

O Simplex Urbanístico

Análise das alterações relevantes introduzidas pelo
Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro



Índice

Índice.....	2
1. Introdução	3
2. Operações urbanísticas	3
2.1 Licenciamento.....	4
2.2 Comunicação Prévia	5
2.3 Isenção de licenciamento ou comunicação prévia.....	7
3. Requerimento, Instrução, Saneamento e Apreciação Linear.....	9
4. Efeitos do PIP	10
5. Apreciação dos projetos de obras de edificação.....	11
6. Deliberação final, prazos e deferimento tácito	12
7. Indeferimento do pedido de licenciamento.....	13
8. Licença	14
9. Obras de Urbanização e Caução	15
10. Utilização de Edifícios e suas Frações	16
11. Fiscalização	17
12. Limitação dos poderes dos Municípios.....	17
13. Transmissão de Imóveis	18
14. Alterações ao Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e a sua posterior revogação.....	19
15. Alteração do Processo de Reclassificação do Solo Rústico para Urbano.....	19
16. Prazos de Entrada em Vigor	20
17. A regulamentação subsequente do Simplex.....	20



1. Introdução

Foi aprovado, no passado dia 08 de janeiro, o [Decreto-Lei n.º 10/2024](#) de 8 de Janeiro (“Simplex”) que procede à *“reforma e simplificação dos procedimentos urbanísticos e do ordenamento do território”*.

O objeto do Simplex é aprovar medidas que visam *“promover a habitação e reduzir encargos e simplificar os procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território sobre empresas...”*.¹

Vários diplomas legais sofreram alterações profundas: o Regime Jurídico da urbanização e da Edificação, RJUE², o Regulamento Geral das Edificações Urbanas RGEU³, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial RJIGT⁴, a Lei de Bases Gerais da Política dos Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo⁵, e, o Regime da Jurídico da Reabilitação Urbana⁶, entre outros.

2. Operações urbanísticas⁷

A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia ou podem estar isentas de qualquer controlo prévio:

- (i) Licenciamento;
- (ii) Comunicação prévia; ou
- (iii) Isenção de licenciamento ou de comunicação.

A **construção modelar de carácter permanente**, que é caracterizada 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, é

¹ Cf. artigo 1.º DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro

² DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual

³ Decreto-Lei n.º 38382/51 de 07 de agosto

⁴ DL 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

⁵ Lei 31/2014 de 30 de maio com a redação atual.

⁶ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua redação atual

⁷ Em **Bold** as alterações introduzidas pelo Simplex



considerada uma operação urbanística sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, conforme aplicável.

Importa referir que é **eliminada a autorização de utilização** quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, **substituindo-se essa autorização pela entrega de documentos**, sem possibilidade de indeferimento, mas mantendo-se todos os poderes de fiscalização durante e após a obra. **Os documentos a serem entregues á câmara municipal relevante** são: (i) **termo de responsabilidade** subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto, e, (ii) as **telas finais** quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas ser assinaladas.⁸

2.1 Licenciamento⁹

Estão sujeitas a licenciamento as seguintes operações urbanísticas:

- a) **As operações de loteamento em área não abrangida por:** (i) plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, ou (ii) unidade de execução que preveja o polígono de base para implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- b) **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:** (i) plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou (ii) operações de loteamento; ou (iii) unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- c) **As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:** (i) plano de pormenor; ou (ii) operação de loteamento; (iii) unidade de execução que preveja 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;

⁸ Cf. artigo 62.º-A do RJUE.

⁹ Cf. artigo 4.º, nº 2 do RJUE.



- d) 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;
- e) **Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada.**
- f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- g) **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.**
- h) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

2.2 Comunicação Prévia¹⁰

Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- a) **As operações de loteamento em zona abrangida por:** (i) plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, ou (ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- b) **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:** (i) plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; (ii) Operação de loteamento; ou (iii) unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- c) **As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:** (i) plano de pormenor; ou (ii) operação de loteamento; ou (iii) unidade de

¹⁰ Cf. artigo 4.º, n.º 4 do RJUE.



