



ASSUNTO: PUBLICAÇÃO DO DECRETO-LEI Nº. 10/2024, DE 8 DE JANEIRO – REFORMA E SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS NO ÂMBITO DO URBANISMO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E INDÚSTRIA (“SIMPLEX URBANÍSTICO”)

1

Senhor(a) Associado(a),

Integrado no pacote “Mais Habitação” e no quadro do “SIMPLEX”, foi publicado no dia 8 de janeiro de 2024, na 1.ª série do Diário da República, o **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, o denominado “Simplex Urbanístico”, e que introduz alterações em diversos diplomas legais, designadamente no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro e no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de agosto, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJITGT), na Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.**

O Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, **entrará em vigor, na generalidade das suas normas, no dia 4 de março de 2024**, com algumas regras a vigorarem desde 1 de janeiro do corrente ano, e outras a vigorarem no futuro, num horizonte temporal que irá até 2030, nos termos indicados infra na presente informação (cfr. artigo 26º).

Em concreto, o Diploma ora publicado **aprova medidas para promover a habitação, reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território.**

De entre as **principais novidades e modificações legislativas** introduzidas pelo Diploma em apreço, com especial impacto para a atividade das empresas Associadas, **destacam-se as seguintes:**



I- ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE)

1- **ELIMINAÇÃO DA NECESSIDADE DE OBTER LICENÇAS URBANÍSTICAS – DIMINUIÇÃO CONSIDERÁVEL DO CONTROLO PREVENTIVO PARA A REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

Optou-se por elencar os casos das operações urbanísticas sujeitas a licença, a comunicação prévia e as isentas de controlo prévio previstas no RJUE destacando-se, a negrito, as alterações introduzidas pelo Simplex, bem como as novas disposições introduzidas pelo mesmo.

2

1.1- **LICENÇA: Alterações aos casos de operações urbanísticas sujeitas a Licença (cf. alíneas a), b), c), e), h) e j) (revogado) do nº 2 do artigo 4º) – Entrada em vigor a 04.03.2024**

- **As operações de loteamento em área não abrangida por:**
 - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - 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 edificação¹;
- **As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:**
 - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - Operação de loteamento; ou
 - Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

¹ “Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação quando a sua delimitação contemple: a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.” cfr. artigo 4, n.º 9 do RJUE.



- As **obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida** por:
 - Plano de pormenor; ou
 - Operação de loteamento; **ou**
 - Unidade de 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;
- 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 vias de classificação;
- **Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;**
- As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- 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;
- Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

1.2- COMUNICAÇÃO PRÉVIA: Alterações e Novos casos de comunicação prévia (cfr. alíneas a) (revogada), b), c), d), e), f) (revogada), i (revogada) e k, do nº 4 do artigo 4º - Entrada em vigor a 04.03.2024

- As **operações de loteamento em zona abrangida** por:
 - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou



- 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;
- As **obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida** por:
 - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
 - Operação de loteamento; ou
 - Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- As **obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida** por:
 - Plano de pormenor; ou
 - Operação de loteamento; **ou**
 - Unidade de 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;
- 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 cércea 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;
- A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- 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** (cfr. revogação do artigo 62º e novos artigos 62º-B e artigo 62-C e artigos 63º e 64º).

Neste contexto, **destacamos ainda os seguintes aspetos:**



- Nas **operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia** o interessado **não pode optar pelo licenciamento** ao contrário do regime anterior ao presente Decreto-Lei (cfr. nº 6 do artigo 4º);
- Nas **operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia** que necessitem de **licença para ocupação da via pública**, o requerente **pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento** da operação urbanística ou **na comunicação prévia**, sem necessidade de qualquer formalidade adicional. Nestes casos, a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística (cfr. nºs 7 e 8 do artigo 4º);
- **Deixa de ser exigido acompanhamento policial obrigatório** para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte de via pública (cfr. novo artigo 40º-A do RJUE, em vigor a partir de 01/01/2024);
- **Foram eliminadas as exigências relativas às caixas de correio**, bem como a obrigação de os municípios verificarem o cumprimento das mesmas (cfr. revogação dos nºs. 2 e 3 do artigo 2º, dos nºs. 4 e 7 do artigo 3º e do nº 4 do artigo 9º do Regulamento do Serviço de Recetáculos Postais, aprovado pelo Decreto-Regulamentar nº 8/90, 6 de abril, pela alínea j) do artigo 24º do Decreto-Lei nº 10/2024), em vigor a partir de 01/01/2024.

