

**Vi** IMOJURIS | SEMINÁRIOS

**ASSIM FOI:**

# AS NOVIDADES DO SIMPLEX DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

**Auditório João Morais Leitão**

30 de maio | 09h00

ORGANIZA:



APOIO:



SIMPLEX DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO:

# MAIOR CELERIDADE NÃO PODE PÔR EM CAUSA A SEGURANÇA JURÍDICA

Simplificação de procedimentos, na área do urbanismo e do ordenamento do território, clarificação dos poderes de apreciação dos municípios, eliminação de exigências excessivas... A Assembleia da República tem em discussão, na especialidade, o SIMPLEX do licenciamento urbanístico, cuja redação final será conhecida depois do Verão.



O objetivo do Governo, com a proposta de lei do SIMPLEX do licenciamento urbanístico, passa por contribuir para que os custos da criação de habitação sejam menores e os tempos de concretização de projetos imobiliários sejam mais reduzidos. O conjunto de alterações previstas e o seu potencial impacto deu mote ao seminário “As novidades do SIMPLEX do Licenciamento Urbanístico”, uma iniciativa do Imojuris em parceria com a Morais Leitão e a APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, que decorreu no dia 30 de maio, no Auditório João Morais Leitão, em Lisboa.

“Não se trata de uma reforma do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação”, começou por referir João Pereira Reis, sócio da Morais Leitão, assinalando que “não podemos olhar para este projeto de lei como uma reforma porque ele não o é”. Admite, contudo, que “valia a pena pensar na reforma do RJUE, mas esta não foi a opção do Governo”.

### Deferimento tácito passa de exceção a regra para as licenças de construção

Entre as alterações mais significativas, João Pereira Reis destacou a eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas criando-se, para o efeito, novos casos de isenção ou dispensa de controlo prévio. Prevê-se um regime de deferimento tácito para as licenças de construção, o que significa que, caso as decisões não sejam tomadas nos prazos devidos, o particular poderá realizar o projeto pretendido.

Propõe-se a eliminação do alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo de pagamento das taxas devidas. A contagem dos prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular e os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder aos pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública. Também se propõe a eliminação da autorização de utilização quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio, substituindo-se essa autorização por uma mera comunicação prévia, ou seja, uma mera entrega de documentos.

Na senda da agilização, as câmaras municipais não apreciam nem aprovam projetos de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhados de declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei. Com o mesmo objetivo, permite-se a delegação de competências no âmbito dos procedimentos de licenciamento urbanístico nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com o pelouro.

No momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, são eliminadas formalidades como a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou demonstração da sua inexigibilidade.

“Estamos a falar de um diploma que não está fechado. Nada disto é um dado adquirido e seguramente que este anteprojecto deve sofrer algumas modificações”, sublinhou João Pereira Reis. Com feito, e como alertou o advogado, há “dificuldades de interpretação” em várias passagens do diploma. E se, por um lado, o fim dos alvarás e da burocracia a eles associada parece uma medida positiva, por outro lado, levantam-se questões de segurança jurídica.

### “Simplificação é algo que todos queremos, mas com muita responsabilidade”

Também Joana Almeida, vereadora do urbanismo na Câmara Municipal de Lisboa (CML), referiu que este diploma “é um documento de trabalho e que é lançado para todos reagirmos e o melhorarmos”. Na sua perspectiva, fica evidente a preocupação do legislador com a complexidade do licenciamento nas câmaras municipais. Mas deixa o alerta de que, neste esforço de simplificar e agilizar, existe “o perigo de, em cima da mesa, termos medidas que não se aplicam a uma cultura como a de Portugal”.

