

**MORAIS LEITÃO**

**GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA  
& ASSOCIADOS**

mlgts.pt

# **SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!**

**Rui Ribeiro Lima**

**10.04.2024**

Member  
**LexMundi**  
World Ready



## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – Procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria**

#### Regulamentação:

- a) Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro – Identifica os elementos instrutórios os procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril;
- b) Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro – Aprova os modelos de utilização de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de aviso de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;
- c) Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro – Procede à primeira alteração da Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, que define o modelo e requisitos do livro de obra e fica as características do livro de obra eletrónico;
- d) Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro – Procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Controlo Prévio das operações urbanísticas – Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia com prazo e mera comunicação prévia

A realização de operações urbanísticas depende, nos termos e com as exceções constantes da presente secção, de:

- a) Licença;
- b) Comunicação prévia
- c) Comunicação prévia com prazo

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Deliberação final – Artigo 23.º, n.º 1 e n.º 3

- A câmara municipal delibera, sob pena de deferimento tácito, sobre o pedido de licenciamento:
  - a) No prazo 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) No prazo 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;

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Deliberação final – Artigo 23.º, n.º 1 e n.º 3 (cont.)

- A câmara municipal delibera, sob pena de deferimento tácito, sobre o pedido de licenciamento:
  - c) No prazo 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>.
- Os prazos previstos contam-se a partir da data da submissão do pedido;

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Licença – Artigo 26.º

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, bem como, quando solicitado pelo interessado, para ocupação da via pública.

# SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

## **Títulos da Licença e da Comunicação Prévia – Artigo 74.º**

- As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença, salvo nos casos em que ocorra deferimento tácito em que o não pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.
- A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e pelo recibo de pagamento das taxas, que permite o início das obras.

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Silêncio da Administração – Artigo 111.º

- Considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.
- **Decreto-Lei 11/2023, de 10 de fevereiro - Instituição de um mecanismo desmaterializado, eletrónico e gratuito de certificação dos deferimentos tácitos por uma entidade terceira.** Permite aos particulares obter um documento que comprove a obtenção de licença/autorização/ato sempre que a entidade pública competente não emita decisão no prazo legal fixado e que a lei atribua a esse “silêncio” o valor positivo (i.e., de deferimento tácito).
- **O prazo para a contagem do deferimento tácito passa a contar-se da data de apresentação do pedido.**



## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Áreas para espaços verdes, de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação – Artigo 43.º

- Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Cedências – Artigo 44.º, n.º 1, n.º3

- O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

# SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

## Utilização de edifício ou suas frações – Artigo 62.º-A

- A utilização de edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio não carece de ato permissivo. Fica sujeita à entrega de termo de responsabilidade do diretor de obra ou diretor de fiscalização que declara que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto licenciado ou comunicado.
- Sempre que se verifique alterações ao projeto, devem ser também entregues as telas finais.

11



## SIMPLEX URBANÍSTICO: O QUE AINDA FALTA SABER!

### Utilização de edifício ou suas frações (Cont.) – Artigo 62.º-B

- No caso de alteração de utilização ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitida, que não sejam precedidos de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, a comunicação prévia de utilização de edifícios ou suas frações autónomas destina-se a:
  - a) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
  - b) Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

**Prazo:** 20 dias

# **M** **L**

## **MORAIS LEITÃO** **GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA** **& ASSOCIADOS**

### **MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS**

#### **Sede** **LISBOA**

Rua Castilho, 165  
1070-050 Lisboa  
T +351 213 817 400  
F +351 213 817 499  
mlgtslisboa@mlgts.pt

#### **PORTO**

Avenida da Boavista, 3265 - 4.2  
Edifício Oceanus  
4100-137 Porto  
T +351 226 166 950 - 226 052 380  
F +351 226 163 810 - 226 052 399  
mlgtsporto@mlgts.pt

#### **FUNCHAL**

Av. Arraigada, n.º 73, 1.º, Sala 113  
Edifício Marim Club  
9000-060 Funchal - Portugal  
T +351 291 200 040  
F +351 291 200 049  
mlgtsmadeira@mlgts.pt

[mlgts.pt](http://mlgts.pt)

#### **ALC ADOVADOS**

##### **LUANDA**

Masuka Office Plaza  
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B  
Talatona, Município de Belas  
Luanda - Angola  
T +244 926 877 476/8/9  
T +244 926 877 481  
geral@alcadvogados.com

[alcadvogados.com](http://alcadvogados.com)

#### **MDR ADOVADOS**

##### **MAPUTO**

Avenida Marginal, 141, Torres Rani  
Torre de Escritórios, 8.º piso  
Maputo - Moçambique  
T +258 21 344000  
F +258 21 344099  
geral@mdradvogados.com

[mdradvogados.com](http://mdradvogados.com)

#### **VPQ ADOVADOS**

##### **PRAIA**

Edifício BAlcenter, 3.º esq.  
Av. Cidade de Lisboa, Chã d'Arcia  
Praia - Cabo Verde  
M +238 972 84 20  
M +238 973 23 21  
geral@vpqadvogados.com

[vpqadvogados.com](http://vpqadvogados.com)



membros da **MORAIS LEITÃO LEGAL CIRCLE**