

**DOWER**  
LAW FIRM

FEVEREIRO | 2024

# Simplex Urbanístico

A simplificação de procedimentos administrativos e dos licenciamentos é pretenção há muito registada, concretizada no âmbito ambiental (e administrativo) com o Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, que alterou 19 diplomas legais, entre os quais o Código do Procedimento Administrativo.

Surge, agora, o designado **SIMPLEX URBANÍSTICO**, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, através do **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro**.





# Principais alterações

**São muitas e decisivas as alterações introduzidas** na área do Urbanismo e Ordenamento do Território, e que exigem uma mudança de paradigma, seja por parte das entidades administrativas competentes - nomeadamente municípios e respetivas câmaras municipais -, seja por parte dos próprios promotores imobiliários e particulares.

Destaque para as seguintes alterações:

1. Eliminação da necessidade de obter **licenças urbanísticas** ou de realizar **comunicações prévias**, identificando-se novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios.

A título de exemplo, ficam agora isentas de controlo prévio: **i)** obras interiores sem alterações na estrutura, cêrcea, fachada, telhados ou cobertura; **ii)** obras interiores com alterações estruturais, com termo de responsabilidade pela alteração; **iii)** obras de reconstrução e de ampliação que mantenham a altura da fachada, mesmo que impliquem aumento do número de pisos e da área útil.

2. **Eliminação da necessidade de obter algumas licenças**, criando-se novos casos em que apenas é exigível uma comunicação prévia.
3. Adoção de um regime de **deferimento tácito para as licenças de construção**, ao qual é aplicável o regime da certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico.
4. **Eliminação do alvará de licença de construção**, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.
5. **Eliminação da autorização de utilização** quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera entrega de documentos relativos ao projeto, os quais não podem ser aprovados ou apreciados.
6. Adoção de uma **comunicação prévia com prazo de 20 dias**, quando exista alteração de uso sem obra sujeita a controlo prévio, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda naquele prazo.

7. Determinação de que a **informação prévia favorável**, emitida na sequência de pedido de informação prévia, tem um **prazo de 2 anos**, com a possibilidade de prorrogação por um ano.
8. **Flexibilização** dos termos em que pode ser aceite o **pedido do prazo de execução das obras**, através da eliminação do requisito de que este apenas possa correr por uma única vez e do limite de a prorrogação não poder ser superior a metade do prazo inicial.
9. Adoção de **regras** para que a **contagem dos prazos de decisão** seja mais transparente.
10. Previsão de uma **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**, obrigatória a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita a apresentação de pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos, entre outros.
11. **Eliminação de exigências excessivas de documentos** instrutórios a remeter pelos interessados quando apresentam pedidos relativos a operações urbanísticas como, por exemplo, livros de obras digitalizados ou procurações autenticadas, reconhecidas ou certificadas.
12. **Eliminação da necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público**, passando a licença ou a comunicação prévia urbanística a integrar essa licença.
13. **Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel**, através da eliminação de exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização.
14. Criação de condições para a existência de um maior número de casos de **isenção de controlo urbanístico**.



**Entrada em vigor**

A generalidade das alterações entra em vigor a partir **4 de março de 2024** (aplicando-se aos procedimentos iniciados antes desta data e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos).

Exceções:

**a) Em vigor desde 1 de janeiro de 2024:**

- As alterações às obras isentas de controlo prévio, ao RGEU, à fiscalização administrativa e policiamento, dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009 (licenças e autorizações em zona de proteção);
- A alteração ao artigo 1422.º (limitação ao exercício dos direitos dos condóminos) e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil (alteração do uso da fração para habitação).



**b) Em vigor a 8 de abril de 2024:**

- A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos.

**c) Em vigor a 6 de janeiro de 2025:**

- A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres.

**d) Em vigor a 5 de janeiro de 2026:**

- O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU) e sua obrigação em todos os municípios.

**e) A 1 de junho de 2026:**

- Revogação do RGEU.
- Novo Código da Construção.

**f) A 1 de janeiro de 2027:**

- Inicia-se o projeto-piloto para utilização e validação dos projetos.

**g) Em vigor a 1 de janeiro de 2030:**

- A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.



**Carlos José Batalhão**  
Consultor Sénior · Senior Consultant  
[dower@dower.pt](mailto:dower@dower.pt)