



## FAQ

### Alteração ao quadro legal e regulamentar aplicável aos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria

No âmbito do designado pacote Mais Habitação, através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, foram aprovadas várias normas que procedem à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, procedendo a diversas alterações legislativas.

#### Quando entram as alterações legislativas em vigor?

A partir do dia 4 de março de 2024 entrou em vigor o conjunto maior e mais relevante das alterações trazidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, segundo o artigo 26.º do referido Decreto-Lei, trazendo muitas alterações ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a sua redação atual, doravante RJUE.

Entre outras, no futuro entrarão em vigor as seguintes alterações:

- Obrigatoriedade de disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por Município, dos regulamentos urbanísticos, em vigor a 8 de abril de 2024;
- Obrigatoriedade de emissão de pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres, em vigor a 6 de janeiro de 2025;
- A entrada em funcionamento da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanístico, em vigor a 5 de janeiro de 2026;
- Revogação do RGEU, em vigor a 1 de junho de 2026, sendo substituído por futuro Código da Construção; e
- Submissão obrigatória do projeto de arquitetura, previstos no RJUE, modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM), em vigor a 1 de janeiro de 2030.

#### Estas alterações aplicam-se a procedimentos iniciados anteriormente?

Segundo o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, as alterações aplicam-se também a todos os procedimentos iniciados antes da entrada em vigor do decreto-lei e que se encontram pendentes, com exceção da formação do deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

#### Na mais recente versão do RJUE que novas obras são isentas de controlo prévio?

Na nova formulação dos artigos 6.º do RJUE, são acrescentadas várias alíneas ao n.º 1, sendo adicionadas as seguintes obras isentas:

- 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 cêrceas, 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;
- 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; Este número e o anterior permitiram mezaninos, mesmo com o aumento da área útil.
- As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 9.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 nos termos dos n.os 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.



Importa notar que a nova formulação da alínea b) do n.º 1, sobre obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações, implica que estas passam a ser isentas, se melhorarem, não prejudicarem ou não afetarem a estrutura de estabilidade. Importa notar que ao artigo 6.º é acrescentado um n.º 11, sobre a necessidade de termo de responsabilidade, por técnico habilitado, para comprovar 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 e servindo para comprovar a isenção agora prevista na alínea b) do n.º do artigo 6.

No artigo 6º-A, como obra de escassa relevância urbanística, é acrescentada a alínea j) ao n.º 1, isto é, a substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética, com formulação similar com a da alínea h), sobre a substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado, passando a ser considerada como obra de escassa relevância urbanística

### **Que novas operações urbanísticas estão agora sujeitas a licença administrativa?**

Na nova formulação do artigo n.º 2 do artigo 4.º do RJUE o legislador vem diminuir as operações sujeitas a licença, sendo estas as listadas:

- 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 a 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 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:
  - 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) Operação de loteamento; ou
  - iii) 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:
  - i) Plano de pormenor; ou
  - ii) Operação de loteamento; ou
  - iii) 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;

### **E que operações urbanísticas estão agora sujeitas a comunicação prévia?**

Na nova versão do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, o legislador alarga as operações listadas:

- 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 a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - ii) 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 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; ou
  - ii) Operação de loteamento; ou
  - iii) 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 abrangida por:
  - i) Plano de pormenor; ou
  - ii) Operação de loteamento; ou



iii) 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;

### **Posso escolher o regime do licenciamento quando a operação urbanística for sujeita a comunicação prévia?**

Não, o legislador acabou com essa possibilidade, bem como foi eliminada a supletividade do regime do licenciamento, com o fim da remissão para licença de todas as operações urbanísticas não sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio.

### **Que formalidades adicionais tenho de fazer para ocupar a via pública no âmbito das operações urbanísticas?**

Passa a ser possível nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia, que necessitem de licença para ocupação da via pública, que o requerente pode fazer pedido global, sem necessidade de qualquer formalidade adicional para esta ocupação.

