

22 DE JANEIRO DE 2024

## SIMPLEX URBANÍSTICO

### DECRETO-LEI N.º 10/2024, DE 8 DE JANEIRO

No passado dia 8 de janeiro de 2024, foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, que procede à simplificação de procedimentos de licenciamento no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. Dada a quantidade e complexidade das medidas aprovadas, destacamos na presente Nota Informativa apenas as principais alterações trazidas por este diploma na **área do urbanismo**.

O Decreto-Lei n.º 10/2024 entra em vigor a **4 de março de 2024**, prevendo-se, contudo, um conjunto de exceções, de que daremos nota.

As alterações introduzidas aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor do diploma e que se encontrem pendentes, exceto quanto à regra do deferimento tácito.

#### I. REDUÇÃO DAS SITUAÇÕES SUJEITAS A LICENÇA URBANÍSTICA

O diploma introduz novos casos de comunicação prévia, de dispensa e de isenção de controlo prévio pelos municípios, reduzindo o número de situações em que é obrigatório obter uma licença urbanística.

##### Novos casos de comunicação prévia

*Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia **deixa de ser possível** ao interessado optar pelo procedimento de licenciamento.*

- Operações de loteamento em área abrangida (i) por plano de pormenor, ou (ii) unidade de execução que contenham determinado conteúdo;
- Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por (i) plano de pormenor, ou (ii) unidade de execução que contenham determinado conteúdo;
- Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por unidade de execução, que contenha determinado conteúdo.

## Novos casos de isenção de controlo prévio

*Entraram em vigor em 1 de janeiro de 2024.*

- Obras de alteração no interior de edifício / frações “*que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade*”, exigindo-se termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, atestando que as obras melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação anterior, que pode ser solicitado em eventuais ações de fiscalização;
- Obras de reconstrução e de ampliação que não impliquem um aumento da altura da fachada (mesmo que se aumente a área útil e número de pisos);
- Operações urbanísticas quando tenha sido obtida informação prévia favorável “qualificada”, nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE;
- Obras de demolição quando as edificações são ilegais;
- Operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais;
- Substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento idêntico, promovam a eficiência energética (considerada obra de escassa relevância urbanística).

## II. SIMPLIFICAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

É **eliminado** o **alvará** de licença de construção.

- As operações urbanísticas passam a serem tituladas pelo **recibo de pagamento das taxas devidas** (condição de eficácia da licença).

É **eliminada** a **autorização de utilização** na sequência de obras sujeitas a controlo prévio.

- A utilização do edifício / fração depende (apenas) da entrega dos seguintes documentos, que não podem ser recusados ou indeferidos:
  - (i) termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto e
  - (ii) telas finais (apenas) quando tenham existido alterações ao projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

É eliminada a obrigatoriedade de emissão de **parecer da entidade competente em matéria de património cultural** quanto aos imóveis localizados 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.

- Situações aplicáveis:
  - (i) Obras no interior de bens imóveis, desde que não se verifique impacto no subsolo, ou alterações relativas a azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia;
  - (ii) Obras de conservação no exterior;
  - (iii) Instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

*Entrou em vigor em 1 de janeiro de 2024.*

É eliminada a obrigatoriedade de obtenção de uma **licença específica para ocupação da via pública (OVP)** (p. ex. caixas de entulho ou andaimes).

- O pedido pode agora ser englobado no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia.

São eliminadas algumas **exigências consideradas excessivas**.

- Os municípios ficam impedidos de exigir documentos instrutórios adicionais aos previstos na lei e em portaria (a aprovar).

- Os Municípios ficam impedidos de exigir a apresentação de alguns documentos instrutórios em pedidos de licenciamento ou comunicação prévia, por exemplo:
  - cópias de documentos na posse da câmara;
  - a caderneta predial;
  - o 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;
  - o livro de obras digitalizado;
  - declarações de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos.
- O acompanhamento policial deixa de ser exigido para a realização de obras (*entrou em vigor a 1 de janeiro de 2024*).

## Obras de urbanização

- Determina-se que, quando tiver sido prestada garantia bancária pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, os municípios estão obrigados a aceitar a cessão para si da posição contratual do promotor, eliminando-se o custo com a emissão de novas garantias.

## Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

*Utilização obrigatória em todos os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026.*

- Está prevista a criação de uma plataforma digital que permita, nomeadamente: (i) apresentar pedidos *online*; (ii) consultar o estado dos processos e os respetivos 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

## Clarificação dos poderes de cognição dos Municípios

procedimentos diferentes; (vi) a futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modelling* (BIM)<sup>1</sup>, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

- Nos processos de licenciamento, a apreciação municipal incide apenas sobre os projetos de arquitetura e quanto à conformidade destes com:
  - Planos municipais ou intermunicipais;
  - Medidas preventivas;
  - Área de desenvolvimento urbano prioritário e áreas de construção prioritária;
  - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
  - Uso proposto;
  - 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”;
  - Suficiência das infraestruturas.
- Os municípios ficam impedidos de apreciar questões respeitantes:
  - aos projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios / frações;
  - aos projetos de especialidades (águas, eletricidade, gás, etc.) (são remetidos para conhecimento e arquivo do município);
  - existência de compartimentos ou locais para os caixotes do lixo ou outros

<sup>1</sup> A partir de 1 de janeiro de 2030 será obrigatória a apresentação dos projetos de arquitetura em modelo digital e de acordo com a metodologia *Building Information Modelling* (BIM).

elementos de mobiliário urbano.

- Clarifica-se que a fiscalização 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.

### III. NOVAS REGRAS SOBRE OS PRAZOS

#### Prazos de decisão

- Passam a ser de **120, 150 ou 200 dias** em função do tipo de operação urbanística e da área bruta de construção.
- Passa a contar-se da **data da submissão do pedido pelo requerente**.
- 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.
- O requerente só pode ser notificado para corrigir ou completar o pedido por uma única vez.
- 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 (i) solicitadas correções ou informações adicionais, nem (ii) indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução.

#### Prazo de execução das obras

- Eliminação da limitação da prorrogação do prazo por uma só vez e por período não

## Prazo de pedido de informação prévia

superior a metade do prazo inicial.

- Alarga-se o **prazo de validade** da informação prévia favorável para **dois anos**.

## IV. INTRODUÇÃO DA REGRA DO DEFERIMENTO TÁCITO

### Deferimento tácito

*Apenas se aplica aos procedimentos iniciados após 4 de março de 2024.*

- **É introduzida a regra do deferimento tácito** nos procedimentos de licenciamento, nos casos em que não seja tomada decisão no prazo legal estabelecido.
- O particular passa a ter o direito a iniciar as obras ou a operação urbanística em causa.
- Pode ser obtida certidão eletrónica, de forma gratuita, que ateste a ocorrência do deferimento tácito (a competência para a emissão da certidão é da Agência para a Modernização Administrativa, I.P. e é requerida via ePortugal).

## V. UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS / FRAÇÕES

### Introdução da comunicação prévia com prazo

*O edifício / fração pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo.*

- Alterações da utilização dos edifícios / frações ou de alguma informação constante do título anteriormente emitido, não precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio (licença ou comunicação prévia);
- Utilização de novas edificações ou novas frações na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio.

## VI. ALTERAÇÕES AO RGEU

- São revogadas ou substituídas certas exigências do RGEU consideradas limitativas e obsoletas, das quais se destacam as seguintes:
  - Elimina-se a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho;
  - Permite-se que possa existir um duche em casas de banho, em vez de banheiras;
  - Permite-se a utilização de soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*.
- Revogam-se também várias normas que já se encontram reguladas de forma mais completa noutros diplomas (por exemplo acessibilidades) ou que não se conformam com as medidas de simplificação agora adotadas.

## VII. OUTRAS NOVIDADES

- O RJUE passa a ser aplicável expressamente à construção modular de carácter permanente, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.
- A alteração do uso de uma fração autónoma para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos e a correspondente alteração no título constitutivo pode ocorrer por ato unilateral, *com efeitos a 1 de janeiro de 2024*.
- Elimina-se a obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos, *com efeitos a 1 de janeiro de 2024*.
- *As alterações introduzidas ao RGEU entraram em vigor em 1 de janeiro de 2024.*
- *O RGEU é revogado com efeitos a 1 de junho de 2026, altura em que se espera já existir um Código da Construção, que compile as regras de ordem técnica adequadas para a preparação dos projetos.*



---

---

**Sónia Afonso Vasques**  
[sav@paresadvogados.com](mailto:sav@paresadvogados.com)

**Gonçalo Dias**  
[gd@paresadvogados.com](mailto:gd@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada de decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Sónia Afonso Vasques** ([sav@paresadvogados.com](mailto:sav@paresadvogados.com)).