“Valia a pena pensar na reforma do RJUE, mas esta não foi a opção do Governo”

João Pereira Reis, sócio da Morais Leitão



João Pereira Reis, sócio da Morais Leitão

### APRESENTAÇÕES

– João Pereira Reis (Morais Leitão), [VER AQUI](#)

Para Joana Almeida, “é evidente que, com este processo, ficamos todos numa situação de muito maior responsabilização” e admite que, do lado das câmaras municipais, “perdemos um papel algo paternalista”. Isto porque, se os processos são muitas vezes demorados, isso deve-se, em muitos casos, ao facto de se permitir reunir mais vezes, completar processos ou trazer novas informações com vista a conseguir deferir o pedido. Na sua opinião, neste novo cenário, “haverá um aumento dos indeferimentos”.

No que diz respeito a dois dos pontos mais controversos das alterações propostas, ou seja, a eliminação da autorização de utilização e do alvará de construção, Joana Almeida admite que “até podemos eliminar estes termos, ‘alvará de construção’ e ‘licença de utilização’, porque têm associada uma carga burocrática, mas terá de haver um documento, um bilhete de identidade destas duas etapas que, de facto, são fundamentais”.



Joana Almeida, vereadora do urbanismo na CML



Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII

“Simplificação é algo que todos queremos, mas com muita responsabilidade e conhecimento do que é a realidade no terreno, nas câmaras municipais”

Joana Almeida,  
vereadora do urbanismo na CML

Também Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII, considera que os projetos em causa, “uma proposta de autorização legislativa e uma proposta de decreto-lei, são documentos de trabalho”. Para o presidente da APPII, este “é um momento único” em que “passamos a ter um país onde, finalmente, consideramos que o problema do licenciamento é também um problema de habitação”.

Apesar dos avanços que estas alterações podem representar, também Hugo Santos Ferreira defende que “podíamos ter ido muito mais longe”, e que “urgia uma revisão do RGEU [Regulamento Geral das Edificações Urbanas] e do RJUE”. Neste contexto, revelou que foi criada uma comissão técnica, sob a direção do LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, e da qual fazem parte as Ordens Profissionais dos Engenheiros, Engenheiros Técnicos e dos Arquitetos, bem como as principais associações do setor, e que está dedicada a rever o RGEU. “São dois grupos de trabalho, duas perspetivas de trabalho, que correm em paralelo. Uma, a do Governo, no sentido da simplificação, ou seja, não é uma reforma do RJUE, é uma simplificação para acontecer agora. E depois existe uma outra vertente, e que vai demorar, que é a revisão do RGEU”.

“Finalmente o problema do licenciamento é reconhecido como um problema da habitação”

Hugo Santos Ferreira, presidente da APPII

## Governo legisla pela negativa e impõe limites às câmaras municipais

Sobre o processo legislativo em curso, Hugo Santos Ferreira sublinhou que *"o legislador está a entrar por uma prática legislativa pela negativa"*, o que, na prática, significa *"vamos proibir as câmaras municipais de pedir excessos"*, isto numa tentativa de descomplicar a teia do licenciamento urbanístico.

Uma opção que, ainda assim, se afigura *"bastante positiva"* para Rui Ribeiro Lima, advogado sénior da Morais Leitão. *"Nós temos 308 municípios, isso significa 308 maneiras ou práticas administrativas no âmbito de um licenciamento urbanístico"*. Isto, num contexto de maior responsabilização e controlo sucessivo, depois da reforma de 2008, *"levou muitas câmaras municipais a respaldar-se através da emissão, nos seus próprios regulamentos municipais, de um conjunto de elementos instrutórios"*. Na sua opinião, *"o que esta proposta pretende dizer é que no procedimento e nos elementos instrutórios manda a lei. E, portanto, as câmaras não devem através do seu poder regulamentar próprio introduzir outros elementos que estão para além da lei"*.



Rui Ribeiro Lima, advogado sénior da Morais Leitão

## Prazos propostos na lei devem ser realistas

*"Os prazos é um tema fundamental"*, sublinhou Joana Almeida. *"O nosso compromisso com o Governo é dizermos o que conseguimos no nosso melhor cenário, no cenário otimista. Com estas simplificações implementadas, no futuro, quais são os nossos melhores prazos. Se ficam ou não na lei cabe ao legislador decidir"*.

