



28 de janeiro de 2024

SIMPLEX URBANÍSTICO

PERGUNTAS & RESPOSTAS

FERNANDA PAULA OLIVEIRA/ DULCE LOPES



SIMPLEX URBANÍSTICO

O presente repositório de Dúvidas e Respostas tem como propósito permitir uma melhor gestão da “ansiedade geral” motivada pela publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro. As perguntas aqui tratadas são as que nos têm chegado no âmbito das sessões de formação/esclarecimento que temos estado a realizar. E as respostas que aqui apresentamos correspondem a uma reflexão ainda inicial sobre as alterações introduzidas por este diploma, pelo que poderão ainda sofrer alguns ajustes decorrentes da regulamentação esperada e da sua aplicação prática. Em breve contamos poder traduzir estas reflexões (e outras) num artigo e, posteriormente, no nosso Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado.

I.

REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE)

*

ISENÇÕES

Questão: No âmbito de uma alteração ao número de pisos de um edifício existente abrangido por alvará de loteamento, ao abrigo do n.º 6.º do RJUE com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, o número de pisos final deve estar de acordo com o número de pisos previsto no alvará, não havendo nenhum tipo de isenção de cumprimento deste parâmetro, correto? O mesmo se aplica à área bruta de construção, que aumenta com o aumento do número de pisos. Ou seja, caso o aumento do número de pisos e consequente aumento da área bruta de construção não esteja de acordo com o especificado em alvará de loteamento, este deverá ser alterado, correto? Aplicamos esta questão também ao cumprimento do índice de utilização num edifício não abrangido por alvará de loteamento?

R: A isenção de controlo prevista no artigo 6.º (idem no artigo 6.º-A) não significa a isenção do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes (n.º 8 do artigo 6.º). Assim, estando a obra isenta de controlo, mas não cumprindo as prescrições da licença de loteamento, não pode ser realizada (a não ser que se altere o loteamento, caso tal alteração seja possível). O mesmo vale, quando a área não é abrangida por loteamento, quando ao cumprimento dos instrumentos de planeamento em vigor.

Questão: o artigo 6.ºA refere na alínea i) do n.º 1 que podem ser obras de escassa relevância outras como tal qualificadas em regulamento municipal. Contudo esta alínea conjugada com o n.º 3 do mesmo artigo, menciona outros limites das alíneas a) a c). Pergunta: em regulamento municipal podemos ir além destas alíneas a) a c)? Por exemplo, no atual regulamento isentamos as piscinas até 25m², isto poderá continuar válido? Se bem me recordo e entendi, a Professora Fernanda Paula transmitiu que o artigo 4.º define (agra de forma tipificada) o que está sujeito a licença e a comunicação prévia, pelo que, caso a situação não tenha enquadramento em nenhuma delas cairá no conceito de obra isenta. Nesta lógica, então, *uma piscina que não esteja associada a*

uma edificação principal - artigo 4 n.º 4 alínea j) fica isenta. Ou poderei manter no regulamento as piscinas como obra de escassa relevância urbanística até 25m e que não esteja associada a edificação principal?

R: O artigo 6.º-A não tem qualquer alteração este propósito, apenas adita mais uma obra de escassa relevância urbanística [alínea j)]: o artigo permite que os municípios qualifiquem como de escassa relevância urbanística outras operações para além das mencionadas no artigo 6.º A; e admite ainda que possa estabelecer limites além (não aquém) das alíneas a) a c). No caso das piscinas, que não estão nestas alíneas a) a c), se o regulamento municipal não as isentar (ou não isentar em certos termos) estão sujeitas a comunicação prévia nos termos do artigo 4.º, n.º 4 alínea j). Assim, é legítima a opção do regulamento municipal.

Note-se que a lei sujeita *uma piscina associada a uma edificação principal* a comunicação prévia, mas como a piscina (como ocupação autónoma num prédio, isto é, não associada a uma edificação principal) é uma *edificação* (nova construção), inclui-se, por regra, na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º, sendo sujeita a licença.

Questão - o regulamento municipal tem outras obras isentas - escassa relevância - urbanística que eram participadas, agora não são participadas, mas posso considerá-las na mesma como isentas?

R: Não se percebe o que se pretende dizer por participadas. Uma vez que se mantém nesta parte as exigências anteriores – notificação, no caso de geradores eólicos, e informação do início da obra, nos termos do artigo 80.º-A do RJUE nos geradores eólicos e em todas as restantes – estas exigências têm de continuar a ser cumpridas. A nossa interpretação é a de que esta informação de início de obra se aplica a qualquer obra, independentemente de ser sujeita ou não a controlo, e esta aplicação mantém-se. Eventualmente o que tem de se rever são as exigências instrutórias feitas por alguns municípios quanto a esta informação (memórias descritivas complexas, etc.), ainda que se possa, a nosso ver, solicitar que se indique o tipo de obra de escassa relevância urbanística que está em causa e a sua concreta localização.

Questão: As obras de reconstrução que não resultem no aumento da altura da fachada, mas alterem o desenho do alçado, nomeadamente com a abertura de novos vãos, também se encontra isenta de controlo prévio, ou essa alteração enquadra-se na "forma das fachadas"?

R: as obras de alteração das fachadas como a descrita integra o conceito de obras de alteração exterior [ver o conceito de alteração no artigo 2.º alínea d)].

O primeiro exercício a realizar é verificar se tais alterações estão enquadradas (e como) no artigo 4.º, quer no n.º 2 (sujeição a licença) – ver a alínea d) e a alínea c) – quer no n.º 4 (sujeição a comunicação prévia) – alínea d) e alínea e). Sendo obras de alteração exterior, decorre destes dois normativos a sua sujeição ora a licença ora a comunicação prévia (em função das circunstâncias aí definidas).

As obras de alteração não surgem” verbalizadas” no artigo 6.º- este refere as *obras de*

reconstrução, cujo conceito consta no artigo 2.º c) – que se refere à manutenção da estrutura das fachadas.

Note-se que se pode fazer uma *obra de reconstrução* (desde que se mantenha a estrutura – volume do edifício) que inclua simultaneamente uma *obra de alteração exterior* (com a alteração da forma da fachada, que não é relevante para efeitos de reconstrução, mas sim de alteração) e a reconstrução estar isenta, mas não o estar a alteração em causa. Neste caso, aplicar-se-á o procedimento cabível à alteração externa (artigo 4.º licença ou comunicação prévia, consoante o caso).

A forma como o legislador decidiu “contruir” o quadro dos procedimentos/isenções – artigo 4.º e 6.º/6.ºA – obriga a uma apreciação cuidada de cada operação urbanística específica de modo a averiguar, em cada caso, onde ela se enquadra. O que torna a identificação dos procedimentos (e, em especial, o quadro das isenções nem sempre fácil de identificar).

Questão: O artigo 6.º n.º 1 e) prevê que estão isentas de controlo prévio “as obras de **reconstrução e de ampliação** das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil” Ora, tendo em conta que a definição do artigo 2.º alínea e) do RJUE referente às obras de ampliação se mantém inalterada, podemos ter uma situação de um edifício sujeito a obras de reconstrução, que mantenha a altura da fachada, mas que ao mesmo tempo seja sujeito a um *aumento da área de implantação ou da área total de construção* (por exemplo acrescentando mais alguns compartimentos)?

3

R: Entendemos que a norma permite apenas alterações que não tenham repercussão externa no edifício (na sua caixa ou volume) e a ampliação a que se refere a alínea e) será essencialmente a ampliação da área total de construção (com o aumento do número de pisos). O problema que decorre de uma má legística é a circunstância de a alínea e) falar de ampliação e a alínea f) a ela não se referir, ainda que mantenha o resto da previsão normativa inalterada. Em qualquer caso, tem de se ler as duas disposições de forma concertada.

