



SIMPLEX URBANÍSTICO

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

O presente diploma legal veio proceder à reforma e simplificação procedimental em matéria urbanística, integrada no Simplex e no programa “Mais Habitação”. Estas alterações seguem as recomendações de instituições internacionais, como a Comissão Europeia, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) e o Banco Mundial, os quais destacaram a necessidade de Portugal reduzir “barreiras” excessivas no licenciamento de atividades económicas para fomentar a competitividade e o crescimento do mercado imobiliário e, conseqüentemente, económico. Sendo ainda de sublinhar uma mudança de paradigma no que concerne ao controlo das operações urbanísticas por parte do Municípios, que agora se repercute para uma fase de controle na execução ou fiscalização e não, no controle prévio dessas mesmas operações urbanísticas.



ESPECIFICIDADES E APLICAÇÃO NO TEMPO

As alterações promovidas pelo presente diploma entrarão maioritariamente em vigor a partir do dia 4 de março de 2024, prevendo-se, no entanto, algumas exceções, com entrada em vigor em 1 de janeiro, designadamente, no que se refere a:

- Dispensa de apresentação da autorização de utilização: simplifica-se o processo de transmissão de propriedades urbanas ao remover a exigência de apresentar a autorização de utilização e a ficha técnica de habitação. Esta medida visa agilizar as transações imobiliárias, tornando-as mais diretas e menos burocráticas, no entanto, exigirá maior cautela e diligência neste âmbito por parte dos compradores, resultando assim, num novo dever de informação por parte das entidades autenticadoras.
- Previsão de novos casos de isenção de controlo prévio: estabelece-se um conjunto de operações urbanísticas consideradas de menor importância e, portanto, isentas de licenciamento ou comunicação prévia. Esta mudança visa desburocratizar o processo relativo a pequenas intervenções e ajustes em propriedades urbanas.
- Modificações no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e o seu fim anunciado: introduzem-se alterações significativas no RGEU, modernizando e ajustando as normas anteriormente em vigor às necessidades de urbanismo e da construção, tais como a eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés nas instalações sanitárias, a permissão da utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas walk through. Além disso, o diploma legal veio prever, simultaneamente, a revogação do RGEU, com efeitos a partir de 1 de junho de 2026. Espera-se que, nessa data, já esteja em curso a transição para um Código da Construção.

- Diminuição das exigências de parecer prévio vinculativo: reduzem-se as situações em que é necessário obter um parecer prévio vinculativo do Património Cultural, I.P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), com vista à simplificação de processos de licenciamento em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação, ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, em determinadas situações.

Concretamente, o calendário relativamente à aplicação no tempo é o seguinte:

1 de janeiro de 2024 - entraram em vigor os normativos respeitantes à(s):

- alterações relativas aos novos casos de isenção de controlo prévio;
- alterações introduzidas ao RGEU;
- eliminação da obrigação e apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- alteração do uso de uma fração autónoma para habitação sem necessidade de autorização dos restantes condóminos e a correspondente alteração no título constitutivo pode ocorrer por ato unilateral.

4 de março - entrará em vigor a regra do deferimento tácito nos procedimentos de licenciamento nos casos em que não seja tomada decisão no prazo legalmente estabelecido.

8 de abril de 2024 - serão disponibilizados, em Diário da República, os regulamentos urbanísticos de forma sistematizada e por Municípios.

6 de janeiro de 2025 - passará a ser obrigatório solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres

5 de janeiro de 2026 - está prevista a criação de uma plataforma digital que permita, nomeadamente, apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e os respetivos prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos e uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos Municípios.

1 de junho de 2026 - revogação do RGEU.

1 de junho de 2030 - apresentação obrigatória a apresentação dos projetos de arquitetura em modelo digital e de acordo com a metodologia *Building Information Modelling (BIM)*.

NOVIDADES NA TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

O *Simplex* introduziu alterações significativas na transmissão de propriedade de prédios urbanos, simplificando o processo e eliminando algumas formalidades anteriormente necessárias:

- **Eliminação do Alvará de Autorização de Utilização:** com o desaparecimento da figura do alvará de autorização de utilização, passa a não ser exigida a sua apresentação nos atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos.
- **Obrigatoriedade de Informação sobre Títulos Urbanísticos:** apesar da eliminação do alvará, sempre que existam transações imobiliárias, os conservadores, notários, advogados ou solicitadores devem informar que o imóvel pode não possuir os títulos urbanísticos necessários para sua utilização ou construção.

- **Dispensa de Certificação da Ficha Técnica de Habitação:** na realização de negócios jurídicos que envolvam a aquisição de propriedade de prédios ou frações destinadas à habitação, o notário fica dispensado de certificar a existência da ficha técnica de habitação e a sua entrega ao comprador.

