



## Imobiliário e Urbanismo

**Entram hoje em vigor as alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, tendo sido também publicada hoje a regulamentação dessas alterações.**

**A diminuição da intensidade do controlo administrativo e o alargamento do âmbito das operações urbanísticas isentas de licença são compensados pelo reforço da responsabilização dos técnicos e autores dos projectos.**

### Contactos

Susana Vieira

[svieira@macedovitorino.com](mailto:svieira@macedovitorino.com)

Miguel Feldmann

[mfeldmann@macedovitorino.com](mailto:mfeldmann@macedovitorino.com)

Carla Pinelas

[cpinelas@macedovitorino.com](mailto:cpinelas@macedovitorino.com)

Cláudia Feliciano

[cfeliciano@macedovitorino.com](mailto:cfeliciano@macedovitorino.com)

Jorge Sampaio

[jsampaio@macedovitorino.com](mailto:jsampaio@macedovitorino.com)

Patrícia Casaca

[pcasaca@macedovitorino.com](mailto:pcasaca@macedovitorino.com)

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por email dirigido a um dos contactos acima referidos.

### Alteração do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Entram hoje em vigor as alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovadas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

O alargamento do âmbito da isenção de licenciamento, a responsabilização dos técnicos intervenientes, a utilização de tecnologias da informação e a criação da figura do gestor de procedimentos são modificações que têm por objectivo simplificar a tramitação processual do controlo prévio da legalidade das operações urbanísticas.

De acordo com a nova delimitação dos procedimentos administrativos verifica-se (i) a restrição da figura da autorização ao pedido de utilização ou de alteração de uso e (ii) a isenção de licenciamento para a realização das obras no interior dos edifícios ou de fracções que não afectem a sua estabilidade.

Perante a diminuição da intensidade do controlo prévio efectuado pelas câmaras municipais, é reforçada a fiscalização e a responsabilização dos técnicos encarregados da direcção das obras e dos autores dos projectos. Estes devem, agora, verificar a conformidade das pretensões urbanísticas com as normas dos planos municipais aplicáveis e com as prescrições das licenças de loteamento.

Os efeitos da informação prévia são ampliados e permitem, em determinados casos, aceder directamente à comunicação prévia.

No plano procedimental, para além da criação da figura do gestor administrativo, prevê-se um recurso generalizado às tecnologias da informação, traduzido (i) na desmaterialização do processo, (ii) na apresentação electrónica de requerimentos e (iii) na possibilidade de consulta on-line do estado do procedimento. Enquanto o sistema informático não estiver em funcionamento é possível recorrer à tramitação em papel. É também ao gestor municipal do processo que cabe a promoção e coordenação das consultas a entidades externas que não tenham sido efectuadas pelo requerente.

O regime da invalidade dos actos de licenciamento é objecto de uma importante alteração, estabelecendo-se um prazo máximo de dez anos para a declaração de nulidade. Privilegia-se, deste modo, a segurança e a estabilidade das situações consolidadas que sejam tituladas por licença camarária emitida há mais de dez anos.

As alterações ao RJUE são aplicáveis apenas aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor. No entanto, os interessados poderão requerer ao Presidente da Câmara Municipal que autorize a aplicação das novas regras e que determine o procedimento de controlo prévio a que uma determinada operação urbanística ficará sujeita.

Foram igualmente publicadas hoje as Portarias n.º 216-A/2008, 216-B/2008, 216-C/2008, 216-D/2008, 216-E/2008, e 216-F/2008, de 3 de Março, as quais regulamentam as alterações efectuadas ao RJUE, destacando-se, entre elas, a regulamentação do sistema informático e a indicação dos elementos que instruem os pedidos de emissão de alvará de licença ou autorização de utilização das diversas operações urbanísticas.

© 2007 Macedo Vitorino & Associados