

O “SIMPLEX” NO URBANISMO

Das muitas alterações às regras urbanísticas, destacam-se a diminuição das operações urbanísticas que ficam sujeitas a controlo prévio, a aplicação do deferimento tácito a pedidos de licença, a eliminação do alvará de licença de construção e do alvará de autorização de utilização e a eliminação do controlo notarial da existência de autorização de utilização e do cumprimento da obrigação de entrega da ficha técnica de habitação aquando da transmissão da propriedade de prédio urbano ou fração autónoma.

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

CATARINA FIGUEIRA

CFIGUEIRA@MACEDOVITORINO.COM

O “Simplex” no urbanismo e ordenamento do território, publicado em 8 de janeiro, pretende reformar e simplificar os procedimentos administrativos com o objetivo de promover a habitação e reduzir os encargos das empresas em matéria de urbanismo e de ordenamento do território.

Indicamos seguidamente, de forma sintética, as alterações mais relevantes em matéria de urbanismo, com especial incidência nas alterações ao [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação](#) (RJUE).

Salvo onde indicamos outra data, as alterações descritas entram em vigor em 4 de março de 2024 e aplicar-se-ão aos procedimentos iniciados antes dessa data e que se encontrem pendentes, com exceção do deferimento tácito (cf. ponto III).

I. Alterações relativas a sujeição a licença ou comunicação prévia

As operações de loteamento deixam de estar genericamente sujeitas a licença. Apenas aquelas que se situem em área que não esteja abrangida por plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 (e que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, número máximo de fogo e implantação e programação de obras de urbanização e edificação) ou por 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 continuam sujeitas à forma mais exigente de controlo prévio.

As operações de loteamento realizadas em áreas abrangidas por um dos casos anteriores ficam sujeitas a comunicação prévia enquanto as que sejam realizadas em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais ficam isentas de controlo prévio já desde o dia 1 de janeiro de 2024.

Por outro lado, até agora apenas as obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos realizados em área abrangida por operação de loteamento estavam sujeitos a comunicação prévia. Com o novo regime, passam a estar sujeitas a comunicação prévia também as obras de urbanização e os trabalhos de remodelação em área abrangida por plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 ou por unidade de execução, desde que esses instrumentos prevejam implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de construção, alteração ou de ampliação em área abrangida por unidade de execução que cumpra determinados requisitos (preveja parcelas, alinhamentos, polígono de base para a implantação de edificações, altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos) passam também a estar sujeitas a comunicação prévia, sendo apenas exigida licença quando a operação em causa não esteja abrangida por nenhum destes casos. As obras de reconstrução apenas necessitam de licença quando se verifique aumento da altura da fachada.

Nos casos em que a lei estabelece a aplicabilidade da comunicação prévia, os interessados deixam de poder optar pelo procedimento de licença, possibilidade que era até agora permitida pelo RJUE.

II. Alterações relativas a isenção de controlo prévio

Para além da já referida isenção de controlo prévio nas operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais, estão isentas de licença ou comunicação prévia desde 1 de janeiro de 2024, entre outras:

- As operações urbanísticas que tenham sido objeto de informação prévia favorável nos termos do disposto no artigo 14.º, números 2 e 3, do RJUE (informação prévia “qualificada”) desde que se iniciem nos 2 anos seguintes após aquela decisão favorável;
- As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade, o que deve ser declarado por técnico habilitado através de termo de responsabilidade; e
- As obras de reconstrução e de ampliação que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil (desde que delas não resulte um aumento da altura da fachada).

Estão ainda isentas, mas sujeitas a parecer não vinculativo pelo município competente:

- As operações urbanísticas e operações de loteamento promovidas por empresas municipais ou intermunicipais;
- As operações urbanísticas e operações de loteamento promovidas por institutos públicos, fundos de investimento imobiliários públicos, universidades e politécnicos e empresa públicas do setor empresarial do Estado e das regiões destinadas a, entre outros, equipamentos ou infraestruturas destinadas à instalação de serviços públicos, afetos ao uso direto e imediato do público, a habitação ou residências para estudantes deslocados ou, ainda, que integrem o parque habitacional do Estado; e
- As obras de edificação promovidas por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação na sequência de procedimento concursal e de acordo para a cedência do terreno celebrado nesse âmbito com uma das entidades referidas no ponto anterior.

III. Deferimento tácito

A deliberação da câmara municipal sobre o pedido de licenciamento passa a estar sujeita a deferimento tácito caso não seja tomada nos prazos legalmente previstos, sendo eliminado o processo de intimação judicial para a prática de ato devido.

Estes prazos, que atualmente oscilam entre 30 e 45 dias, são ampliados para 120, 150 e 200 dias e passam a contar-se a partir da data da submissão do respetivo pedido por parte do interessado.

Refira-se que, caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido, considera-se que o requerimento se encontra totalmente instruído, não podendo ser posteriormente indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.

Por outro lado, quando haja lugar a consultas, pareceres ou autorizações por parte de entidades externas, o procedimento administrativo deverá continuar enquanto se aguarda a respetiva emissão (ou o decurso do prazo).

Conforme referido anteriormente, esta alteração não se aplica aos procedimentos pendentes. Apenas aos procedimentos que se iniciem após 4 de março de 2024.

IV. Eliminação do alvará de licença de construção

É eliminado o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas legalmente devidas. Este recibo é condição de eficácia da licença, salvo nos casos em que se produza deferimento tácito (*cf.* ponto V).