1.3- OPERAÇÕES ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO: Alterações e Novos casos de obras isentas (cfr. artigos 6º e 6º-A) – Entrada em vigor a 01/01/2024

- As obras de conservação;
- As obras de alteração no interior de 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;

No caso de obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações **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 exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, no 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 (cfr. nº 11 do artigo 6º).

- Os destaques referidos nos números 4 e 5 do artigo 6º;
- **As obras de reconstrução e de ampliação 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;**
- **As obras de reconstrução em 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;**
- **As obras necessárias para cumprimento da determinação de obras coercivas** (previstas nos nºs. 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual);
- **As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, com determinado conteúdo e características, o chamado PIP “qualificado”** nos termos dos nºs. 2 e 3 do artigo 14.º, que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º;
- **As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;**
- **As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.**
- Obras de escassa relevância urbanística artigo 6ª-A:
 - As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;
 - A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
 - A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;



- As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
- A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos.

A instalação de geradores eólicos é precedida de notificação à câmara municipal e deve ser instruída com os elementos previstos no nº6 do artigo 6ª-A.

- A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal nos termos do nº3.
- **A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.**

As isenções acima indicadas não têm lugar sempre que estejam em causa obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias e 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.



Não são consideradas obras de escassa relevância urbanística e, consequentemente, isentas de controlo prévio, as obras e instalações em imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público, em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação e em Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação (cfr. nº 2 do artigo 6º - A).

2- SIMPLIFICAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A LICENÇA DE CONSTRUÇÃO E A COMUNICAÇÃO PRÉVIA, INFORMAÇÕES PRÉVIAS, EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

2.1 Deferimento tácito de licenças de construção (cfr. nº 2 do artigo 23º, artigo 26º e alínea c) do artigo 111º e artigo 28º-B do DL nº 135/99, de 22 de abril na sua versão atual) - Entrada em vigor a 04/03/2024

Prevê-se que, caso não haja deliberação da Câmara Municipal dentro dos prazos previstos, a pretensão é deferida tacitamente, e o particular passa a ter o direito a construir, realizando o projeto pretendido. Todavia, a deliberação, embora tacitamente deferida não deixa de poder ser nula nos termos gerais do direito, designadamente por violação de planos municipais.

De modo a comprovar a formação do deferimento tácito e provar a titularidade dos direitos adquiridos, pode ser requerida a certificação eletrónica e gratuita de deferimentos tácitos, nos termos do artigo 28º-B do Decreto-Lei nº 135/99, de 22 de abril.

A certificação é requerida à Agência para a Modernização Administrativa, I.P., via portal ePortugal, a qual dispõe de 8 dias úteis após a instrução do pedido, para emitir a respetiva certidão.

2.2 Eliminação do alvará de licença de construção que é substituído por recibo do pagamento das taxas devidas (cfr. artigo 74º) - Entrada em vigor 04/03/2024



O título urbanístico passa a ser o comprovativo do pagamento das respetivas taxas, **deixando de existir o “alvará de licença de construção”².**

2.3 Alterações em matéria de prazos (cfr. artigos 11º, 23.º e 35º) - Entrada em vigor 04/03/2024

2.3.1- Novas regras de contagem de prazos:

- Os prazos contam-se a partir da data da submissão do pedido (cfr. nº 3 do artigo 23º);
- A Administração Pública passa a ter apenas uma única possibilidade de pedir informações, solicitar documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento, e os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias úteis a responder a pedidos de informação (cfr. nº 3 do artigo 11º);
- Caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo de 15 dias úteis, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução (cfr. nº 5 do artigo 11º).