Há assim uma “nova” dualidade quanto às obras de reconstrução: com aumento de fachada, o que implica igualmente ampliação externa (sujeita a licenciamento) ou sem aumento de fachada (ainda que com ampliação interna), isenta de controlo. Se se tratar de reconstrução de parte da estrutura da fachada, mas haja, por exemplo ampliação da sua implantação, por exemplo para o logradouro, parece que estará em causa não uma reconstrução (porque se altera o volume) mas obras de ampliação, sujeitas ao enquadramento próprio para estas.

Terá ainda de se ter em consideração a necessária articulação entre este entendimento das obras de reconstrução para fins procedimentais e o artigo 60.º do RJUE (que inscreve uma noção mais limitada de reconstrução).

Questão: Se não há requerimento o termo de responsabilidade fica na obra? O que fazer se não houver o termo do n.º 11 do artigo 6º?

R: Se se está a referir às obras no interior que toquem na estabilidade, o n.º 11 do artigo 6.º determina: “11 - Nas obras a que se refere a alínea b) do n.º 1, que afetem a estrutura de estabilidade, **deve ser emitido um termo de responsabilidade**, por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, na qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras, **podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização**”.

Pode ser exigido neste âmbito e o interessado ter de o apresentar para evitar que (apesar de não se preverem contraordenações neste caso) o Município tenha de considerar a operação ilegal (porque não cumpre as normas legais em regulamentares em vigor, essenciais para a qualificação da operação como isenta) e, assim, remeter para o procedimento aplicável (licença ou comunicação prévia). O dono da obra não deve, por isso avançar com a obra sem ter este termo e o conservar na sua posse.

Questão: Se a obra é isenta de controlo, mas que possa ter necessidade de entregar o termo de responsabilidade, em que procedimento entrego o mesmo?

R: Não há um procedimento no qual ele seja entregue. Ele tem de existir e pode ser solicitado em eventuais ações de fiscalização (que podem incidir sobre qualquer tipo de obras, incluindo as isentas), o que dá a entender que não tem de ser entregue.

4

Questão: na alínea b) do artigo 6.º a cumprir com as exigências, posso alterar o número de fogos e continua isenta apenas se não afetar a estabilidade. Mas e se afetar, deixa de estar isenta?

R: O artigo determina que estão isentas obras de alteração interiores que não tenham repercussão externa e “melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estabilidade” (atestado por um termo de responsabilidade). Por isso, se afetar a estabilidade já não estão isentas.

Atenção que a obra de alteração interior que *modifique o número de fogos* pode estar isenta, mas não deixa de ter de cumprir as regras relativas à utilização do edifício, podendo ser necessário desencadear uma comunicação prévia com prazo (artigo 63.º) que abrange as alterações de utilização bem como as alterações de qualquer informação constante do título de utilização emitido.

Questão: Nas obras isentas do artigo 6.º alínea f) em RAN/REN é necessário o parecer das entidades?

R: Se for obrigatório nos termos desses regimes, o interessado tem de os pedir, mas à margem de qualquer procedimento na Câmara Municipal. Se não os obtiver aplicar-se-ão as consequências jurídicas previstas nos diplomas respetivos (ex. demolição, contraordenações, etc.).

Questão: Sendo certo que as obras de reconstrução estão sujeitas ao cumprimento de demais regulamentação aplicável, entende-se que estas obras devam ser sempre comunicadas e verificadas no princípio do controlo sucessivo, contudo estranha-se que a aplicação do n.º 11 do mesmo artigo não se aplique às obras de reconstrução.

R: não se percebe bem a questão. Contudo pode adiantar-se que se forem obras de reconstrução abrangidas pela isenção, não têm de ser comunicadas (comunicação prévia); estão sujeitas ao artigo 80.º-A do RJUE, que é uma informação de início da obra. Mais, sem prejuízo de estarem isentas de licença ou comunicação prévia, estão sujeitas a fiscalização (ver, porém, a nova redação do artigo 93.º).

De todo o modo, havendo ampliações/alterações internas associadas (por exemplo, modificação ou até aumento do nº de pisos), as mesmas têm de ter projetos feitos por técnicos legalmente habilitados e concordamos que devia ter aplicação o n.º 11 do artigo 6.º, uma vez que, apesar de serem isenções ao abrigo da alínea e) ou f), não deixam igualmente de se configurar como alterações ao abrigo da alínea b): “obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade”, se cumprirem estes requisitos, inclusive a obtenção de termo. Tratando-se de obras de reconstrução na sequência da demolição total ou parcial, por maioria de razão deve igualmente ser solicitado aquele termo.

Relembre-se que, em muitos casos, poderemos ainda estar dentro do âmbito de aplicação do Regime da Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas (Decreto-lei n.º 95/2029 e respetiva regulamentação), que pode exigir mais do que o termo de responsabilidade e sim um estudo/relatório

Questão: as obras de conservação estão referidas no artigo 6.º n.º 1 a) como isentas de controlo prévio. Como conciliar com o artigo 23.º n.º 1 alínea a) que fala em licenciamento de obras de conservação

R: a referência às obras de conservação apenas faz sentido na alínea b) do n.º 1 do artigo 23.º (que menciona os imóveis classificados ou em vias de classificação [alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º - licença]. Nas restantes alíneas não parece fazer qualquer sentido.

Questão: O que fazer numa ocupação de espaço público para obra isenta, exemplo pintura de prédio? Podemos incluir a participação da obra no 80-A n.º 1 para este caso e depois informar a ocupação de espaço público, dado que poderá condicionar o trânsito?

R: Esta situação não está prevista. O que a lei prevê é que, havendo a prática de dois atos administrativos – licença da operação urbanística e autorização para ocupação do espaço público – esses possam integrar um mesmo ato administrativo (trata-se de atos contextuais). Portanto, na hipótese colocada, continuará a aplicar-se o regime até agora vigente (de obtenção de licença/autorização para ocupação de espaço público).

Questão: E se reconstruir e modificar o dimensionamento dos vãos?

R: Prevalece o facto de ser uma obra de alteração externa e tem de se procurar os

procedimentos aplicáveis a estas: nalguns casos licenciamento; em zona urbana consolidada comunicação prévia; apenas isenção nos casos limitados da parte final da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º (que não abrange a situação pois há modificação da forma das fachadas).

Questão: No caso das isenções sobre o aumento de número de pisos, referindo o exemplo dado de divisão da altura dos pisos criando novos pisos, isso não está a ter em consideração a Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro, relativo à capacidade sísmica do edifício? Além de que a criação de pisos, mesmo sem alterar a altura de fachada, é uma questão estrutural pois estamos a adicionar mais esforços à estrutura existente.

R: Atenção: nestes casos tem de haver projetos e achamos que tem de haver lugar a termo de responsabilidade e, eventualmente, cumpridos os requisitos e exigências da Portaria n.º 302/2019.

Questão: Na alínea e) do artigo 6.º posso ampliar para além da implantação da construção existente sem ultrapassar a altura da fachada e continua isenta?

R: Não, nestes casos não prevalece a qualificação de obra de reconstrução, mas sim a de ampliação (como operação autónoma).

Questão: Artigo 6.º, n.º 1, alínea e): a redação refere-se a obras de reconstrução e ampliação, remetendo para os conceitos fixados no artigo 2.º. Nada na redação da dita alínea e) refere que não se pode alterar a volumetria

R: Mas a norma identifica o que é que se pode “alterar” que afeta o conceito de ampliação: o número de pisos (e a área útil).

Questão: Curioso é que o conceito de área útil. Se aumentar a área bruta privativa, aumentando o número de pisos, sem ter aumento de cércea, o promotor tem de ter para efeitos documentais, quer para entrega nas instituições bancárias, ou no fim do processo a alteração da P.H., sob que procedimento eu faço este pedido.

R: Através de um procedimento de alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia (artigo 62.º-B)

Questão: As obras de alteração exteriores que não impliquem remoção de azulejos da fachada, estão isentas certo?