- 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;
- d) **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 cêrcea 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;**
 - e) 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 cêrcea 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;
 - f) **As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.**

Os elementos instrutórios da comunicação prévia **constam da portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas de modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.**

Por outro lado, a **comunicação prévia passa a ser obrigatória** quando a operação urbanística não esteja sujeita a licenciamento, ou seja, **o interessado deixa de poder optar pelo licenciamento.**

A comunicação prévia é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento é titulada, ainda, pelo comprovativo da prestação de caução ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

Está sujeita a **comunicação prévia com prazo (i) a alteração da utilização do edifício ou fração** ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida



de operação urbanística sujeita a controlo prévio, e, (ii) a utilização de novas edificações ou frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio.¹¹

2.3 Isenção de licenciamento ou comunicação prévia¹²

Estão isentas de licenciamento ou de comunicação prévia as seguintes operações que incluem as isenções existentes e as introduzidas pelo Simplex:

- a) Obras de conservação;
- b) **Obras de alteração no interior dos edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade**, que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro;
- c) **Obras de escassa relevância urbanística**, salvo se forem imóveis classificados de interesse municipal. As obras de escassa relevância incluem agora, **substituições de matérias dos vãos por outros que conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética**;
- d) Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano, estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos. Nas áreas fora dos perímetros urbanos o destaque que se refere no ponto anterior, está isento se cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições: (i) na parcela destacada só seja construído edifício que se destine a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos, e (ii) na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor, ou quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva;
- e) Obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, **mesmo que impliquem o aumento de pisos e o aumento da área útil**;

¹¹ Cf. artigo 62.º-B do RJUE.

¹² Cf. artigo 6.º do RJUE.



- f) Obras de reconstrução de 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;**
- g) **Obras necessárias para cumprimento de determinação coerciva¹³;**
- h) **As operações urbanísticas precedidas de informação prévia (PIP) favorável** no quando o pedido respeite a operação de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, requerer que a informação prévia contemple os seguintes aspetos em função da informação pretendida e dos elementos apresentados: (i) volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação; (ii) projeto de arquitetura e memória descritiva, (iii) programa de utilização das edificações, incluindo área total de construção a afeta aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização com identificação das áreas acessórias, técnicas e de serviços, (iv) infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais, (v) estimativa de encargos urbanísticos devidos; (vi) áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias, (n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE);
- i) **Obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;**
- j) **As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.**

Nas **obras nos interiores dos edifícios que afetem a estrutura de estabilidade** deve ser emitido **um termo de responsabilidade, por técnico habilitado**, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigíveis aos técnicos responsáveis pela elaboração de projetos, pela fiscalização da obra e pela direção da obra, na qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização.

¹³ Cf. artigos 89.º n.º 2 e 3 e artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de julho, na sua redação atual.



As isenções *suprarreferidas* **não se aplicam no caso de estarem em causa imóveis classificados ou em vias de classificação**, imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, bem como imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

3. Requerimento, Instrução, Saneamento e Apreciação Linear¹⁴

O **requerimento relativo ao pedido de licenciamento ou comunicação prévia** são acompanhados dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

A portaria não pode prever como elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação nem os municípios podem determinar a apresentação de:

- a) Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
- b) Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;
- c) A caderneta predial;
- d) Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
- e) Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;
- f) Reenvio ou envio de qualquer certidão, documento ou certificado por a validade do mesmo ter expirado, quando o mesmo seja válido no momento da apresentação do pedido;
- g) O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
- h) O relatório de segurança;
- i) O livro de obra digitalizado;

¹⁴ Cf. artigos 9.º e 11.º RJUE.



- j) Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;
- k) Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;
- l) Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

Não ocorrendo **rejeição liminar** ou **convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias**, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, **não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.**

4. Efeitos do PIP¹⁵

A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, **a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.**

O disposto anteriormente anterior é igualmente aplicável quando exista unidade de execução nos seguintes termos: (i) quando se trate de uma operação de loteamento, desde que a unidade de execução 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, e (ii) quando se trate de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

¹⁵ Cf. artigo 17.º do RJUE.



