

Nota Informativa

12 JANEIRO 2024

Imobiliário, Construção e Urbanismo

Alterações introduzidas pelo Simplex Urbanístico

Com o objetivo de simplificar os procedimentos em matéria de ordenamento do território e do urbanismo, foi publicado no passado dia 8 de janeiro de 2024, em Diário da República, o [Decreto-Lei n.º 10/2024](#).

A legislação agora publicada introduz alterações profundas a um conjunto de diplomas estruturantes em matéria de ordenamento do território, de urbanismo e da construção, incluindo a Lei de Bases dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Altera ainda o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o Código Civil, entre outros diplomas.

O Decreto-Lei n.º 10/2024 que aprovou o Simplex Urbanístico entra em vigor, na maioria dos casos, no dia 4 de março de 2024. As exceções são as que se seguem.

No dia **1 de janeiro de 2024**, entraram em vigor:

- i) as alterações aos artigos 6.º (Isenção de Controlo Prévio), 6.º-A (Obras de Escassa Relevância Urbanística), 7.º (Operações Urbanísticas Promovidas pela Administração Pública) e 93.º (Fiscalização) do RJUE;
- ii) o novo artigo 40.º-A do RJUE (Exigência de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas);
- iii) as alterações ao RGEU;
- iv) exceções à necessidade de obtenção de parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I.P;
- v) a dispensa de autorização dos restantes condóminos sempre que se altere o fim ou uso de cada fração para habitação;
- vi) 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.

No dia **8 de abril de 2024**, entra em vigor a disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos.

No dia **6 de janeiro de 2025**, entra em vigor a obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres.

No dia **5 de janeiro de 2026**, entra em vigor o regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

No dia **1 de janeiro de 2030**, entra em vigor a apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM).

No dia **1 de junho de 2026** será revogada a totalidade do RGEU, data até à qual deverá entrar em vigor o futuro Código da Construção.

Sem prejuízo de voltarmos a uma análise mais detalhada do Simplex Urbanístico mais tarde, chamamos desde já a atenção

para uma alteração que, pela sua importância, tem um grande impacto no setor imobiliário e que já entrou em vigor.

Com efeito, desde o passado dia **1 de janeiro de 2024**, a **apresentação das autorizações de utilização e das fichas técnicas de habitação nos atos de transmissão da propriedade deixou de ser obrigatória**.

Deste modo, nos atos de transmissão de prédios urbanos, os notários e outros profissionais com competência para a outorga de escrituras públicas e a elaboração de documentos particulares autenticados têm o dever de informar que os prédios urbanos podem não dispor dos títulos de construção e de utilização necessários e obrigatórios.

Esta alteração constitui uma mudança do paradigma que vigorou durante os últimos 20 anos, com um enorme impacto na titulação dos atos de transmissão da propriedade. Por este motivo, exige de todos os intervenientes nas transações uma atenção redobrada relativamente ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à construção e utilização dos edifícios e/ou das suas frações autónomas. 

Principais alterações deste Diploma

Isenção ou dispensa de licenças urbanísticas

entra em vigor a 4.3.2024

Criam-se, para o efeito, **novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio**:

- deixa de ser possível optar pelo

regime da licença quando o procedimento da comunicação prévia é o aplicável;

- a operação de loteamento passa a estar sujeita a comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução com determinadas características;

- são alargadas as operações urbanísticas que passam a estar isentas de controlo prévio, designadamente quando as obras de edificação prevejam o aumento do número de pisos, sem aumento da cércea ou da altura da fachada, ou quando estejam em causa obras interiores que não afetem a estrutura de estabilidade;
- são ainda alargados os casos de isenção de controlo prévio relativos a operações urbanísticas promovidas por entidades públicas, ficando estas sujeitas apenas à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente.

Simplificação dos procedimentos administrativos

entra em vigor a 4.3.2024, mas não se aplica aos procedimentos em curso

- Aprovação de um regime de deferimento tácito que poderá permitir aos particulares iniciar as obras quando as licenças de construção não sejam objeto de decisão dentro dos novos prazos para a emissão das licenças, contados desde a data da apresentação dos pedidos, tendo já sido aprovado o mecanismo da certificação eletrónica do deferimento tácito.
- São eliminadas transversalmente as figuras do “alvará de licença de construção” e do “alvará de licença de utilização”; os títulos das licenças são agora substituídos pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.

