



Simplificação dos Procedimentos Administrativos - Licenciamentos

Concretizando um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito do «Mais Habitação», o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro pretende responder à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível, mas também visa simplificar os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território, aprovando medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa; medidas de simplificação na área do urbanismo; e medidas de simplificação para o ordenamento do território. Posto isto, resta-nos destacar aquelas que consideramos serem as mais relevantes.

NOTÍCIAS, NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS

AUTORES



MÁRCIA ALVES FARIAS
ADVOGADA



SANDRA ROQUE DOS SANTOS
ADVOGADA



1. Deixa de ser necessário obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio

Nesta conformidade, é **dispensada a licença de loteamento** e permite-se agora a sua viabilização através de comunicação prévia quando exista plano de pormenor ou unidade de execução que tenham determinados atributos. Tornando-se, assim, impossível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.

Por outro lado, são acolhidas **novas situações de isenção de licenciamento**, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio. É o que passa a suceder, por exemplo, quando estejam em causa obras interiores que afectem a estrutura de estabilidade, assegurando-se que o técnico habilitado declare, através de termo de responsabilidade que a estrutura de estabilidade é de considerar aceitável face à situação em que o imóvel se encontrava antes da obra realizada, podendo esse documento ter de ser exibido em eventuais acções de fiscalização.

No mesmo sentido, acolhem-se novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros actos de controlo prévio, apenas

havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente.

No entanto, são **mantidos os poderes de fiscalização para assegurar o cumprimento das normas relevantes** e criam-se condições para que os municípios possam contratar serviços de fiscalização. É expressamente indicado que a fiscalização deve orientar-se por critérios de estrita legalidade, estando vedada quanto a aspectos que se relacionem com a conveniência, o mérito ou as opções técnicas das obras realizadas ou em curso.

Por fim, são simplificados os procedimentos administrativos para obtenção de licenças urbanísticas, para a realização de comunicações prévias e no quadro das informações prévias.

2. Simplificação dos procedimentos urbanísticos

Neste âmbito cumpre salientar as seguintes medidas:

A. Elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural. Assim, quanto a imóveis localizados em zonas de protecção de bens imóveis em vias de classificação ou de bens imóveis classificados de interesse nacional ou de interesse público, não há lugar a parecer da



entidade competente em matéria de património cultural quando:

- i) se trate de 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) se trate de obras de conservação no exterior; e
- iii) relativamente à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

B. Os municípios ficam impedidos de exigir documentos instrutórios adicionais face aos previstos na lei e em portaria especificamente destinada à identificação desses documentos. Assim, a título de exemplo, passa a proibido solicitar os seguintes documentos instrutórios: 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 projectos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais, entre outros.

C. Prevê-se a criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos. Esta Plataforma será de utilização obrigatória

para os municípios a partir de 5 de Janeiro de 2026 e não será possível adoptar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos.

D. São clarificados os poderes de conhecimento dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licença, sendo determinado aquilo que deverá ser efectivamente verificado pelo próprio município.

E. São eliminadas certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico. Assim, são revogadas ou substituídas certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) que se consideram limitativas e não correspondem ao interesse público actual como sendo, a título de exemplo: a eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; a existência de um duche em casas de banho, em vez de banheiras; a utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through*.

F. Este diploma vem ainda simplificar o processo de obtenção da autorização para utilização.

G. É eliminado o alvará da licença de construção e de utilização, sendo



determinado que todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efectuadas ao **recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas**.

H. Simplificam -se os processos em matéria de especialidades, sendo que se vem clarificar que os municípios não apreciam nem aprovam projectos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projectos foram realizados em conformidade com a Lei.

I. Simplificam-se as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, sendo eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade.

3. É aprovado um regime de deferimento tácito para as licenças de construção

Caso as decisões não sejam tomadas no prazo legalmente previsto, o particular poderá, agora, realizar o projecto pretendido. Será possível, a partir de 1 de Janeiro de 2024, obter um

documento que comprove o direito adquirido por deferimento tácito para a realização do projecto.

Em relação aos prazos para deliberar, considera-se que a Câmara Municipal deve deliberar sobre o pedido de licenciamento:

a) No prazo de 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;

b) No prazo de 150 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;

c) No prazo de 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;

Caso a deliberação não seja tomada nos prazos previstos, opera o deferimento tácito.



A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística.

4. Contagem de Prazos

A contagem dos prazos passa a iniciar-se com a submissão do pedido pelo particular e não num momento intermédio no procedimento; assim, os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública; e apenas é possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento.

5. O prazo de validade de informação prévia favorável é alargado de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações

Permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites actuais, de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.

6. É aprovada a revogação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas com efeitos a 1 de Junho de 2026

Até 1 de Junho de 2026, no âmbito do desenvolvimento do Código da Construção, as ordens profissionais competentes devem definir as regras de ordem técnica que considerem adequadas para a preparação dos projectos relativos às edificações urbanas.

É ainda determinado que cabe à Agência para a Modernização Administrativa, I. P., coordenar a execução das presentes medidas, garantindo que a mesma ocorre atempadamente.

Nesta conformidade, é aprovada a revogação do RGEU com efeitos a 1 de Junho de 2026.

O presente Decreto-Lei entra em vigor a 4 de Março de 2024, com algumas excepções.