2.3.2- Alargamento dos prazos para a Câmara Municipal deliberar sobre o pedido de licenciamento em função da operação urbanística em causa e da área bruta de construção (cfr. nº 3 do artigo 23º)

Passam de 30 ou 45 dias para:

- **120 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com **área bruta de construção igual ou inferior a 300 m2**;
- **150 dias**, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com **área bruta de construção**

² Note-se que, no que se refere à **comunicação prévia**, mantém-se a previsão de que esta é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operação de loteamento, a comunicação prévia **é titulada ainda pelos comprovativos da prestação da caução e da formalização das cedências para o domínio público ou da declaração municipal sobre a inexistência das cedências.**



superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;

- **200 dias**, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com **área bruta de construção superior a 2200 m²**.

10

2.4 Informação prévia favorável: Alargamento do prazo de validade e novos efeitos (cfr. n.ºs. 2, 5 e 6 do artigo 17.º) - Entrada em vigor 04/03/2024

2.4.1- O PIP favorável tem como efeito a isenção de licenciamento ou comunicação prévia nas seguintes situações:

- 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 (PIP “qualificado”), ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento;
- operação de loteamento em área sujeita a unidade de execução (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);
- obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área sujeita a unidade de execução (que preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação),
- 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.

2.4.2- Alargamento do prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, com a possibilidade de prorrogação por um ano.



2.5 Eliminação da necessidade de parecer prévio favorável da entidade competente em matéria de património cultural (Património Cultural, I.P. ou das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR, I.P.) quanto a imóveis localizados em zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse público ou interesse nacional (cfr. artigo 51º do DL nº 309/2009, de 23 de outubro) - Entrada em vigor 01/01/2024

11

Eliminação de parecer prévio favorável da DGPC para operações urbanísticas em zonas de proteção de imóveis de interesse público ou interesse nacional, nos seguintes casos:

- Obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacte no subsolo ou sem impacte sobre elementos arquitetónicos relevantes e património integrado;
- As obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes, incluindo pintura dos edifícios sem alteração de cor.

Sempre que 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 proibidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos (cfr. nº 7 do artigo 24º).

2.6 Simplificação em matéria de receção das obras de urbanização (cfr. nº 7 do artigo 54º e nºs. 5 e 6 do artigo 82º) - Entrada em vigor 04/03/2024

Passa a prever-se que, quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e o emitente da garantia estão obrigados a aceitar a cessão da posição contratual do interessado a favor do município, ficando o mesmo dispensado de prestação de caução.

Prevê-se ainda que as ligações à rede de água, eletricidade e gás, telecomunicações e esgotos podem ainda ser efetuadas por empresas certificadas pelas entidades responsáveis por essas



redes, casos em que fica o interessado dispensado de qualquer formalidade. Para estes efeitos, as entidades gestoras de redes de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações ou gás, disponibilizam no seu sítio na Internet uma lista, com pelo menos sete empresas habilitadas a proceder à ligação à rede.

2.7 Possibilidade de prorrogação do prazo de execução das obras de edificação sem os limites atuais (cfr. n.ºs 5 e 6 (revogado) do artigo 58º) – Entrada em vigor 04/03/2024

Deixa de existir limitação ao número de prorrogações da licença de construção ou do prazo indicado na comunicação prévia (de apenas poder ocorrer por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial).

2.8 Extinção do procedimento de autorização de utilização (eliminando-se o alvará de autorização de utilização) e comunicação prévia com prazo (cfr. revogação do artigo 62º, novos artigos 62º-A, 62º-B, 63º e 64º) - Entrada em vigor 04/03/2024

2.8.1- A utilização de edifício ou sua fração quando tenha **existido obra sujeita a controlo prévio** (licenciamento ou comunicação prévia), **não carece de qualquer ato permissivo**, sendo somente necessário apresentar à câmara municipal os seguintes documentos (cfr artigo 62º-A):

- 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 de que foi executada de acordo com o projeto aprovado;
- telas finais, apenas quando tenham existido alterações ao projeto licenciado ou comunicado, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas, para arquivo na câmara municipal.



