



O

Simplex Urbanístico

E

Os Condomínios

O Simplex Urbanístico

■ O que é?

- O Simplex urbanístico faz parte do pacote de medidas “**Mais Habitação**” aprovado pelo Governo, com o objetivo de sanar os problemas na habitação.
- A ideia em que se assentam as medidas do **simplex** é a **redução da burocracia** no processo de compra e venda de imóveis, através da eliminação de algumas etapas do mesmo.
- Estas medidas visam essencialmente **acelerar o processo de construção, compra e venda de imóveis**, de modo a que o mercado fique menos saturado e torne a habitação mais acessível aos portugueses.



O Simplex Urbanístico

- Riscos a considerar



- **Menor proteção de famílias e investidores**
- **Responsabilidade** será transferida dos órgãos oficiais para terceiros.
- Maior contorno das regras e exigências de qualidade na construção dos imóveis, **pode colocar em causa a segurança dos residentes do imóvel**.

O Simplex Urbanístico e os Condomínios

- A partir do dia 1 de janeiro de 2024 os condóminos que queiram **mudar a utilização da fração para habitação** têm o poder de, por ato unilateral, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
- Os condóminos que procedam à referida alteração, devem **comunicar ao administrador do condomínio, no prazo de 10 dias**, o teor da escritura pública ou documento particular autenticado.



O Simplex Urbanístico e os Condomínios



- O **Decreto-Lei n.º 10/2024**, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ou, como é conhecido: o **Simplex Urbanístico**.
- Este diploma também produziu alterações ao Código Civil, no regime da **propriedade horizontal**, quando, se **altere a finalidade** de uma fração autónoma **para um uso de habitação** que, passa a não precisar da unanimidade dos restantes condóminos sempre que se trate deste uso.

O Simplex Urbanístico e os Condomínios

- Mais de um terço (**35,8%** -1.278.826) dos edifícios em Portugal precisam de reparações.
- “Destes(35,8%):
 - 21,8% necessitavam de reparações ligeiras (**780.126** edifícios),
 - 9,4% de reparações médias (**335.599** edifícios) e
 - 4,6% de reparações profundas (**163.101** edifícios)”, refere o estudo “O que nos dizem os Censos sobre a habitação” 2023



O Simplex Urbanístico e os Condomínios



- É pública e notória a **dificuldade** dos Gestores e Administradores de Condomínios em **mobilizar recursos** para assegurar a **manutenção, conservação e até reabilitação** dos edifícios.
- A crescente **mobilidade** dos proprietários de frações autónomas, tenderá de igual forma a **resistir a obras estruturais** com benefícios a longo prazo em detrimento de obras estéticas de maior impacto visual, de curto prazo.
- Com o passar do tempo, as **necessidades de conservação dos edifícios agravam-se** de forma quase exponencial, colocando muitas vezes em **risco** os seus utilizadores.

O Simplex Urbanístico e os Condomínios

- A simplificação das regras de licenciamento e inclusive a prerrogativa de venda de imóveis não licenciados acarreta, em contraponto um risco evidente de quebra de qualidade nas edificações urbanas que irá, certamente refletir-se em custos acrescidos de manutenção e conservação.
- Esta situação tenderá a criar uma maior insegurança no consumidor que vai comprar a fração, sabendo-se já hoje das dificuldades inerentes à reclamação de garantias.



O Simplex Urbanístico e os Condomínios



- Em Portugal , O **Regime jurídico da urbanização e edificação - RJUE** no N° 1 dos seu Artigo 89.º estabelece que:
- As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

O Simplex Urbanístico e os Condomínios

- Já foi defendida, pela APEGAC, junto da tutela a necessidade absoluta de regulamentação e formalização da emissão de uma licença de conformidade dos edifícios em termos de segurança, salubridade e estética.
- Advoga-se a inspeção ao edifício por entidade credenciada na respetiva Câmara Municipal e emissão da respetiva licença, a cada 8 anos,
- A não conformidade, dependendo da sua gravidade deveria permitir aos condóminos um período de 1 a 2 anos para a reposição das condições de serviço do edifício e nova inspeção, dando-lhes alguma latitude para esse cumprimento.
- Este processo já se encontra operacionalizado no caso dos ascensores, não será necessário inventar a roda para o regulamentar.



O Simplex Urbanístico e os Condomínios

MUITO OBRIGADO