R: Sim, se cumprirem igualmente os demais requisitos da alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º Se se mantiverem os azulejos da fachada, mas se alterarem outros elementos desta (vãos, por exemplo) trata-se de uma alteração exterior sujeita a licenciamento ou alteração.

Questão: No âmbito do artigo 6.º uma obra apenas de ampliação (do qual não resulte o aumento da altura da fachada) que aumente a área de implantação (aumentando o polígono) está isenta de procedimento? Esta situação está inserida na alínea e) do

referido artigo?

R: Já referido anteriormente: esta obra deve ser tratada como obra de ampliação e não de reconstrução.

Questão: Na reconstrução de edificações aquando das obras isentas como comprovar que se trata de obras legais?

R: Continua a ter de se comprovar a preexistência legal para depois se intervir sobre ela, o que será feito nos termos de Regulamento Municipal, já que se permite esta regulamentação, inclusive procedimental [artigo 3.º, n.º 1, alínea e)].

Questão: No que concerne às alterações efetuadas no artigo 4.º, n.º 2 do RJUE coloco a questão sobre as consequências da revogação da alínea j)?

R: O licenciamento deixa de ser o procedimento supletivamente aplicável. Apenas se aplica às situações aí definidas. O mesmo acontece com a comunicação prévia.

Questão: Mantendo-se a obrigação de licenciamento para "As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação", como compatibilizar com a isenção prevista no artigo 6.º: "

R: O artigo 6.º não isenta nestes casos (ver o início do artigo, que exclui as isenções nas situações da alínea d) do n.º do artigo 4.º, precisamente estas.

Questão: O DL 10/2024 não permite a apresentação de um pedido de licenciamento no caso de operações urbanísticas inseridas em alvará de loteamento, devendo ser apresentada obrigatoriamente uma comunicação prévia. Uma vez que a DL 10/2024 se aplica aos processos em curso, como proceder caso tenha sido apresentado um pedido de licenciamento: pode-se convolar o pedido de licenciamento em comunicação prévia e notifica-se o titular do processo a apresentar os elementos em falta?

R: A aplicação imediata aos procedimentos em curso aponta neste sentido.

Questão: Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º, estão isentas de controlo prévio: "**f) As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;**" Uma vez, que o disposto na alínea d) do n.º 2 do art.º 4.º **não foi alterado**, e dispõe o mesmo que, estão sujeitas a licença administrativa "(...) as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;" e atendendo ao disposto na alínea f), do n.º 1 do art.º 6.º, as **obras de reconstrução em zonas**

proteção, sem aumento da altura da fachada são isentas de controlo prévio?

R: Sim, uma vez que uma ZEP é uma servidão (esta solução, por não ter repercussão externa, está em consonância com a determinação de que apenas estão sujeitas a licença nestas áreas as alterações exteriores).

Questão: Estão isentas de controlo prévio *h) As obras de construção e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário quando as mesmas tenham financiamento público*. Ora, a maioria das situações em curso, não possuem ainda a decisão sobre o financiamento público, pois normalmente, para a eventual candidatura a este financiamento, há a necessidade de possuir PIP favorável ou mesmo arquitetura aprovada. Não havendo decisão sobre o financiamento público podem os pedidos estar isentos? Aplicando-se esta alínea a entidades privadas, não há contradição com a epígrafe?

R: Neste caso ou os programas de financiamento se ajustam a esta realidade (uma vez que nestas situações poderia bastar entregar o Parecer do Município, previsto no artigo 7.º, para atestar a conformidade da operação com as regras urbanísticas) ou então o ideal será apresentar um PIP previamente.

*

ÂMBITO DOS PROCEDIMENTOS

8

Questão: Em relação à data de março de 1993, estará relacionado com o Parecer n.º 82/92 de março de 1993 respeitante à nulidade do ato administrativo? O mesmo relaciona-se com os vícios dos atos administrativos que violem planos municipais.

R: Parece corresponder ao regime transitório (artigo 31.º) instituído pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março (não encontramos outro momento relevante e coincidente). Contudo, parece-nos um preciosismo desnecessário: deve atender-se ao conteúdo do plano e não à sua data. Se um plano anterior a 1993 tiver um grau de precisão análogo não vemos porque não sujeitar ao mesmo regime; e qualquer plano posterior a 1993 que não tenha essas prescrições não poderá ser relevante para efeitos de inexigibilidade de licenciamento.

Esclareça-se que, apesar de apenas as alíneas i), a) do n.º 2 do artigo 4.º e i), b) do n.º 2 do artigo 4.º se referirem a este prazo e a algumas menções que o plano de pormenor deve conter, entendemos que as menções materiais referidas seja nas alíneas a), b) ou c) (quanto a PP, loteamento ou unidade de execução) são extensíveis aos outros instrumentos aí referidos. Por exemplo, apesar de na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º se referir apenas a plano de pormenor ou operação de loteamento (o que deixaria perceber que bastaria apenas a existência ou não destes instrumentos para definir o procedimento aplicável, mesmo que aqueles instrumentos fossem genéricos e omissos), entendemos que deve valer quanto a eles o grau de pormenorização requerido para as unidades de execução (parcelas, alinhamentos, etc...). De facto, não faria sentido que apenas se exigisse um conteúdo mínimo para as unidades de execução e não para os outros instrumentos.

Questão: O enquadramento das Unidades de Execução na nova Lei? Passa a funcionar como um Plano?

R: sim, mas apenas se tiver um determinado conteúdo, o que nem sempre acontece.

Questão: Das obras que estão sujeitas a licença previstas no n.º 2. do artigo 4.º do RJUE, na redação dada pelo DL 10/2024, de 8 de janeiro, entende-se que não estão sujeitas a licença as operações urbanísticas referidas nas alíneas a) e b) quando inseridas em área de PP publicado após 7/03/1993 e com certas características, mas nas obras de edificação indicadas na alínea c) do mesmo número, elas estão isentas de licença desde que abrangidas por qualquer tipo de Plano Pormenor?

Questão: De acordo com alínea d) do n.º 4 do artigo 4º do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento. E no caso de loteamentos muito antigos, onde não há parâmetros urbanísticos definidos, apenas a área do lote, e por vezes um polígono de implantação? Poderá o Município definir que nesses casos os projetos devem ser sujeitos a licenciamento? Ou serão sujeitos a comunicação prévia? Poderemos manter em regulamento municipal uma norma (como temos atualmente) na qual se prevê que as obras de edificação, em área abrangida por operação de loteamento aprovado ao abrigo de legislação anterior que não contenha as especificações previstas no “*artigo 77.º do RJUE*” (aqui teríamos de alterar a redação) ficam sujeitas ao procedimento de licenciamento?

9

R: Uma vez que o que caracteriza a comunicação prévia é as regras estarem muito bem reguladas em prévio instrumento (de planeamento ou outra decisão, por exemplo licença de loteamento) não bastará a área ter plano de pormenor, mas tem de ser um plano de pormenor que defina as regras essenciais da edificação (aliás, como já referimos, uma vez que se deve exigir o grau de menções previstos, neste caso, para as unidades de execução). O mesmo vale para loteamentos, pelo que um loteamento antigo que não tenha parâmetros de edificabilidade não vale para este efeito. Em ambos os casos temos de estar perante uma situação de licença, decorrente diretamente da Lei, pelo que deixa de ser necessário a norma indicada do Regulamento Municipal (e até é desaconselhado, porque é uma norma procedimental e pode levantar dúvidas, apesar de ter um intuito clarificador).

*

PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA (PIPs)

Questão: o artigo 17.º n.º 5 do RJUE vem agora determinar que o **PIP** tem o prazo de validade de 2 anos, para iniciar as operação urbanística objeto do mesmo. Por seu turno o n.º 6 da mesma norma prevê-se que o prazo ainda possa ser dilatado por mais um ano (desde que se mantenha a situação de facto e de direito) para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia.