### **E para o acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas?**

Segundo a novo artigo 40º.-A do RJUE, que entrou em vigor a 1 de janeiro, não pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública.

### **Há alterações aos elementos instrutórios dos pedidos e comunicações?**

Sim, o legislador previu na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, um conjunto de novos elementos instrutórios a apresentar em sede de apresentação de pedidos de licenciamento e comunicações prévias, devendo este quadro ser observado a partir do dia 04 de março de 2024, inclusive no âmbito dos procedimentos pendentes.

Sem prejuízo, o Decreto-Lei n.º 10/2024 estatui que não podem ser pedidos quaisquer outros elementos instrutórios, nomeadamente os seguintes:

- 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;
- 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; sendo, contudo, mantida a obrigação do técnico fazer prova de validade de inscrição na ordem profissional, segundo o artigo 10º do RJUE.
- l) Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

### **E no âmbito da apreciação dos projetos de obras de edificação?**

As alterações legislativas consagram no artigo 20.º do RJUE uma lista de matérias sobre as quais a apreciação incide exclusivamente:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;



- b) Medidas preventivas;
- 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.

O legislador indica que na apreciação do projeto de arquitetura não se pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando nomeadamente impedidos de apreciar:

- a) Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações;
- b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano;
- c) Os projetos de especialidade.

### **Há lugar à apreciação dos projetos de especialidades?**

Não há lugar à apreciação nem aprovação dos projetos 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.

### **Quais são os prazos para a Câmara Municipal deliberar sobre os pedidos?**

Na nova formação do artigo 23.º do RJUE, o legislador veio aumentar os prazos que terão de ser cumpridos para a decisão final para:

- a) 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 m<sup>2</sup>;
- b) 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 m<sup>2</sup> e igual ou inferior a 2200 m<sup>2</sup>, bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) 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 m<sup>2</sup>;

### **Quantas vezes pode o pedido ser aperfeiçoado?**

A nova formulação dos prazos no campo do saneamento e apreciação liminar indica que 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, sendo certo que apenas pode haver lugar a um único aperfeiçoamento.

### **No âmbito da execução de operações urbanísticas quais são os prazos que tenho de respeitar?**

No que se refere a prazos de execução, segundo o artigo 58.º, começam os prazos para conclusão da obra a contar da data de emissão da respetiva licença ou da data do pagamento das taxas, quando ocorra deferimento tácito ou esteja em causa operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

É suprimida a previsão de apenas duas prorrogações do prazo de execução de obra, bem como para acabamentos, deixando de haver limitação ao número de prorrogações possível.



### **No que diz respeito à informação prévia há alterações?**

Sim, o legislador consagra que a informação prévia favorável, proferida nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE e que contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou que respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, tem por efeito a isenção de controlo prévio, e já não apenas a sujeição ao regime da comunicação prévia. A nova formulação do n.º 5 do artigo 17.º, vem alargar para dois anos o prazo de validade do pedido de informação prévia, prorrogável por mais 1 ano.

### **Como fica o regime da autorização de utilização?**

A figura da autorização de utilização é eliminada.

### **Como se processa a utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio?**

No novo artigo 62.º-A do RJUE o legislador densifica a utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio, indicando que neste caso o requerente deve entregar à Câmara Municipal termo de responsabilidade e telas finais, estas últimas apenas se tiver existido alteração do projeto, e sendo que imediatamente após esta entrega pode o edifício ou fração ser utilizado. A entrega de documentação não pode ser recusada ou indeferida, exceto se os documentos não tiverem sido entregues, devendo nesse caso ser feito pedido de entrega desses documentos.

Sem prejuízo, deverá ser dado cumprimento às exigências instrutórias aplicáveis ao caso, previstas na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

### **E a utilização de edifícios sem operação urbanística prévia ou a utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico?**

Nos casos de alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia, artigo 62.º-B, e de utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico, artigo 62.º-C, o legislador consagra um regime de comunicação prévia com prazo.