Quando se trate de obras de construção, de alteração ou ampliação, **desde que a unidade de execução 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.**

As operações urbanísticas a que se referem os números anteriores devem ser iniciadas **no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia** e são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que **respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.**

Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável do PIP, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias **e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto**¹⁶.

Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal, intermunicipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

5. Apreciação dos projetos de obras de edificação¹⁷

A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras referidas nas alíneas c) a f) do n.º 2 artigo 4.º do RJUE, **incide exclusivamente sobre a sua conformidade** com:

- (a) Planos Municipais ou intermunicipais de ordenamento do território;
- (b) Medidas preventivas;

¹⁶ Deverá ser apenas aplicável ao PIP no âmbito do 14 n.º 1 visto que os PIP emitidos nos termos do 14 n.º 2 e 3 estão isentos de controlo prévio.

¹⁷ Cf. artigo 20.º do RJUE.



- (c) Área de desenvolvimento urbano prioritário;
- (d) Área de construção prioritária;
- (e) Servidões administrativas;
- (f) Restrições de utilidade pública;
- (g) O uso proposto;
- (h) 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;
- (i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar outros elementos para além dos acima referidos, sendo nula qualquer norma ou regulamento municipal ou deliberação de entidade licenciadora que confira poderes de apreciação ao município fora deste escopo. ¹⁸

6. Deliberação final, prazos e deferimento tácito¹⁹

Prazos para deliberação sobre um pedido de licenciamento, contados da data da submissão do pedido:

- **prazo de 120 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizados em imóvel com a **área bruta de construção igual ou inferior a 300m²**;
- **prazo de 150 dias** de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizados em imóvel com a **área bruta de construção superior a 300m² e igual ou inferior a 2200m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação**;
- **prazo de 200 dias** no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizados em imóvel com a **área bruta de construção superior a 2200m²**.

¹⁸ Cf. artigo 20.º do RJUE.

¹⁹ Cf. artigo 23.º do RJUE.



Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo de 150 dias, conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de licenciamento.

A deliberação está sujeita a deferimento tácito, ou seja, caso a câmara municipal relevante não tome uma decisão no prazo estabelecido considera-se o projeto aprovado. O particular pode iniciar a obra.

No entanto, importa notar que a deliberação tácita pode ser nula nos termos gerais de direito, por exemplo no caso de violação de planos municipais, pareceres obrigatórios e outro. Isto significa que o particular, arquitetos e engenheiros envolvidos no processo devem estar seguros do cumprimento da legislação relevante aplicável.

O deferimento tácito pode ser comprovado através de **certificação eletrónica e gratuita de deferimentos tácitos**, solicitada à Agência para a Modernização Administrativa, I.P. via portal ePortugal.

7. Indeferimento do pedido de licenciamento²⁰

O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- **Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;**
- **Violar norma legais ou regulamentares relativas ao aspeto exterior e á inserção urbana e paisagística, bem como ao uso proposto;**
- Exista declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação para o prédio em causa;
- Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais;

²⁰ Cf. artigo 24.º do RJUE.



- As operações urbanísticas previstas nas alíneas a) a e) e i) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE: (i) afetarem negativamente o património arqueológico, histórico, cultural, paisagísticos, natural ou edificado; (ii) constituir, comprovadamente, uma sobrecarga insuportável para a infraestrutura ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção, manutenção ou realização de trabalhos por este não previstos; (iii) implicar a demolição de fachadas revestidas a azulejos ou a sua simples remoção, independentemente da sua confrontação com via pública, salvo casos autorizados pela Câmara Municipal em razão de diminuto valor patrimonial relevante destes.
- A obra for suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou beleza das paisagens, designadamente em resultado de desconformidade com as cêrceas dominantes e volumetria das edificações (**foi retirada a referência a regulamentos municipais**);
- As obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º se prevê serem executadas ausência de arruamentos ou infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga para infraestruturas existentes.
- **Relativamente ao património arqueológico histórico, cultural ou paisagístico natural ou edificado, quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer do Património Cultural I.P. ou às CCDR I.P, ficam as câmaras municipais impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo serviços internos.**

8. Licença²¹

A deliberação final de deferimento do pedido ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização de operação urbanística, bem como, quando solicitado pelo interessado, **licença para ocupação da via pública**.