Aparentemente pode haver aqui um lapso, ao exigir-se licenciamento ou comunicação quando há a prorrogação do prazo além dos 2 anos iniciais? Ou será que efetivamente o legislador pretende que findo o prazo inicial, O PIP perde a sua natureza permissiva, através da isenção de controlo prévio (consignada no artigo 6.º, n.º 1 h) passa a ser sujeito aos procedimentos do artigo 4.º?

R: O legislador inova ao admitir que um PIP “qualificado”, isto é, acompanhado já do projeto de arquitetura, possa ter efeitos permissivos. E é essa a situação que trata no artigo 17.º, tendo-se, aparentemente, esquecido que também existem os PIP “normais”, isto é não qualificados. O artigo 17.º tem de ser lido abrangendo as duas situações.

Nesta última – PIP não qualificado – a partir da notificação da decisão (e não da decisão) favorável, o interessado tem o prazo de dois anos para apresentar o pedido de licença ou para fazer a comunicação prévia, prazo que pode ser “renovado” - que não é o mesmo que prorrogado - por mais um ano (aqui como antes). É isto que está no atual n.º 6 (e corresponde ao anterior n.º 4). Neste caso a única novidade é que o prazo de “validade” do PIP deixa de ser 1 ano e passa a ser de dois, podendo ser, como antes, renovado por mais 1 ano

No caso de um PIP “qualificado”, a operação fica isenta e, assim, as obras já se podem iniciar. Neste caso, fazendo um paralelo com a situação anterior, as obras devem iniciar-se no prazo de 2 anos e devia o n.º 6 (anterior n.º 4) ter a solução paralela com a anterior: poder o prazo dos efeitos permissivos do PIP serem renovados por mais um ano. Por uma questão de congruência, deve ser este o entendimento da articulação entre as duas normas, caso contrário, não se poderia falar de renovação de efeitos.

Questão: E a legitimidade para apresentar esse PIP ao abrigo do n.º 2 do art.º 14ª?

R: Teremos de esperar pelas Portarias, mas para já continua igual ao que era: não se altera a legitimidade no PIP. Naturalmente que o interessado tem de adquirir legitimidade para executar um PIP qualificado (porque ninguém pode construir num terreno alheio ou num terreno em relação ao qual não tenha um direito que lhe permita construir), ainda que não haja um procedimento permissivo de competência municipal. É uma questão exclusivamente privada.

Questão: Se o PIP qualificado, já estiver aprovado, posso aproveitá-lo? Posso ainda assim optar pela licença?

R: Como a norma das isenções já está em vigor, se houver um PIP apresentado e decidido ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 nos termos referidos na nova redação do artigo 17º, já fica isenta (não se pode pedir licença nem apresentar comunicação prévia). E se estes procedimentos subsequentes ao PIP já estiverem em curso, extinguem-se - ver inclusive o artigo 11.º, n.º 2, alínea c) do RJUE.

Questão: E a fase de entrega das especialidades no caso do PIP?

R: No caso de PIP de operações de loteamento parece que tem de se entregar desde logo informação sobre infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais, pelo que se

poderá retirar que deve entregar os projetos de infraestruturas.

Quanto aos projetos de especialidade e, não obstante ainda estarmos à espera da Portaria, de momento parecem não ser exigíveis para instruir o PIP (desde logo a norma aplicável às unidades de execução não os menciona – artigo 17.º, n.º 4).

De todo o modo, nos termos do artigo 17.º, n.º 5 “*as operações urbanísticas (...) são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável*”, o que significa que esta obra, para além do projeto de arquitetura tem ainda de ter obrigatoriamente os projetos de especialidades elaborados por técnicos legalmente habilitados e com termos de responsabilidade.

Não decorre desta norma que os mesmos tenham de ser entregues na Câmara Municipal podendo, eventualmente, aplicar-se a solução paralela prevista no n.º 11 do artigo 6.º (não são entregues, mas podem ser solicitados em eventuais ações de fiscalização). A lei não refere, embora o devesse fazer, à necessidade de serem depositados (na Câmara Municipal ou em qualquer outro local).

Questão: Como fazer a fiscalização sucessiva sem pelo menos depósito de projetos de especialidades ou obras de urbanização em PIP ao abrigo do n.º 2 do artº14º? Irá ser alterada a Portaria do elementos instrutórios?

R: Teremos de esperar pela Portaria, mas o âmbito da fiscalização é também é mais limitado (cfr. artigo 93.º, n.º 4). Admitimos que, como se não apreciam nem aprovam especialidades, também estas não serão *qua tale* fiscalizadas, apenas uma fiscalização para averiguar se existem de acordo com o projeto.

11

Questão: Se o PIP qualificado permite agora o direito à construção para quê a comunicação prévia?

R: se o PIP for qualificado, não é comunicação prévia, mas isenção (artigo 6.º, n.º 1 h) e 17.º, n.º 2). Mas se, por exemplo, o PIP for relativo a um loteamento com obras de urbanização, ele poderá permitir a realização destas. Mas as obras de edificação em lotes seguirão as regras procedimentais normais (ou podem ser sujeitas elas mesmas a PIP qualificado).

Questão: O artigo 83.º não prevê enquadramento para as alterações em obra resultantes de operações urbanísticas precedidas de um PIP qualificado (artigo 14.º n.º 2 e 3) e que estão na fase de concretização isentas de controlo prévio. Se o promotor introduzir alterações de implantação ou de ampliação, ou outros substanciais face ao PIP apreciado, qual o procedimento a seguir? Como fazer?

R: O artigo 83.º refere-se a alterações ao projeto e o PIP foi precedido de projeto, por isso tem plena aplicação. Aliás, as próprias alterações, mesmo a um loteamento, podem elas mesmas sujeitas a um PIP (caso em que as questões de legitimidade do artigo 27.º, n.º 3 têm de ser antecipadas para o momento do PIP).

Questão: Numa situação de execução de um PIP qualificado que seja executado em desconformidade com o projeto apreciado, como qualificar as medidas de tutela da legalidade urbanística (embargo e contraordenação)? Será que em termos do embargo se poderá fundamentar no artigo 102.º n.º 1 b) e 102.º-B n.º 1 c)?

R: Quanto ao embargo e outras medidas de tutela da legalidade não há problema, por haver um controlo prévio no âmbito do PIP ou sempre por haver violação das normas legais e regulamentares. Quanto à contraordenação aplica-se a alínea b) do n.º 1 do artigo 98.º porque há sempre desconformidade com o respetivo projeto (o apresentado e apreciado em sede de PIP).

*

LICENCIAMENTO

Questão: o artigo 23.º vem estabelecer **novos prazos** para o procedimento de licenciamento, cuja contagem inicia-se com a entrega do pedido. Esta contagem é efetuada em dias úteis ou dias de calendário (corridos), sendo que a alínea c) do referido artigo determina um prazo que ultrapassa os seis meses?

Questão: O deferimento tácito é aplicável mesmo que o projeto de arquitetura não se encontre ainda aprovado?

Questão: Como é que se articulam estes novos prazos com as disposições dos n.ºs 4 a 6 do artigo 20.º, referente à apresentação das especialidades, uma vez que foram alteradas?

R: Sem prejuízo do que determina o CPA quanto à contagem de prazos (de que os prazos procedimentais se contam em dias úteis, exceto os superiores a seis meses, que se contam em dias seguidos), o que foi referido na formação – e tem sido o entendimento seguido na prática – é que os prazos fixados legalmente em meses se contam em meses de calendário e os prazos em dias, se contam em dias úteis. Só esta leitura é adequada a uma aplicação consequente da lei. Veja-se, a título de exemplo, o artigo 23.º que tem 3 prazos: 120 dias (grosso modo 4 meses, portanto contado em dias úteis), um prazo de 150 dias (grosso modo 5 meses, portanto contado em dias úteis) e um prazo de 200 dias (mais de 6 meses, portanto seria contado em dias seguidos). Ora, isto daria uma solução incongruente, de o prazo mais longo se esgotar muito antes do prazo mais curto.