Segundo o artigo 63.º com a comunicação prévia deve ser entregue termo de responsabilidade subscrito por pessoas legalmente habilitada que declare 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 64.º vem consagrar um prazo de 20 dias para este tipo de comunicação prévia, depois do qual pode o edifício ou fração ser utilizada, se nesses 20 dias o Presidente da Câmara Municipal não determinar a realização de vistoria, segundo o n.º 2 do artigo 64.º, sendo que segundo o artigo 65.º n.º 1 a vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do Presidente da Câmara de determinar a realização de vistoria. As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de conformidade do edifício ou da sua fração ou imposição de obras de alteração. Depois, no caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, terá de decorrer vistoria, no prazo de 10 dias a contar do respetivo requerimento, para verificação se o edifício ou fração pode ser utilizado pela verificação da adequada realização das obras impostas, sendo que o decurso do prazo de 10 dias sem a realização da vistoria implica a não oposição à utilização do edifício ou da sua fração.

### **Entre as alterações legislativas está o fim dos alvarás?**

Sim, as operações urbanísticas objeto de licenciamento passam a ser tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença, deixando de se fazer referência a qualquer alvará de licença de construção.

A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do artigo 44.º ou por declaração da Câmara Municipal relativa à sua inexistência. O início dos trabalhos



na comunicação prévia apenas pode começar após o pagamento das taxas urbanísticas devidas, segundo o artigo 34.º do RJUE.

Todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de construção e ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas ao recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.

### **Que muda no processamento informático dos procedimentos?**

A 4 de março de 2024 entrou em vigor o Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres, apesar de só se tornar obrigatório solicitar e emitir pareceres através deste a 6 de janeiro de 2025.

Importa ainda notar a nova formulação do artigo 8.º-A do RJUE, nos termos do qual é criada a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, indicando que a tramitação dos procedimentos previstos no RJUE é realizada obrigatoriamente de forma desmaterializada, através desta plataforma, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis, com o número seguinte a elencar o permitido pela plataforma. O n.º 8 refere que os Municípios estão obrigados a utilizar a referida plataforma, a partir de 5 de janeiro de 2026.

Esta plataforma permitirá a apresentação de 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, entre outras funcionalidades, a futura submissão de pedidos em formato Building Information Modelling (BIM).

### **Que novidades traz esta nova legislação ao regime das cedências?**

No que respeita às cedências, o legislador passou a incluir neste tipo de áreas, a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. Esta obrigação encontra-se prevista para as operações de loteamento, artigo 43.º n.º 1, mas também para as operações de impacte relevante e de impactes semelhantes a uma operação de loteamento, artigo 44.º n.º 5 e artigo 57.º n.º 5, a definir nos regulamentos municipais.

### **Como ficam os poderes de fiscalização administrativa do Município?**

Iguais, mantendo-se os poderes de fiscalização dos Municípios durante e após a execução da obra, bem como a possibilidade de serem decretadas medidas de reposição da legalidade.

### **O RJUE passou a aplicar-se à construção modular?**

O Decreto-Lei n.º 10/2024 veio aditar um artigo 1.º-A ao RJUE, referente a construção modular, com uma formulação igual ao artigo 1.º-A também aditado ao RGEU por este diploma. Ambos os artigos, com formulação idêntica, indicam que cada um dos diplomas onde se inserem são aplicáveis à construção modular 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. Neste sentido estas construções estão sujeitas a controlo prévio ou isenção, como qualquer outra construção, sendo-lhes aplicável as normas técnicas previstas nestes diplomas.

A elaboração do presente documento teve por objetivo a divulgação sumária do novo enquadramento legal aplicável aos procedimentos urbanísticos, não dispensando a leitura atenta de todo o quadro legal e regulamentar aplicável à matéria.