2.8.2- A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser objeto de comunicação prévia com prazo (cfr. artigo 62º-B) e instruída com um **termo de responsabilidade que declare (cfr. artigo 63º):**

- 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.

O **termo de responsabilidade** pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos e é remetido à câmara municipal previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas (cfr. artigo 63º).

O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias úteis após a submissão da comunicação prévia com prazo, salvo se o presidente da câmara municipal naquele prazo determinar a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo 65º, quando se verifique alguma das seguintes situações: i) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo; ou ii) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido (cfr. artigo 64º).

Conexão com o regime de propriedade horizontal- Alteração e Aditamento ao Código Civil (cfr. artigo 11º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, que altera o nº 4 do artigo 1422º do Código Civil e adita o artigo 1422º -B ao Código Civil) - Entrada em vigor a 01/01/2024

O pedido de certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal pode acompanhar a comunicação prévia de utilização de edifícios ou suas frações.

Neste contexto, passa a prever-se que sempre que o título constitutivo da propriedade horizontal não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração do seu uso carece de autorização da



assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (cfr. artigo 11º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro e nº 4 do artigo 1422º do código Civil).

No entanto, a alteração de uso das frações para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos. Neste caso, cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da câmara municipal o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

14

2.9 Inexigibilidade do livro de obra enquanto elemento instrutório - Entrada em vigor 04/03/2024

O livro de obras, embora continue a existir como elemento a conservar no local da obra e destinado a registar todos os factos relevantes relativos à execução da mesma, cujos modelo e conteúdo deverão obedecer aos requisitos definidos em Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, com alterações introduzidas pelo presente Decreto-Lei, deixa de ser um elemento instrutório do pedido ou 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 públicas (cfr. n.º 4 do art.º 97.º e artigo 24º, alínea k) do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro).

3 - DELIMITAÇÃO DOS PODERES DO MUNICÍPIO NO EXERCÍCIO DO CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

3.1 Poderes de apreciação dos municípios no procedimento de licença (cfr. alínea e) do nº 3 do artigo 3º e artigos 20º e 21º) - Entrada em vigor a 04/03/2024

O presente diploma veio clarificar os poderes de cognição dos municípios nos procedimentos de licenciamento de obras de edificação, apenas podendo incidir a sua análise sobre o projeto de arquitetura, em concreto no que se refere à:

- a. Inserção do edifício no território (em cumprimento dos planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e o uso proposto); à estética exterior e a inserção do projeto na paisagem e a adequação das infraestruturas;



- b. O município não pode analisar aspetos para além dos acima indicados (a.), ficando impedido, designadamente de apreciar:

b.1- os projetos relativos ao interior dos edifícios, sobre a

b.2- existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano,

b.3- os projetos de especialidades (água, eletricidade, gás, etc), os quais são apresentados à câmara municipal (no prazo de seis meses a contar da notificação que aprovou o projeto de arquitetura caso o interessado não tenha apresentado tais projetos com o requerimento inicial), mas para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados dos termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os respetivos projetos foram realizados em conformidade com a lei (cfr. nº 9 do artigo 20º).

São nulas as normas de planos de ordenamento, bem como do regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmam poderes de apreciação ao município além dos supra indicados (cfr. nº 10 do artigo 20º).

Prevê-se expressamente que a limitação dos poderes do município no momento do controlo prévio não prejudica os seus poderes de fiscalização, *a posteriori*, nos termos da lei (cfr. nº 2 do artigo 93º do RJUE, em vigor a 01/01/2024).

