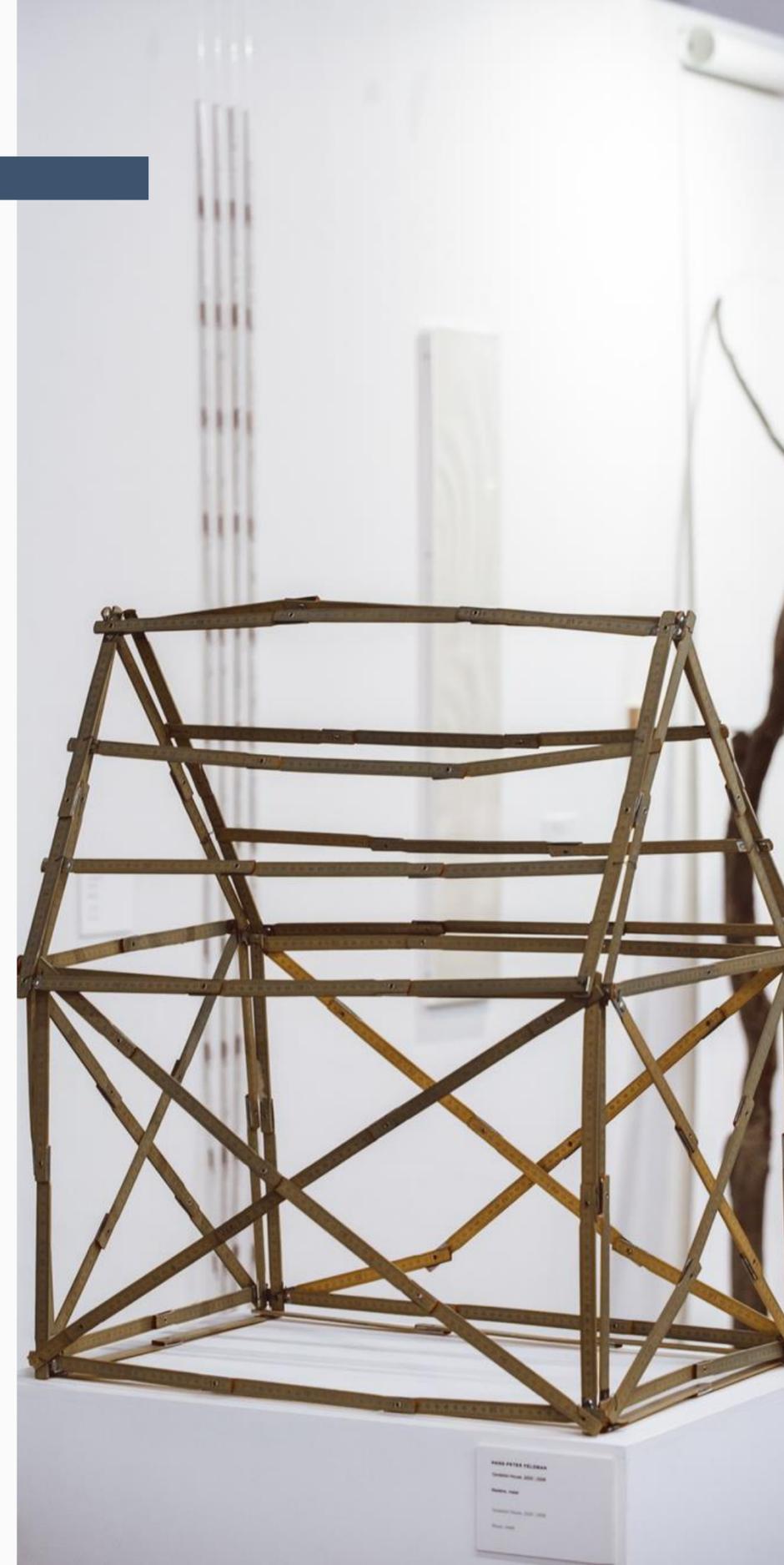
Na sequência da eliminação da autorização de utilização, os negócios jurídicos que envolvam a transmissão de prédios urbanos ou frações autónomas.

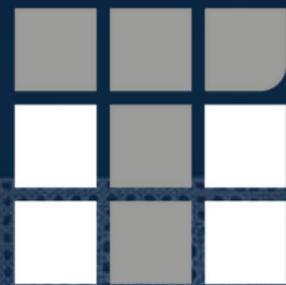
No entanto, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.

Desaparece, igualmente, a obrigação de entrega da Ficha Técnica de Habitação. Alerta-se que o Promotor mantém as demais obrigações referents à FTH, nomeadamente o depósito junto da câmara municipal e a manutenção, por um período mínimo de 10 anos, de um arquivo devidamente organizado das fichas técnicas da habitação que tenha emitido.

8. NOTA FINAL

Esta informação é de carácter genérico, não dispensa a consulta da legislação analisada e não constitui aconselhamento profissional.





TFRA[®]

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

Créditos

- “Obras da Coleção Teixeira de Freitas”
- Exposição “ Outras Lembranças, Outros Enredos”.
- Fotógrafo João Vasco dos Santos
- Equipa Feeders responsável pela montagem da exposição