A comunicação prévia é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, ainda, pelo comprovativo do pagamento de caução e pelo instrumento através do qual sejam realizadas cedências ao domínio municipal ou documento emitido pela câmara municipal atestando a sua inexigibilidade.

V. Eliminação da autorização de utilização

Deixa igualmente de ser exigida autorização de utilização para edifícios ou frações após a realização de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. É substituída pela entrega de:

- Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra declarando que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- Quando tenham existido alterações do projeto, telas finais com as referidas alterações devidamente assinaladas.

Imediatamente após a submissão destes documentos, o edifício ou fração autónoma podem ser utilizados.

A alteração da utilização de edifício ou fração autónoma na sequência de operação urbanística sujeita a controlo prévio ou isenta de controlo prévio fica sujeita a comunicação prévia com prazo, a qual deve incluir um termo de responsabilidade emitido por quem detiver habilitação para ser autor de projeto e no qual se declare:

- A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

Nestes casos, o edifício ou fração autónoma podem ser utilizados decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia, salvo se o presidente da câmara municipal determinar a realização de vistoria, o que pode acontecer apenas quando o termo de responsabilidade não esteja completo ou quando existam indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

À realização desta vistoria deve seguir-se uma declaração de conformidade ou a imposição de obras de alteração, sendo que, caso tenham sido realizadas obras de alteração, a utilização do edifício ou da fração autónoma apenas poderá ter início após nova vistoria.

VI. Outras alterações

Das (muitas) outras alterações ao RJUE destacamos:

- A referência expressa a construção modular de carácter permanente, esclarecendo o novo artigo 1.º-A que as regras do RJUE são aplicáveis a esse tipo de construção;

- A definição de um conjunto de matérias no âmbito do urbanismo que não podem ser reguladas em regulamento municipal, sob pena de nulidade;
- A tramitação dos procedimentos administrativos em matéria urbanística de forma obrigatoriamente desmaterializada através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que será de uso obrigatório a partir de 5 de janeiro de 2026;
- A apresentação obrigatória de pedidos de parecer a entidades integradas na Administração Pública através do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres a partir de 5 de janeiro de 2025;
- A obrigatoriedade da apresentação dos projetos de arquitetura previstos no RJUE modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia *Building Information Modelling* (BIM) a partir de 1 de janeiro de 2030;
- A definição de uma lista de documentos instrutórios cuja apresentação não pode ser exigida pelos municípios juntamente com os pedidos de licença ou comunicação (por exemplo, autenticação, reconhecimento ou certificação de assinaturas em qualquer documento, documentos na posse dos municípios, cadernetas prediais, livro de obra digitalizado, cópias de documentos de identificação ou declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos);
- A definição do âmbito da apreciação do projeto de arquitetura de forma exclusiva e a indicação de matérias que a câmara municipal está impedida de apreciar (por exemplo, projetos de obras no interior de edifícios ou frações e projetos de especialidades, o que, quanto a estes últimos, não é uma novidade), sendo nulas as normas de planos, regulamentos ou deliberações que confirmam poderes de apreciação mais amplos ou sobre a matéria excluída;
- A obrigatoriedade de os projetos de loteamento preverem áreas destinadas a habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível (para além das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos) e de o proprietário do prédio a lotear ceder gratuitamente ao município parcelas para esses fins;
- As compensações (por não realização de cedências) passam a ser pagas quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização;
- No âmbito da caução a prestar pelas obras de urbanização, obrigatoriedade de a câmara municipal aceitar a cessão da posição do interessado na garantia bancária prestada pelo empreiteiro a favor do município;
- Eliminação dos limites existentes à prorrogação do prazo de execução de obras (1 vez e por metade do prazo); e
- Possibilidade de incluir o pedido de ocupação da via pública no pedido de licença ou comunicação prévia da operação urbanística, caso em que a permissão para a ocupação da via pública fica englobada na licença ou deferimento de comunicação prévia.

VII. Escrituras públicas de transmissão de propriedade de prédios urbanos

Foram revogados, com efeitos a 1 de janeiro de 2024, o diploma que exigia, em escritura pública de transmissão da propriedade de prédio urbano ou fração autónoma, a realização de prova

suficiente perante o notário da existência de licença de utilização, ou da sua isenção, bem como a menção ao respetivo alvará no respetivo texto, e a norma (artigo 9.º) do [Decreto-Lei n.º 68/2004](#), de 25 de março, na sua redação atual, que exigia a entrega da ficha técnica de habitação ao comprador e a certificação pelo notário dessa entrega.

O artigo 19.º do diploma agora publicado vem estabelecer que o notário, advogado ou conservador que intervenha em negócios jurídicos de transmissão da propriedade de prédios urbanos deverão informar que o imóvel transmitido pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.

VIII. Alteração e revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Por último, destacamos a revogação do [Regulamento Geral das Edificações Urbanas](#) (RGEU) a partir de 1 de junho de 2026.

Até lá, foram revogadas ou substituídas exigências consideradas limitativas (com entrada em vigor em 1 de janeiro de 2024) e sem correspondência com a atualidade, designadamente:

- A eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho;
- A possibilidade de duche em vez de banheira em casas de banho; e
- A possibilidade de utilizar soluções alternativas para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*.

É igualmente de salientar a aplicabilidade do RGEU a construção modular de carácter permanente.

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.

© 2024 MACEDO VITORINO