Sem prejuízo destes novos prazos o legislador não adequou o procedimento. No caso do licenciamento de obras particulares parece ter esquecido que existe um prazo para apreciação do projeto de arquitetura (que é o momento central do procedimento de licenciamento no âmbito do qual se apreciam as questões urbanísticas e que, isso, o que envolve verdadeiramente o poder de apreciação municipal) – tendo mantido os 30 dias para a sua aprovação e regras especiais sobre a sua contabilização (apenas se contam a partir da ocorrência de determinados factos).

Isso significa que o projeto de arquitetura continua a ter autonomia funcional,

procedimental e temporal, tendo de haver um momento em que o mesmo se considera formado, uma vez que nos termos do artigo 111.º “*decorrido o prazo para a prática de qualquer ato especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, considera-se tacitamente proferida a pretensão*” e uma vez que o ato de aprovação do projeto de arquitetura é, assim o vem reconhecendo a doutrina e a jurisprudência, uma verdadeiro ato administrativo especialmente regulado no RJUE, então decorrido o prazo de 30 dias sem que a decisão expressa tenha sido tomada, há deferimento tácito (isto dará cerca de 70/80 dias desde o início do procedimento). Assim ao prazo do projeto de arquitetura continuam a aplicar-se os prazos do artigo 20.º, n.º 3, sob pena de deferimento tácito.

A partir desse momento tem o interessado de entregar os projetos de especialidade, sendo que esses prazos (seis meses e eventualmente mais) não são contabilizados (pois só eles excederiam os 200 dias), pois são prazos de “paragem do procedimento” por falta de impulso do interessado, que lhe são imputáveis (sendo que em regra ele demorará mais de dez dias a entregar os projetos). Depois de os entregar (o que poderá fazer imediatamente) continuam a correr o prazo restante até aos 200 dias (contados em dias úteis).

Assim, apesar de o legislador se ter apenas preocupado em fixar um prazo para a decisão final, isso não impede que o projeto de arquitetura ocorra (expressa ou tacitamente) enxertando-se o prazo do artigo 20.º dentro do prazo mais amplo do artigo 23.º.

Questão: Relativamente à aplicabilidade prática do artigo 23.º, na redação dada pelo DL 10/2024, de 8 de janeiro, pergunto: os prazos são para a "deliberação sobre o pedido de licenciamento", uma proposta de indeferimento encerra a contagem do prazo?

R: Não: a proposta de indeferimento encerra a contagem do prazo; a audiência dos interessados não suspende o prazo de decisão (artigo 121.º n.º 4 do CPA) pelo que o prazo para decisão continua a correr.

E se o requerente se pronunciar à proposta de indeferimento, com uma alteração ao projeto de arquitetura, e tiverem de ser novamente consultadas entidades externas? Sendo que, pode por exemplo o projeto agora ter uma área inferior à inicial e os prazos serem outros.

R: Em primeiro lugar, a audiência prévia deve referir-se ao projeto que está em apreciação, respondendo às questões suscitadas. Nada exclui, porém, que essa resposta implique alterações relevantes ao projeto que têm de ter nova consulta a entidades externas e nova apreciação técnica e mesmo nova audiência prévia.

Se tal acontecer o prazo tem naturalmente de ser ajustado (pelo menos pelo prazo das consultas). O legislador não refere esta hipótese porque parte do princípio que apenas estará em causa correções ao projeto que não tenham esta consequência.

Se em sede de audiência prévia o interessado apresentar um projeto substancialmente diferente então terá de iniciar um novo procedimento.

Questão: Ainda nos procedimentos de licenciamento, a fase de audiência prévia deve continuar a ter lugar após a apreciação do projeto de arquitetura, uma vez que os Municípios não apreciam os projetos de especialidades?

R: A audiência prévia tem lugar sempre antes da decisão sobre o projeto de arquitetura, quando há uma proposta de indeferimento ou deferimento parcial. Note-se que não há motivos de indeferimento que se reportem aos projetos de especialidades.

Questão: Não tendo sido alterado o n.º 8 do artigo 20.º do RJUE, que define que os projetos das especialidades ficam excluídos de apreciação prévia desde que instruídos com as respetivas declarações (termos) de responsabilidade (e "*salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º*"), os municípios têm de confirmar se os projetos entregues reúnem as condições fixadas, certo? Ou seja, devem conferir se os ditos projetos estão acompanhados dos respetivos termos de responsabilidade e se as declarações são ou não formuladas nos termos do dito n.º 5 do artigo 10.º, certo? apreciação a que refere a alínea c) do n.º 9 do artigo 20.º na redação dada pelo DL 10/2024, afigura-se-me ser para continuar

R: Exato

Questão: E, no contexto do descrito no ponto anterior, o que devemos fazer face ao disposto no n.º 4 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro?

R: O legislador obriga a que a entidade licenciadora reconheça que estão no âmbito das isenções previstas nesse artigo. A legislação especial prevalece sobre a geral.

Questão: Sem prejuízo da alínea k) do n.º 12 do artigo 9.º do DL 10/2024, nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do RJUE, vai continuar a ser necessário que os técnicos façam prova de inscrição válida nas respetivas ordens profissionais, certo? O município não pode solicitar **k) Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais.** Como garantir então se o responsável pelo projeto se encontra em plenitude das suas funções profissionais. Por outro lado, mantém-se em vigor o n.º 3 do art.º 10.º que refere a obrigação de fazer prova da validade de inscrição em associação pública profissional dos técnicos que subscrevam projetos. O que prevalece? A proibição ou a obrigação de fazer prova?

R: o artigo 9.º n.º 12 determina, de facto, que não pode ser exigida, mesmo na Portaria dos elementos de instrução a entrega da declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais. Mas os projetos têm de ser elaborados por técnicos habilitados e consideramos que continua a ser necessário por qualquer forma, tal prova. Não sendo aquela declaração, pode ser a mera apresentação da cédula ou indicação dos códigos de acesso à referida declaração.

Questão: No âmbito do n.º 5 do artigo 11.º do DL 10/2024: quando não for de todo possível fazer a análise liminar dentro do prazo previsto e a falta de elementos impossibilite a análise técnica, o que resta então fazer? Por exemplo, no caso de eventuais processos que, a 4 de março, se encontrem a aguardar análise liminar, já com o prazo ultrapassado.

R: o que sem tem entendido quando a lei vem estabelecer novas formas de contagem de prazos ou novas consequências de contagem de prazos aplicáveis imediatamente aos procedimentos em curso, é que tais prazos apenas se aplicam às fases seguintes. De todo o modo, no caso do saneamento, a lei já determinava que a falta de despacho de aperfeiçoamento fazia presumir que o procedimento estava devidamente instruído.

De modo a evitar “confusões futura, aconselhamos que todos os procedimentos em curso sejam devidamente “monitorizados” até à data da entrada em vigor do novo regime.

Ainda assim, o artigo 11.º, n.º 6 do RJUE já previa que na falta dos elementos essenciais do pedido se podia obstar à continuação do processo, o que é diferente da falta de elementos para conhecer cabalmente da viabilização do pedido. Naquela primeira situação só se incluem situações absolutamente impeditivas (por exemplo a certidão apresentada não é daquele prédio; o requerente não é o proprietário; não se consegue determinar a localização da operação urbanística).

Questão: Para a comunicação prévia mantém-se que, *"desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos"*. Atendendo à condição *"desde que corretamente instruída"*, o direito de *"proceder imediatamente à realização de..."* só se aplica depois da administração verificar que a comunicação se encontra de facto devidamente instruída, certo?

Certo: já era assim e assim vai continuar.

Questão: Até 4 de março, exclusive, continuam a emitir-se, como até aqui, alvarás de licença de construção e alvarás de licença de utilização, certo?