²¹ Cf. artigo 26.º do RJUE.



Todas as referências “*alvará de licença de construção*” e do “*alvará de licença de utilização*”, devem entender-se como sendo efetuadas ao recibo das taxas legalmente devidas.²²

As licenças são tituladas pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição da eficácia da Licença.

9. Obras de Urbanização e Caução²³

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

Não existe obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado.

Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento à licença.

Em caso de execução por fases, o alvará ou título do empreiteiro refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.

No que diz respeito ao prazo de execução, o prazo previsto para execução das obras de urbanização pode ser prorrogado a requerimento fundamentado pelo interessado, **deixando de ser obrigatória a prorrogação apenas por uma única vez e por prazo não superior a metade do prazo inicial**.

Em caso de deferimento tácito, o prazo para conclusão das obras de urbanização é aquele que for proposto pelo interessado.

²² Cf. artigo 21.º do DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

²³ Cf. artigos 53.º, 54.º e 56.º do RJUE.



O interessado é notificado para a prestação de caução, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento. **Se a notificação não tiver lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.**

10. Utilização de Edifícios e suas Frações²⁴

A comunicação prévia com prazo para utilização de edifícios ou frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare: (i) a conformidade da utilização com comas normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilização admissíveis, e, (ii) a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

O termo de responsabilidade pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor do projeto, nos termos da legislação aplicável.

O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou das suas frações autónomas através da plataforma eletrónica, podendo ser utilizado o “Balcão do Empreendedor” para os pedidos relativos a instalação de estabelecimento.

O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado decorridos 20 dias após submissão da comunicação prévia com prazo, salvo quando o presidente da Câmara, naquele prazo determine a realização de vistoria, por o termo de responsabilidade não estar completo ou por existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de conformidade do edifício ou das suas frações ou imposição de obras de alteração.

Passa a admitir-se a alteração do uso da fração indicada no título constitutivo pelos condóminos que assim pretendam, mediante ato unilateral constante de escritura pública ou documento particular autenticado, devendo esta ser comunicada ao

²⁴ Cf. aditamento dos artigos 62.º-A, 62.º-B e 62.º-C ao RJUE.



administrador do condomínio, no prazo de 10 dias após a sua outorga (alteração ao artigo 1422.º do Código Civil).

11. Fiscalização ²⁵

Quaisquer operações urbanísticas estão sujeitas a fiscalização, independente de estarem isentas de controlo prévio ou da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação previa ou autorização de utilização.

A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais ou regulamentares aplicáveis, designadamente os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, **mas incide exclusivamente sobre o cumprimento das normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.**

O **livro de obra não é um elemento instrutório do pedido** ou de comunicação e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades publicas.

12. Limitação dos poderes dos Municípios

Os regulamentos municipais passam a estar limitados a certo tipo de matérias, não podendo abordar matérias relativas a procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios.²⁶

São clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, esclarecendo-se que aos mesmos não compete apreciar questões relativas ao interior dos edifícios ou matéria relativa às especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.).²⁷

²⁵ Cf. artigo 93 do RJUE.

²⁶ Cf. artigo 3.º do RJUE.

²⁷ Cf. artigo 20.º, n.º 9, al. c) e 82.º do RJUE.



É, ainda, elaborada uma lista não exaustiva de aspetos que não cabe ao município analisar, considerando que os mesmos são elaborados com base em declarações de cumprimento das normas legais aplicáveis por técnicos competentes.

O *Diário da República* vai passar a disponibilizar na sua página da internet um separador designado “Regulamentos Urbanísticos” do qual constam todos os regulamentos aprovados separados por município.²⁸

O pagamento de taxas passa a ocorrer por meios eletrónicos através da emissão de documento único de cobrança com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública, mas no futuro prevê-se que essa faculdade passe a estar integrada na Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos.