ALTERAÇÕES AO PARADIGMA DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS

O DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, introduziu mudanças significativas ao nível da desburocratização e simplificação na tramitação dos procedimentos urbanísticos, dos quais se destacam:

A previsão de novos casos no âmbito do regime da comunicação prévia (nos quais deixa de ser possível ao interessado optar pelo procedimento do licenciamento):

- Operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução;
- Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução;
- Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução.



Novos casos de isenção de controlo prévio:

- Obras de Alteração Interior que melhorem, preservem ou não afetem a estrutura de estabilidade, exigindo-se termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado que ateste que as obras cumprem estes requisitos;
- Obras de reconstrução e de ampliação que não impliquem um aumento da altura da fachada (mesmo que se aumente a área útil e o número de pisos);
- Operações urbanísticas quando tenha sido obtida informação prévia favorável qualificada (PIP);
- Obras de demolição quando as edificações são ilegais;
- Obras em áreas com servidão ou restrição de utilidade pública, das quais não resulte um aumento da altura da fachada (mesmo que se aumente a área útil e número de pisos);
- Operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais;

Simplificação dos procedimentos administrativos:

- Eliminação do alvará de licença de construção, passando as operações urbanísticas a ser tituladas pelo recibo de pagamento das taxas devidas (condição de eficácia);
- Eliminação da autorização de utilização na sequência de obras sujeitas a controlo prévio, dependendo a utilização do edifício ou fração da entrega do termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual deve ser declarado que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto, bem como das telas finais, quando tenham existido alterações ao projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas;

- Eliminação da obrigatoriedade de obtenção de uma licença específica para ocupação da via pública (OVP), uma vez que o pedido pode ser agora englobado no pedido de licenciamento da operação urbanística ou da comunicação prévia;
- Eliminação de exigências documentais consideradas excessivas e desnecessárias, na medida em que os Municípios ficarão impedidos de exigir elementos adicionais àqueles que se encontrem previstos em legislação e em portaria (ainda a aprovar);
- Previsão de novas regras sobre os prazos, na medida em que estes passam a ser de 120, 150 ou 200 dias em função do tipo de operação urbanística e da área bruta de construção;
- A contagem dos prazos de decisão passa a fazer-se a partir da data de submissão do pedido apresentado pelo requerente, sendo que este só pode ser notificado para corrigir ou completar o pedido por uma única vez;
- Quando haja lugar a consultas, pareceres ou autorizações, o procedimento deve continuar a ser tramitado entre o pedido de consulta, parecer ou autorização e a sua emissão ou decurso do respetivo prazo;
- Caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação prévia, consideram-se estes corretamente instruídos, não podendo ser solicitadas correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução.
- Eliminação da limitação da prorrogação do prazo de execução de obras por uma só vez e por período não superior a metade do prazo inicial;
- Alargamento do prazo de validade da informação prévia favorável qualificada (PIP) por dois anos;
- Introdução da regra do deferimento tácito nos procedimentos de licenciamento nos casos em que não seja tomada decisão no prazo legalmente previsto, sendo que o particular passa a gozar do direito a iniciar a sua operação urbanística em questão, para o que poderá ser obtida certidão eletrónica, emitida pela Agência para a Modernização Administrativa, I.P., que ateste a ocorrência do deferimento tácito;

- Introdução da figura da comunicação prévia com prazo, aplicável às alterações da utilização dos edifícios/frações ou de alguma informação constante do título anteriormente emitido não precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio (licença ou comunicação prévia) ou, ainda, nos casos de utilização de novas edificações ou frações na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio.

Assim foi nossa intenção ter sintetizado as principais alterações, pese embora cada caso tenha que ser apreciado em concreto, pelo que, esperamos que estas principais alterações que aqui elencámos tragam os impactos positivos e necessários ao desenvolvimento do nosso mercado imobiliário.



A NOSSA *equipa*



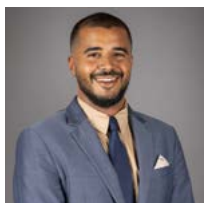
CLÉLIA BRÁS
SÓCIA I COORDENADORA IMOBILIÁRIO



MÁRCIA PASSOS
SÓCIO CONTRATADA I COORDENADORA IMOBILIÁRIO



MÁRIO LONGRAS
ASSOCIADO PRINCIPAL I IMOBILIÁRIO



MARCOS AMADO
JURISTA I IMOBILIÁRIO



ÉVORA

evora@pra.pt

T +351 266 096 600 F +351 266 096 601

FARO

faro@pra.pt

T +351 289 100 233 F +351 289 094 400

FUNCHAL

funchal@pra.pt

T +351 291 204 300 F +351 291 204 309

LEIRIA

leiria@pra.pt

T +351 244 095 615 F +351 213 882 635

LISBOA

lisboa@pra.pt

T +351 213 714 940 F +351 213 882 635

PONTA DELGADA

pdelgada@pra.pt

T +351 296 288 352 F +351 296 288 352

PORTO

porto@pra.pt

T +351 223 715 485 F +351 223 723 285

