



**SEMINÁRIO JURÍDICO**

# A Transmissão de Imóveis no Pós-Simplex Urbanístico

XI Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa

Equipa de Imobiliário e Turismo da PLMJ

09 de abril de 2024

# A transmissão de imóveis no pós-Simplex Urbanístico

## Principais alterações com impacto na transmissão de imóveis:

- 1. Eliminação dos alvarás das licenças de construção e de utilização:** 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 pagamento das taxas legalmente devidas (artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro [Simplex]);
- 2. Eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos:** Revogação do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de julho e do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março (alíneas b) e d) do artigo 24.º do Simplex);
- 3. Atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos:** Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção (artigo 19.º do Simplex).

# A transmissão de imóveis no pós-Simplex Urbanístico

## Requisitos Formais

	Compra e Venda		Promessa		Arrendamento	
	Pré Simplex	Pós Simplex	Pré Simplex	Pós Simplex	Pré Simplex	Pós Simplex
<b>Certidão do Registo Predial</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Caderneta Predial</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ficha Técnica de Habitação</b> (posteriores a 2004)	✓	✗	✗	✗	✓	✓
<b>Certificado Energético</b>	✓	✓	✗	✗	✓	✓
<b>Licença de Utilização</b>	✓	✗	✓	✓	✓	✓
<b>Certidão de Infraestruturas</b>	✓	✓	✗	✗	✗	✗

# A transmissão de imóveis no pós-Simplex Urbanístico

## Incongruências

### **LU no CPCV:**

Continua a ser necessário certificar a existência da LU no CPCV (manutenção do número 3 do artigo 410.º CC: *“certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respetiva licença de utilização ou de construção”*);

### **LU no Arrendamento:**

Continua a ser necessário fazer menção à LU no arrendamento (manutenção da al. e), do número 1, do artigo 2.º e artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 08 de agosto);

### **FTH no Arrendamento:**

Continua a ser necessário entregar a FTH no arrendamento (revogação do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março (*“Apresentação e entrega da ficha técnica da habitação na escritura”*), mas manutenção do artigo 17.º (*“Contratos de arrendamento”* – *“o locador ou a empresa de mediação imobiliária, deve, antes da celebração do contrato, facultar ao arrendatário o acesso à ficha técnica da habitação”*).

# A transmissão de imóveis no pós-Simplex Urbanístico

Medidas práticas de mitigação

## Perante a eliminação da licença de utilização, o que pedir?

### Imóveis anteriores a 1951:

Certidão emitida pela Câmara Municipal;

### Imóveis anteriores a 01.01.2024:

Licença de utilização;

### Imóveis novos:

No mínimo, os documentos entregues à Câmara Municipal, nomeadamente:

1) Comprovativo de entrega da documentação prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE):

No caso da transmissão de edifício ou fração resultante de **operação urbanística sujeita a controlo prévio** (artigo 62.º-A do RJUE):

- 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 que foi executada de acordo com o projeto; e
- b) Telas finais (quando tenham existido alterações do projeto).

# A transmissão de imóveis no pós-Simplex Urbanístico

## Medidas práticas de mitigação

### **Perante a eliminação da licença de utilização, o que pedir?**

No caso da transmissão de edifício ou fração (i) em que tenha ocorrido uma **alteração à sua utilização sem operação urbanística prévia** (artigo 62.º- B do RJUE) ou (ii) que estejam **isentos de controlo prévio urbanístico** (artigo 62.º-C do RJUE):

a) Comprovativo da apresentação da comunicação prévia com prazo.

2) O recibo de pagamento das taxas legalmente devidas (artigo 21.º do Simplex).



**SEMINÁRIO JURÍDICO**

# A Transmissão de Imóveis no Pós-Simplex Urbanístico

XI Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa

Equipa de Imobiliário e Turismo da PLMJ

09 de abril de 2024

# Obrigado

**Sérgio Antunes Teixeira**

Associado Coordenador da Equipa de Imobiliário e Turismo da PLMJ

[sergio.teixeira@plmj.pt](mailto:sergio.teixeira@plmj.pt)