R: Exato

Questão: E a Ficha Técnica da Habitação, continua a solicitar-se no âmbito do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 68/2004 de 25 de março?

R. Este diploma apenas é revogado no seu artigo 9.º (exibição da ficha técnica na transação de imóveis) e não no artigo 5.º. Portanto tal documento, continua a ter de ser entregue.

Questão: Na eventualidade das novas portarias previstas no DL 10/2024 - designadamente as portarias relativas aos elementos instrutórios, aos termos de

responsabilidade e aos modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos (artigo 4.º-A) - não serem publicadas atempadamente (até 4 de março), como devemos proceder? Devemos assumir então que se mantém em vigor a Portaria n.º 113/2015 (e as demais determinações legais e regulamentares aplicáveis), mesmo nos pontos em que contraria a nova redação do RJUE?

R: A resposta a esta questão está no CPA: os regulamentos de execução caducam com a revogação das leis que regulamentam (no caso, da revogação das normas que regulamentam), salvo na medida em que sejam compatíveis com a lei nova e enquanto não houver regulamentação desta. O que nem sempre é fácil de determinar. Esperamos que tal não aconteça: é o mínimo que se pede ao Governo.

Questão: Haverá a possibilidade de o simplex ser alterado e passe novamente a ser possível optar pelo regime de licenciamento quando está em causa uma comunicação prévia?

R: O legislador é claro em dizer que não pretende essa solução: a simplificação deve aproveitar aos particulares, mas também à Administração

Questão: E o que é que vai acontecer nas alterações aos loteamentos? Não há alteração do Alvará?

R: O que se altera é a licença (as condições da licença) e essas continuam a ter de existir (teremos de esperar pelos modelos das licenças a que artigo 4.ºA do Decreto-Lei n.º 10/2024). Por isso, a alteração ao loteamento (isto é, à licença ou comunicação prévia do loteamento) continua a ter de ser feita. No caso de o loteamento resultar de PIP “qualificado”, sendo ele que define as condições para os lotes, terá de se proceder à alteração a este ato. Os artigos 27.º e 48.º do RJUE terão de ser aplicados em conformidade com estas alterações. No mínimo os processos relativos à mesma operação inicial terão de ser apensados.

Questão: os alvarás que são eliminados são os de construção e utilização e não os de loteamento?

R: Deixa de existir alvará, independentemente da operação urbanística. Portanto, também deixa de haver alvará de loteamento.

Questão: E como é que se avalia se há cumprimento dos parâmetros urbanísticos de uma operação num loteamento, se não existir alvará, ou um documento que sintetize esses parâmetros.

R: vai com certeza haver um documento que sintetiza estes parâmetros (teremos de esperar pelos modelos das licenças (artigo 4.ºA do Decreto-Lei n.º 10/2024).

Questão: a propósito da apreciação de projetos, como articular as isenções do RJUE obras no interior vs o RAREFA (Decreto-Lei n.º 95/2019 - Regime de reabilitação de edifícios e frações autónomas?

R: este é um regime especial: se manda apreciar os projetos eles têm de se apreciados

Questão: deverá ser alterada a Portaria 216-B/2008 referente aos loteamentos?

R: Sim, para prever os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas para habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível

Questão: O RGEU para além de regras sobre o interior das edificações tem também normas relativas ao exterior, nomeadamente sobre os afastamentos, por exemplo artigo 59.º 60, 13.º, 75.º, os municípios continuam poder verificar estas situações?

R: Obviamente que sim, as revogações foram circunscritas.

*

UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Questão: Uma fração destinada a serviços (construção da década de 90), para a qual é intenção executar os trabalhos interiores necessários para a sua adaptação para habitação, considerando as alterações e aditamentos introduzidos pelo DL10/2024 (diploma em análise na formação):

a) A alteração da PH, para habitação, já não carece de autorização do condomínio (art.1422º-B do CC, aditado);

R: certo.

b) As obras interiores estão isentas de controlo prévio (art.6º 1b) na redação em vigor a 1 de janeiro de 2024), obras essas mais simples face às alterações ao RGEU (com a dispensa do “bem-dito” bidé, da banheira que deixa de ser obrigatória, com as kitchenettes e outras formas alternativas às cozinhas, etc);

R: certo, exceto se for um imóvel classificados ou em vias de classificação (corpo do n.º 1 do artigo 6.º)

c) E atentos à simplificação nas transações de imóveis também introduzidas, estamos perante uma alteração de utilização (art.62º-B, aditado ao RJUE), **OU** uma utilização de edifícios (frações) isentos de controlo prévio urbanístico (art.62º-C, aditado ao RJUE)?

R: Se no título urbanístico (licença ou autorização de utilização, constar que a fração tem uma utilização de serviços é necessário desencadear uma alteração de utilização a que se aplica o artigo 62.º-B: é uma alteração de utilização não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio (n.º 1), com aplicação dos artigos 63.º a 65.º, isto é, uma comunicação prévia com prazo

Questão: A comunicação Prévia com Prazo aplica-se a...?

R: a CP com prazo aplica-se a alterações de utilização não precedidas de operação urbanística sujeita a controlo prévio (artigo 62.º-B) e à determinação da primeira utilização para um edifício ou fração não precedida de obras sujeitas a controlo prévio (artigo 62.º-C).

Nas situações em que não haja controlo da obra (situações de isenção), por exemplo nas alterações interiores e nas obras de reconstrução que podem ter aumento de pisos, pode haver não só alterações de uso, mas alterações nas condições de utilização (informações constantes do título de utilização já emitido), por exemplo, mudanças de tipologias, áreas das frações, etc.. Tudo isso estará sujeito a comunicação prévia com prazo.

Nota: a remissão feita no artigo 62.º-C para a alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º é um manifesto lapso.

Questão: A partir de 4 de março, qual o documento que substitui o alvará de utilização? Nos termos do novo n.º 1 do artigo 74.º do RJUE (conjugado com o n.º 1 do artigo 82.º), afigura-se que esse documento será o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas. E relativamente à utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio regulada pelo artigo 62.º-A, também será o dito recibo?

R: os alvarás deixam de existir e o pagamento de taxas apenas surge como condição de eficácia da licença. Ora nas utilizações dos edifícios ou suas frações autónomas não temos licença, ainda que o artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 se refira a taxas nestes casos.

No caso do artigo 62.º-A não há lugar a pagamento de taxas, mas tem de se comprovar a entrega dos elementos aí referidos, porque só depois pode utilizar o edifício.

Se for uma utilização do edifício a que se aplique os artigos 62.ºB e 62.º C, o particular faz a comunicação prévia e se não for ordenada a vistoria no prazo indicado pode começar a utilizar o edifício, caso contrário só o poderá realizar após a vistoria e o que nela se determinar. Nestes casos, haverá lugar ao pagamento de taxas.

Note-se que os edifícios continuam a ter de estar sempre associados a uma utilização, que se encontra na licença de construção (nas situações de isenção) ou é decorrente da comunicação prévia com prazo (atestando neste caso a utilização, o comprovativo da comunicação efetuada e decurso do prazo).

Questão: As construções ilegais existentes? Se não precisam de autorização de utilização, muitos vão considerar que não precisam de legalizar. Consideramos que eliminar a autorização de utilização é uma má medida e pode vir a dar origem a muitos problemas, principalmente com as pessoas que estejam menos informadas e possam vir a adquirir imóveis /terrenos ilegais

R: De facto, pode haver esta confusão, mas *não necessitar de “autorização de utilização”* não significa que as obras ilegais não necessitam de ser legalizadas nem que os edifícios não tenham de estar associados a uma utilização ou a várias, conforme os casos e que sejam devidamente identificadas. E a transação de prédios urbanos sem exibição de títulos de utilização exige que o agente que realiza o ato de transmissão do direito expressamente declare que o edifício pode não estar legal, o que pode aumentar os custos de transação e de contexto.