3.2 Redução da amplitude do poder regulamentar dos municípios em matéria de procedimentos urbanísticos, de modo a harmonizar os procedimentos a nível nacional (cfr. nº 3 do artigo 3º e nº 12º do artigo 9º) - Entrada em vigor a 04/03/2024

Os regulamentos municipais passam a só poder abranger matérias previstas no RJUE ou em Portaria de regulamentação e não podem, designadamente e sob pena de nulidade:

- Estabelecer regras de natureza procedimental e de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;



- Determinar a entrega de elementos ou documentos instrutórios do pedido de licenciamento ou comunicação prévia não previstos em portaria, nomeadamente:
 - Formas de autenticação, de reconhecimento ou certificação de assinaturas de qualquer documento;
 - Cópias de documentos na posse da câmara, como títulos das operações urbanísticas e registos;
 - A caderneta predial;
 - Cópias de certidões permanente, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente, bem como o 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;
 - O plano de segurança;
 - O relatório de segurança;
 - O livro de obra digitalizado;
 - Cópias do cartão de cidadão, do bilhete de identidade ou cédulas profissionais;
 - Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;
 - Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.
- Determinar a entrega de elementos, designadamente, o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos, quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;
- Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos expressamente previstos RJUE, conforme previsto no ponto anterior (ver ponto 3.1);
- Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à plataforma de pagamentos da Administração Pública.



4 CRIAÇÃO DA PLATAFORMA ELETRÓNICA DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS PARA TODO O TERRITÓRIO NACIONAL (cfr. artigo 8º-A e artigo 26º, alínea i) do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro) - Entrada em vigor a 05/01/2026

17

Prevê-se a existência de uma **plataforma eletrónica dos procedimentos urbanísticos (PEPU)**, de utilização **obrigatória para todos os municípios**.

Esta plataforma deve assegurar, entre outras funcionalidades: a apresentação de pedidos *on line*, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obtenção dos comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito, quando decorridos os respetivos prazos legais, a identificação do número de dias que falem para a emissão da decisão final, o pagamento de taxas, a futura submissão de pedidos em formato *building Information Modelling (BIM)*, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis. Pretende-se uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes.

Os municípios **estão obrigados a utilizar a plataforma a partir de 5 de janeiro de 2026**.

5 CONSTRUÇÃO MODULAR (cfr. novos artigos 1º-A do RJUE e do RGEU)

Clarifica-se que o RJUE se aplica também a construções modulares de carácter permanente, isto é, àquelas que são caracterizadas por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidas em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transponível.

Assim, estas construções estarão sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou isenção, na mesma medida que qualquer outra operação urbanística.

Também deixa de existir qualquer dúvida sobre a obrigatoriedade de as construções modelares cumprirem com as normas técnicas previstas pelo RGEU.



II ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU)

- Com entrada em vigor, a **partir de 1 de janeiro de 2024**, são revogadas ou substituídas algumas exigências do RGEU, de entre as quais se salienta: a eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés e de banheiras nas casas de banho, com possibilidade de existência de duche em vez de banheiras e de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas (cfr. artigos 66º e 68º do RGEU, alterados pelo artigo 5º e revogados pela alínea c), ambos do artigo 26º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro);
- É aprovada a revogação do RGEU, com **efeitos a 1 de junho de 2026**, altura em que, no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção, se espera que as regras de ordem técnica adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas já se encontrem definidas (cfr. artigo 25º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro).

18

III SIMPLIFICAÇÃO DAS FORMALIDADES NA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL- Entrada em vigor a 01/01/2024

É eliminada, no momento da celebração do **contrato de e venda do imóvel**:

- A **exigência de exibição ou prova** de existência de **ficha técnica de habitação** (cfr. alínea d) do artigo 24º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, que revoga o artigo 9º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, na sua redação atual);
- A **exigência de exibição da autorização de utilização** ou de demonstração da sua inexigibilidade (cfr. artigos 19º, 21º do Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro).