Esta Plataforma permitirá ainda apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, e ainda, a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM).²⁹

13. Transmissão de Imóveis

Dá-se a **eliminação da exibição ou prova de existência de ficha técnica de habitação e da autorização de utilização** ou de demonstração da sua exigibilidade, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel.

Nos atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou frações autónomas desses imóveis mantem-se a obrigação de exibição de certidão emitida pela câmara de comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal de que a caução para execução das obras de urbanização é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

²⁸ Cf. artigo 3.º, n.º 7 do DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

²⁹ Cf. artigo 17.º do DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro.



14. Alterações ao Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e a sua posterior revogação³⁰

Eliminadas e substituídas certas exigências do RGEU que se consideram limitativas e não correspondem à proteção de um interesse público atual, por exemplo, a obrigatoriedade de existência de bidés em casas de banho, a possibilidade de existência de um duche em vez de banheira, a utilização de soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*.

Eliminada também a necessidade de obtenção de licença específica para ocupação do espaço público no contexto de obras que requerem a utilização de caixas de entulho ou andaimes, passando a licença de construção a contemplar a ocupação do espaço público, dispensando-se atos adicionais.

Estipula-se a revogação da integralidade do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026.

15. Alteração do Processo de Reclassificação do Solo Rústico para Urbano³¹

Simplifica-se o processo de reclassificação do solo rústico para urbano, com finalidade industrial, de armazenagem, logística ou habitação a custos controlados, promovendo-se apenas uma consulta pública e uma conferência procedimental onde todas as entidades se pronunciam em simultâneo, sendo que durante este período o procedimento continua a ser desenvolvido (não estagna) e **atribui-se competência à assembleia municipal para a respetiva aprovação**.

Este procedimento de reclassificação não se aplica em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional (REN) ou na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

³⁰ Cf. Decreto-lei 38/382, 07 de agosto de 1951, na sua redação atual.

³¹ Cf. aditamento dos artigos 72.º-A e 72.º-B ao DL n.º 80/2015, de 14 de Maio.



16. Prazos de Entrada em Vigor

As alterações acima descritas, que integram o DL n.º 10/2024, do 08 de janeiro, entram em vigor no dia **04 de março de 2024**, com as seguintes exceções:

- As alterações introduzidas no RJUE em matéria de isenção de controlo prévio, entram em vigor a **01 de janeiro de 2024**.³²
- A inexigibilidade de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, mesmo com ocupação da via pública entra em vigor no dia **01 de janeiro de 2024**.
- As alterações ao RGEU entram em vigor a 01 de janeiro de 2024.
- As alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana entram em vigor a **01 de janeiro de 2024**.
- A alteração ao Código Civil que dispensa a autorização dos condóminos para alteração do uso da fração autónoma entra em vigor a 01 de janeiro de 2024.³³
- A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão de propriedades entra em vigor a **01 de janeiro de 2024**.³⁴
- A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a **08 de abril de 2024**;
- A obrigação de solicitar a emissão de pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a **06 de janeiro de 2025**.³⁵
- O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a **05 de janeiro de 2026**.³⁶
- A apresentação obrigatória de projetos de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a **01 de janeiro de 2030**.

17. A regulamentação subsequente do Simplex

Existem matérias que ainda têm de ser regulamentadas, tais como:

- Elementos instrutórios dos procedimentos;

³² Cf. artigos 6.º, 6.º-A, 7.º e 93.º do RJUE.

³³ Cf. aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil.

³⁴ Cf. artigo 1.º, n.º 1, al. y) do DL n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

³⁵ Cf. novo artigo 27.º-A do DL n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual.

³⁶ Cf. artigo 8.º-A do RJUE.



- Plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos;
- Modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos;
- Termo de responsabilidade para utilização de edifícios a submeter na comunicação prévia para utilização de edifícios sem operação urbanística anterior.