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.**

Questão: A dispensa de apresentação de autorização de utilização nas transações não evita a necessidade de legalizar o que não estiver legal conforme os notários têm de passar a avisar nas escrituras caso não exista alvará, certo?

R: nem mais: deixar de ter de se exhibir a autorização de utilização, mas tal não quer dizer que, existindo, não possa ser exibida; se não for exibida, o particular é informado que o edifício pode estar em situação ilegal e incumbir-lhe-á depois, como novo proprietário, proceder à legalização.

Questão: Nos termos do 62-A n.º 3 em caso de ph como verificar se já houve alteração dessa fração para o uso alterado, ou trata-se de uma questão em que a camara não aprecia?

R: No caso de PH e de se tratar de uma alteração que precisa de consentimento dos condóminos (a lei agora apenas dispensa este consentimento quando se trata de uma alteração para habitação e não para outros usos) este consentimento é um pressuposto de legitimidade que tem de ser entregue com o pedido (da licença e construção ou da comunicação prévia com prazo).

Questão: A parte relativa à utilização aplica-se a uma área de serviço de autocaravanismo sem edifícios?

R: A utilização é de edifícios, frações autónomas de edifícios ou partes de edifícios suscetíveis de utilização independente. As ASA estarão dentro da noção de obras de urbanização e sujeitas aos procedimentos aplicáveis.

Questão: Na alteração de uso comércio para habitação, importará também aferir a idoneidade da fração para o novo uso? Pode alterar-se um uso para habitação sem uma autorização da câmara? Uma garagem em habitação? Terei que apresentar o título urbanístico a admitir essa alteração, certo?

R: A alteração ao Código Civil que permite alterar o título constitutivo da ph sem necessidade de autorização dos restantes condóminos, não isenta, porém, a necessidade de desencadear o procedimento na câmara, que é uma comunicação prévia com prazo, no qual se garanta a conformidade da fração ao uso (ver o que se refere no n.º 2 do artigo 1422.B do Código Civil que se refere à “alteração da utilização junto da câmara municipal”).

Questão: como diminuir a insegurança jurídica quando aparenta existir ilegalidade da edificação, mas não existe certeza? Será que vamos ter PIPs dos compradores para verificar a potencial ilegalidade de algo que não tem título/ alvará de utilização (e sendo antigo até pode não ter processo de construção) antes da transação? Ou o direito à informação do 110.º do RJUE ou outra figura será mais indicada?

R: Havendo dúvidas pode utilizar qualquer diligência que seja adequada, podendo ser os procedimentos informativos do RJUE ou outros.

Questão: De acordo com o disposto no n.º 4 do novo artigo 62.º-A "só se pode recusar ou indeferir, exceto...", pode-se indeferir uma "entrega de elementos" ou indeferir a utilização do edifício? E se não se entregam elementos recusa-se o quê?

Má técnica legislativa: o que tem de fazer é não aceitar a entrega dos elementos referidos. Note-se que nesta disposição o legislador não considerou a hipótese, que não é rara, de o diretor técnico se recusar, no final da obra (sem que tenha podido haver substituição e averbamento) a assinar o termo. Anteriormente esta situação era superada com a realização de vistoria, o que não está previsto hoje. Esta situação tem de ser resolvida pelo legislador; se não for, consideramos legítimo que o particular possa requerer a realização de vistoria, com regulamentação similar à da comunicação prévia com prazo. Se a câmara se recusar, deve recorrer-se à via judicial adequada.

*

EXECUÇÃO DE OBRAS/TRABALHOS

Questão: Tendo o artigo 76º do RJUE sido revogado, existe prazo para executar a obra?

Questão: As prorrogações do prazo para execução e ou finalização da obra, são ilimitadas, isso implica que não há limite temporal para a conclusão da Obra?

R: O artigo 76.º foi revogado, porque agora as licenças deixam de ser tituladas por alvarás. Mas as obras estarão sempre associadas um prazo (como antes, em princípio, o prazo proposto pelo requerente – artigo 58.º), e se a obra não for feita dentro desse prazo (a contar do pagamento das taxas ou, no caso do deferimento tácito, da notificação do deferimento), a licença caduca (o artigo 71.º, mantém-se em vigor embora exija um esforço acrescido de interpretação na sua aplicação porque o legislador “se esqueceu” de o alterar em conformidade com as alterações). O que não existe é agora um prazo máximo para a prorrogação do prazo para realizar as obras (artigo 58.º, n.º 5), mas isso não significa que o município não possa indeferir os pedidos de prorrogação, que têm de ser devidamente fundamentados. Note-se que o artigo 53.º quanto às obras de urbanização continua a ter limites à prorrogação, nos moldes anteriores.

Questão: Vai haver um reforço da fiscalização durante e após a obra?

R: Não houve qualquer reforço neste diploma, embora sendo a fiscalização uma competência municipal os serviços se devam organizar para reforçar tal fiscalização. Realce-se, porém, que o legislador limita a fiscalização a questões de “estrita legalidade”, afastando apreciações de mérito ou de conveniência. Veja-se o novo n.º do do artigo 93.º: 2 - *A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua*

realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

De todo o modo facilita-se agora a contratação de empresas privadas pois esta faculdade deixa de estar dependente de um diploma complementar (n.º 5 do artigo 94.º)

Questão: Continua a ser obrigatório o preenchimento do Livro de Obra, em sede de fiscalização pode ser solicitado o livro de obra?

R: Sim: ver artigo 97.º e contraordenações corresponsivas. Porém, aparentemente a sua função fica limitada às relações entre privados (dono da obra e empreiteiro, por exemplo). É que, segundo o n.º 54 do artigo 97.º o livro de obras não é um elemento instrutório do pedido ou comunicação (o que não é novidade), mas, acentua-se, “*não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas*”. O que parece indiciar que a fiscalização não pode proceder a registos no livro de obra (não obstante ainda haver disposições em sentido inverso – artigo 90.º-A, n.º 3, ainda que seja anterior), ainda que o possa consultar caso tenha dúvidas sobre a legalidade da operação, podendo encaminhar para responsabilidade criminal (artigo 100, n.º 2)

Questão: Nos termos do n.º 6 do art.º 74.º se a comunicação prévia produz efeitos, independentemente da prestação de caução, quando não for notificado para a sua prestação no prazo de 15 dias **como garante o município a execução coerciva das obras de urbanização**, caso se justifique?

R: Tem que haver execução judicial, nos termos do artigo 183.º do CPA.

*

CONTRAORDENAÇÕES

Questão: foi revogada a seguinte norma do 98.º/1 a) *A realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem o respectivo alvará de licenciamento, excepto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º;*

Em processos de contraordenação, que estejam em fase de instrução, havendo uma contraordenação por violação de normas pela realização de operações urbanísticas que deixaram de ser sujeitas a licenciamento, deve o procedimento ser arquivado em virtude desta alteração legislativa?

Sim, em resultado do princípio da aplicação da legislação mais favorável ao agente

No caso de estarem em causa a realização de operações sujeitas a licenciamento, mas uma vez que passa a não ser necessário o alvará de licenciamento (mas não tendo o legislador substituído a exigência do alvará pela exigência de uma "licença"), deixa de haver uma contraordenação pela falta de licenciamento? Ou seja, isto significa que

todos os procedimentos em curso para estes casos, também, são arquivados? Nos casos em que estiver em causa a falta de autorização de utilização.

Foi alterado o n.º 5 do artigo 4.º: 5 - *A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º-A.*

O 98.º/1 diz: *d) A ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou comunicação prévia, salvo se estes não tiverem sido emitidos no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;*

Ora, deixa de haver alvará, mas esta norma do 98.º não foi adaptada.

R: Aqui parece ser possível fazer uma adaptação da norma, uma vez que cada edifício ou fração continua a ter uma utilização definida, ainda que deixe de haver autorização de utilização ou alvará. Contudo, convinha que o legislador ajustasse esta formulação aos novos títulos do RJUE, sob pena de a questão vir a ser, como expectável, levantada na jurisprudência.