IV REVOGAÇÕES (CFR. ARTIGOS 24º E 25.º DO DECRETO-LEI Nº 10/2024, DE 8 DE JANEIRO)

São revogados:



- Os artigos 2.º, 3.º, 3.º-A, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 12.º, 13.º, 45.º, 46.º, 47.º, 51.º e 52.º, os § únicos dos artigos 58.º e 63.º, o artigo 70.º, o n.º 1 do artigo 84.º, o § único do artigo 108.º e os artigos 123.º e 127.º do RGEU;
- O Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho, na sua redação atual (diploma que estabelece a disciplina aplicável à exigência de apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos);
- A alínea h) do n.º 2 do artigo 3.º, a alínea j) do n.º 2 e as alíneas a), f) e i) do n.º 4 do artigo 4.º, o n.º 3 do artigo 5.º, as alíneas c), d) e f) do n.º 1 do artigo 7.º, o n.º 5 do artigo 13.º-A, as alíneas a), b) e c) do n.º 3 e os n.ºs 4 e 7 do artigo 23.º, o artigo 42.º, o n.º 6 do artigo 58.º, o artigo 62.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 64.º, o n.º 3 do artigo 74.º, os artigos 75.º, 76.º, 77.º, 78.º e 79.º, o n.º 3 do artigo 82.º, o n.º 6 do artigo 94.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 98.º, a alínea a) do artigo 111.º, os artigos 112.º e 113.º e os n.ºs 1 e 2 do artigo 116.º do RJUE;
- O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, na sua redação atual (diploma que estabelece os requisitos a que obedecem a publicidade e a informação disponibilizadas aos consumidores no âmbito da aquisição de imóveis para habitação);
- Os n.ºs 1 e 2 do ponto 3.3.4 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto (diploma que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais);
- Decreto-Lei n.º 61/2009, de 9 de março, diploma que estabelece o regime simplificado a que fica sujeita a instalação de motores fixos;
- A alínea a) do n.º 2 e o n.º 3 do artigo 53.º-G e a alínea c) do n.º 1 do artigo 77.º-C do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (diploma que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana);
- O n.º 4 do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (diploma que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda);
- A alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º, os n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 86.º e o artigo 87.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;



- Os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º, os n.ºs 4 e 7 e do artigo 3.º e o n.º 4 do artigo 9.º do Regulamento do Serviço de Recetáculos Postais, aprovado em anexo ao Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual;
- A alínea a) do artigo 1.º e os artigos 5.º, 6.º, 14.º, 17.º e 18.º da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro (diploma que define o modelo e requisitos do livro de obra e fixa as características do livro de obra eletrónico).

Destaca-se ainda a **revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) com efeitos reportados a 1 de junho de 2026**, sendo que, até esta data, no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção, as ordens profissionais competentes definirão as regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projetos relativos às edificações urbanas.

V ENTRADA EM VIGOR E APLICAÇÃO NO TEMPO (CFR. ARTIGOS 23º E 26º DO DECRETO-LEI Nº 10/2024, DE 8 DE JANEIRO)

O Decreto-Lei em apreço **entra em vigor no dia 4 de março de 2024**, com as seguintes **exceções**:

- a) As alterações aos artigos 6.º, 6.º-A, 7.º (operações urbanísticas isentas de licenciamento e comunicação prévia, de escassa relevância urbanística e operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública) e 93.º (âmbito da fiscalização administrativa) do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- b) O novo artigo 40.º-A do RJUE (deixa de ser exigido acompanhamento policial obrigatório) entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- c) As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- d) A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro (diploma que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda) entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil (direitos dos condóminos e alteração ao uso da fração para habilitação) entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
- f) 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 entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;



- g) A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a 8 de abril de 2024;
- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a 6 de janeiro de 2025;
- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a 5 de janeiro de 2026;
- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a 1 de janeiro de 2030.

21

As alterações promovidas pelo presente Decreto-Lei **aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos** (cfr. artigo 23.º).

A presente informação não prescinde a consulta do diploma.

Para qualquer esclarecimento, deverá o(a) Senhor(a) Associado(a) contactar os Serviços Jurídicos e Laborais da AICCOPN.

Porto, 2 de fevereiro de 2024