Prorrogação de prazos

entra em vigor a 4.3.2024

- Prazo de Pedido de Informação Prévia (PIP) favorável - Alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações aos Pedidos de Informação Prévia (PIP).
- A prorrogação do prazo de execução das obras de edificação deixa de estar limitada a uma única prorrogação por período não superior a metade do prazo inicial.

Uniformização de procedimentos entre municípios

entra em vigor a 8.4.2024

- Determina-se que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País.
- É definido por Lei e Portaria o conjunto de documentos instrutórios exigíveis, proibindo-se os municípios de exigir documentos adicionais aos previstos.
- Para efeitos de clarificação deste impedimento, 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 (por exemplo, cópias de documentos na posse da câmara, caderneta predial, 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).

Criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

entra em vigor (em todos os municípios) a 5.1.2026

- Esta plataforma permitirá:
 - i) apresentar os pedidos online;
 - ii) consultar o estado dos processos e prazos;
 - iii) receber notificações eletrónicas;
 - iv) obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
 - v) uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes;

e, entre outras funcionalidades,

vi) a futura submissão de pedidos em formato BIM, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

- A plataforma será de utilização obrigatória para os municípios a partir de **5 de janeiro de 2026** e não será possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos.

Clarificação dos poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico

entra em vigor em 4.3.2024

- Esclarece-se que caberá ao município verificar:
 - i) a inserção do edifício no território (controlo do cumprimento dos planos, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e o uso proposto);
 - ii) a estética exterior e a inserção do projeto na paisagem; e
 - iii) a suficiência das infraestruturas.
- É esclarecido que não compete ao município apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.).
- Para clarificação, é elaborada uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe ao município analisar, uma vez que os mesmos são elaborados com base em declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

Eliminação de algumas exigências em matéria de controlo prévio urbanístico

entra em vigor a 1.1.2024, mas só a 1.6.2026 será revogada a totalidade do RGEU

- Revogação ou substituição de certas exigências do RGEU que se consideram limitativas e não correspondem à proteção de um

interesse público atual (por exemplo, eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho).

- Revogação de várias normas do RGEU que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas ou que não se conformam com as medidas de simplificação que agora são adotadas.
- Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público e que se revela frequentemente necessária para as obras quando é fundamental, por exemplo, utilizar caixas de entulho ou andaimes.
- Esclarece-se que a requisição da presença de forças e serviços de segurança nas obras é facultativa, não podendo ser exigida ao promotor por entidades públicas.

Simplificação do processo de obtenção da autorização para utilização

entra em vigor a 4.3.2024

- É eliminada a autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização pela mera entrega de documentos, sem possibilidade de indeferimento, mas mantendo-se todos os poderes de fiscalização durante e após a obra.
- Quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, deve ser apresentada uma comunicação prévia com um prazo de 20 dias para o município responder, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização caso o município não responda.

- Clarifica-se que 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 em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei.

Simplificação do processo de receção de obras de urbanização

entra em vigor a 4.3.2024

- Quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do interessado a favor do município, ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução, eliminando-se o custo com a emissão de novas garantias.

Alterações destinadas a simplificar processos em matéria de ordenamento do território

entra em vigor a 4.3.2024

- É simplificado o processo de **reclassificação de solo rústico para solo urbano**, com finalidade industrial, de armazenagem, logística ou habitação a custos controlados. Esta reclassificação só é possível quando o espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional (REN) ou na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

- Criam-se condições para acelerar os procedimentos de aprovação de **planos de urbanização e planos de pormenor**, através das seguintes alterações ao RJIGT: i) a eliminação do acompanhamento da elaboração dos mesmos pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional; e ii) eliminação da fase de concertação. 



Pedro Almeida e Sousa
Sócio, Coordenador
p.almeidasousa@telles.pt



Miguel Nogueira Leite
Sócio
m.nogueiraleite@telles.pt



João Gião Mamede
Associado Coordenador
j.mamede@telles.pt



Frederico Styliano Reis
Associado
f.reis@telles.pt

O presente documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e as informações nele contidas são de carácter geral e abstrato e não dispensam aconselhamento

jurídico para a resolução de questões concretas. Esta informação não pode ser reproduzida, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso da TELLES.