

Publico

## Simplex Urbanístico

Decreto Lei Nº 10/2024, de 8 janeiro

**Reforma e Simplificação dos  
Licenciamentos no Âmbito  
do Urbanismo, Ordenamento  
do Território e Indústria**

FEV 2024

Legal  
Update.



shaping the **future**

## 1. Os propósitos do diploma

No quadro do **SIMPLEX**, o Programa do XXIII Governo Constitucional elegeu como prioridade a simplificação da atividade administrativa através da contínua eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos desnecessários, numa lógica de **«licenciamento zero»**.

O presente decreto-lei pretende ainda continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis.

Assim, o presente diploma aprova:

1. Medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa;
2. Medidas de simplificação na área do urbanismo;
3. Medidas de simplificação para o ordenamento do território.

## 2. As principais alterações:

- a. Eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas, criando-se, para o efeito, novos casos de comunicação prévia, de isenção e de dispensa de controlo prévio.
- b. Deixa de ser possível escolher seguir o regime da licença quando é legalmente possível seguir o procedimento simplificado da comunicação prévia.
- c. São acolhidas novas situações de isenção, onde não existe qualquer procedimento administrativo de controlo prévio.
- d. Acolhem-se novos casos em que são dispensadas licenças urbanísticas ou outros atos de controlo prévio, apenas havendo lugar à emissão de um parecer não vinculativo pelo município competente.
- e. São mantidos os poderes de fiscalização para assegurar o cumprimento das normas relevantes, deixando-se claro que a fiscalização deve orientar-se por critérios de estrita legalidade, estando vedada quanto a aspetos que se relacionem com a conveniência, o mérito ou as opções técnicas das obras realizadas ou em curso.
- f. Aprova-se um regime de deferimento tácito para as licenças de construção.
  1. Mecanismo de certificação do deferimento tácito, através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico que comprove o direito adquirido por deferimento tácito para a realização do projeto.
- g. Elimina-se o alvará de licença de construção, o qual é substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.
- h. São adotadas várias regras para que a contagem dos prazos seja mais transparente:
  1. a contagem dos prazos passa a iniciar-se com a entrega do pedido pelo particular e não num momento intermédio no procedimento;
  2. os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de 10 dias a responder a pedidos de informação, documentos adicionais ou a outras solicitações da Administração Pública;
  3. apenas é possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular

outras solicitações durante o procedimento.

- i.** Caso não exista rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou a comunicação, considera-se que o requerimento ou a comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.
- j.** Elimina-se a necessidade de parecer da entidade competente em matéria de património cultural em várias situações.
- k.** Permite-se a delegação de competências nestas matérias nos dirigentes dos serviços, assim evitando a concentração de competências no vereador com pelouro.
- l.** Alarga-se o prazo de validade da informação prévia favorável de um para dois anos, sem necessidade de solicitar prorrogações.
- m.** Permite-se que o prazo de execução das obras possa ser prorrogado sem os limites atuais, de apenas poder ocorrer uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial.
- n.** Explicita-se que os regulamentos municipais só podem abranger certo tipo de matérias, não podendo, por exemplo, abordar matérias relativas aos procedimentos administrativos ou a documentos instrutórios, assim procurando tornar os procedimentos mais semelhantes nos vários municípios do País.
- o.** Prevê-se a existência de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, a funcionar a partir de 05.01.2026, de utilização obrigatória.
- p.** São clarificados os poderes de cognição dos municípios no exercício do controlo prévio urbanístico, em especial relativamente à emissão de licenças.
- q.** São eliminadas certas exigências excessivas em matéria de controlo prévio urbanístico (aspetos técnicos).
- r.** Aprova-se a revogação do RGEU com efeitos a 1 de junho de 2026.
- s.** Elimina-se a necessidade de obtenção de uma licença específica para ocupação do espaço público, passando a licença de construção a poder englobar a ocupação do espaço público, dispensando-se procedimentos e atos adicionais.
- t.** São adotadas medidas destinadas a simplificar o processo de obtenção da autorização para utilização.
- u.** Simplificam-se os processos em matéria de especialidades, os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de termos de responsabilidade emitidos pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei.
- v.** Simplificam-se os processos de receção das obras de urbanização (a obrigação de os municípios aceitarem a cessão para a sua posição contratual da garantia dada pelo empreiteiro ao promotor para a realização das obras de urbanização, eliminando o custo com a emissão de novas garantias).

- w. Simplificam-se as formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, sendo eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade.
- x. É simplificado o processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística.

### 3. Entrada em vigor do diploma e sua aplicação no tempo

- a. As alterações legislativas promovidas por este Decreto-Lei entram em vigor no dia 4 de março de 2024, com as seguintes exceções:
  1. As alterações aos artigos 6.º, 6.º-A, 7.º e 93.º do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  2. O novo artigo 40.º-A do RJUE entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  3. As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  4. A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  5. A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  6. A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;
  7. A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a 8 de abril de 2024;
  8. A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a 6 de janeiro de 2025;
  9. O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a 5 de janeiro de 2026;
  10. A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a 1 de janeiro de 2030.
- b. As alterações promovidas pelo este Decreto-Lei aplicam-se **aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.**

O presente documento é de carácter informativo e todas as informações nele contidas são fornecidas de forma geral e abstrata. A consulta do documento não dispensa a análise da legislação em vigor e disponível nas fontes oficiais. Este documento não deve ser utilizado como base para a tomada de decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico para casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido sem o consentimento expresso da **Cerejeira Namora, Marinho Falcão**.