Em linha com a posição da vereadora do urbanismo da CML, também Hugo Santos Ferreira pediu atenção ao tema dos prazos. *"Prazos curtos todos queremos, mas não queremos prazos curtos e irrealistas"*, disse o presidente da APPII. Ainda sobre este tema, Rui Ribeiro Lima apelou à sensibilização do legislador em estabelecer *"prazos mais consentâneos com aquilo que é a realidade"*.

## Novos casos de isenção de controlo prévio são motivo de preocupação

Não obstante o empenho que, quer as autarquias quer o setor reconhecem ao Governo neste esforço de simplificação, há alguns aspetos que têm gerado dúvidas e alguma insegurança. O caso mais flagrante são as novas situações de isenção ou dispensa de controlo prévio. A este respeito, Joana Almeida adiantou que a CML vai *"propor alguns recuos a este diploma e os recuos estão na isenção de controlo prévio"*. Para a vereadora do urbanismo na CML, *"o foco tem estado muito na celeridade, mas a bem da qualificação da cidade e da qualidade do espaço urbano, vamos propor alguns recuos em relação a este tema da isenção do controlo prévio"*.

No quadro das alterações previstas, Rui Ribeiro Lima destacou também a alteração ao conceito de solo urbano, algo que lhe parece *"positivo"*, ainda que admita que possa motivar *"alguma celeuma"*. Estamos perante uma potencial *"mudança de paradigma face aquilo que foi a reforma de 2014"*. Se até aqui havia *"uma intenção declarada de cercear aquilo que era o solo urbano"*, com a proposta em discussão *"solo urbano é aquele que está urbanizado ou edificado e aquele que é passível de ser urbanizado ou edificado"*. Esta alteração, a par da simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, *"parecem ir no sentido de que, para promover a habitação, é necessário simplificar estes procedimentos de reclassificação"*, comentou.

## Digitalização promete uniformizar e acelerar os procedimentos urbanísticos

Se uma plataforma única de tramitação a nível nacional é uma vontade conhecida do Governo e até de executivos anteriores, a proposta em discussão traz já algumas novidades. Prevê-se a criação de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026, que permita apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações eletrónicas, obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos e uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios. Uma uniformização que a vereadora Joana Almeida considerou um aspeto *"muito, muito positivo"*.

Entre outras funcionalidades, esta nova plataforma vai permitir a futura submissão de pedidos em formato BIM – Building Information Modeling, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis. Se a lei for aprovada, os processos passam a entrar obrigatoriamente em formato BIM nas câmaras municipais *"a partir de 1 janeiro de 2030"*, adiantou Hugo Santos Ferreira. Algo que considera *"positivo, pelas questões da celeridade, da transparência, da eficiência"*, mas que pode levantar alguns desafios, desde logo a capacitação dos profissionais. *"Rever a legislação é importante"*, mas ao mesmo tempo *"é necessário promover a formação não só do setor, mas também dos próprios técnicos"*, concluiu o presidente da APPII.

# Vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

Vi IMOJURIS

PARCEIROS:

**Abreu:**  
advogados

GARRIGUES

**M** MORAIS LEITÃO  
**L** GALVÃO TELLES, SOARES DA SILVA  
& ASSOCIADOS

**PL**  
**MJ**  
Transformative  
Legal Experts

**RS**  
REDE DE SERVIÇOS  
DE ADVOCACIA - LP  
LEGAL SERVICES  
NETWORK - FL

REA - RAPOSO SIBRIL E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOCADOS SP RL  
LAW FIRM

  
SOFIA GALVÃO  
Advogados

**S**  
**RS**  
LEGAL

URÍA MENÉNDEZ  
PROENÇA DE CARVALHO

**VdA**