É certo que a utilização tem de estar em conformidade com o uso aprovado, mas como se passa a exigir essa comprovação se deixa de ser exigido o ato permissivo?

R. Como visto, na licença de construção ou no comprovativo da apresentação da comunicação prévia.

Portanto, os municípios que estejam a ocupar edifícios sem AU deixam de ser obrigados a diligenciar para obter um "título" que garanta a conformidade com o uso, mas se estiverem a ocupar em desacordo com o uso têm de obter a "autorização". É confuso: não se exige um ato permissivo, não se exige alvará, mas não podem usar em desconformidade com... Então, se agora o que há é uma "autorização" não será esta, afinal, um "título" ou não acaba por ser um ato permissivo se o munícipe tiver de regularizar, perante a administração, uma situação de desconformidade com o uso que seja detetada em sede de fiscalização?

Deveria ler-se a norma do 98.º/1, al. d) da seguinte forma: a "ocupação de edifícios em desacordo com a" *utilização*...

R: Sim, com base nesta leitura (e se a norma não for alterada, entretanto) haverá fundamento para iniciar procedimentos contraordenacionais, mas tudo dependerá da jurisprudência que se vier a formar em sede de impugnação dos atos que imponham uma coima com base nesta previsão.

Mas, não obstante, e como o processo de contraordenação é rigoroso quanto aos factos e quanto às normas mobilizadas, qual o destino dos processos em curso? - arquivam-se por força da alteração legislativa? Esta alteração traduz-se numa *despenalização* da conduta?

R: Nos casos da alínea 98.º, 1/d) não há uma despenalização, mas nos casos do artigo 81.º/1/a) que foi totalmente revogada, a questão já é distinta, como veremos infra.

R: Tudo o que é referido na presente questão (e que foi sendo respondido

parcelarmente) é absolutamente pertinente: o legislador teve uma falta de cuidado clamorosa (e incompreensível) ao não fazer os ajustamentos referidos.

É certo que se pode fazer uma leitura adaptativa de muitas normas que não foram e deviam ter sido alteradas, mas tratando-se de matéria sancionatória essa leitura está fortemente condicionada (por isso o nosso entendimento cauteloso quanto ao artigo 98.º, n.º 1, alínea d).

Quanto à revogação da alínea a) (em desconformidade com o alvará devia passar a dizer-se em desconformidade com a licença, mas na verdade revogou-se integralmente a norma) deixa sem sanção a realização de obras ilegais porque deveriam ter sido precedidas de licença e não o foram. Apesar de esta solução ser no mínimo estranha – porque se manteve a mesma consequência no caso de ausência de comunicação prévia, quando devida – artigo 98.º, n.º 1, r) – a verdade é que neste caso esta absoluta omissão não deixa qualquer base legal para se imputar uma contraordenação. O erro corre pelo legislador (e pela Administração) que, assim, deve rever esta norma necessariamente até março.

Questão: Mantendo-se em vigor o n.º 8 do artigo 20.º que define que os projetos das especialidades ficam dispensados de apreciação prévia desde que instruídos com os respetivos termos de responsabilidade, os municípios terão, pelo menos, que conferir se os ditos projetos estão acompanhados dos devidos termos, certo? E parece que esta verificação liminar não está incluída na apreciação a que refere o n.º 9.c) do artigo 20.º alterado pelo DL 10/2024.

R: Esta interpretação é correta.

Questão: E quanto ao uso dos solos alínea j) dos conceitos, exemplo dos stands de automóveis é agora isenta? podemos regulamentar sobre isto em regulamento?

R: Agora como estas operações não constam nem do n.º 2 do artigo 4.º (licença) nem no n.º 4 (comunicação prévia) estão isentas de controlo, mas têm de cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis. Sim o plano ou regulamento municipal podem definir as regras para a sua realização.

*

OUTRAS QUESTÕES

Questão: No artigo 20.º sobre a apreciação do projeto de arquitetura e a sua conformidade com o uso proposto, como é que se faz essa verificação, uma vez que o interior das edificações não é apreciado? É só ao nível do enquadramento nos planos aplicáveis, mas se assim fosse bastaria a previsão da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º, sem necessidade de se especificar o uso na alínea g) ?

Questão: Como é que os serviços fazem a apreciação dos projetos de arquitetura referente ao uso proposto? É o uso que está admitido no plano ou é o uso articulado com o RGEU?

R: Uma coisa é o que o projeto tem de cumprir e outra o que é dado à Administração a apreciar (aspetos externos). Por isso, esta conformidade com o uso proposto apreciado pela camara municipal tem essencialmente a ver com regras de planeamento/ loteamentos, incompatibilidades legais, exigências de estacionamento, etc. Não nos parece alargar-se a questões interiores, que têm de estar cumpridas, mas não são apreciadas.

Questão: O Simplex é aplicável a legalizações? Se for, é aplicável em que situações - legalização de alterações em construções em curso ou com processo de obras? Se for construções existentes sem processo de obras, como casas antigas ou feitas de forma clandestina, é aplicável? Ou, por outro lado, e é a impressão que tenho, é maioritariamente aplicável a projetos para construções novas?

R: Na ausência de procedimentos específicos de legalização, que continuam a ser admitidos e vistos com bons olhos pelo legislador, pode aplicar-se “por proxy” o procedimento de licenciamento. Contudo, nestes casos, como o procedimento de legalização não está especificamente regulado no RJUE, não se aplica a consequência do deferimento tácito.

Questão: De acordo com o DL 10/2024 não podemos solicitar "**cópias de documentos na posse da câmara**". Aplica-se a todo o tipo de documentos?

R. Sim. Se estão na Câmara, para quê solicitá-los. É até uma questão de bom senso e de colaboração da Administração com os particulares.

24

Questão: A apreciação liminar passou a 15 dias para todos os procedimentos, todavia o n.º 2 **alínea c)** refere que é proferido despacho de extinção do procedimento, caso esteja isento ou sujeito a comunicação prévia. Significa que não há saneamento liminar das comunicações prévias? Como articular com o previsto no artigo 35.º, n.º 7. O prazo de resposta mantém-se nos 15 dias uteis, o que suspende é a contagem de prazo global de apreciação ao 11.º dia. Poderemos rejeitar liminarmente se não houver resposta em 15 dias uteis. Há possibilidade de requerem prorrogação de prazo de resposta? Com efeitos suspensivos no prazo global? Se não houver resposta à totalidade dos elementos solicitados, avança para apreciação técnica ou mantém a suspensão?

R: Sim, a comunicação prévia tem saneamento (artigo 35.º, n.º 7) e pode, naturalmente, haver rejeição liminar. Não nos opomos a que haja prorrogação do prazo para entrega de elementos, mas nesse caso não correrá o prazo global previsto no artigo 23.º. Se os elementos não forem entregues na totalidade e no prazo prorrogado, pode ainda haver rejeição liminar,

Questão: Art.º 59.º: Não havendo a menção que consta do n.º 7 do artigo 56.º (*Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas*), que se aplica exclusivamente à execução por fases das obras de urbanização em loteamento, a mesma não é extensível à

execução por fases das obras de edificação, devendo a classe do empreiteiro cobrir o valor total da obra. Confirma-se, ou deveremos fazer a analogia?

R: Sim, é legítima a analogia

Questão: Art.º 62.º: Havendo condições a serem verificadas previamente à utilização dos imóveis, nomeadamente a obtenção de licenças de domínio hídrico, a cedência para domínio publico de passeios, o emparcelamento de prédios, etc, em que fase se verificam os mesmos, se deixa de haver controlo prévio à utilização do imóvel?

R: Deixa de haver tanto alvarás, como autorização de utilização, pelo que se torna difícil controlar essas condições. O ideal é tentar que aquelas condições estejam cumpridas antes da emissão da licença. Em qualquer caso, no artigo 62.º-A tem de se entregar termo de responsabilidade em conforme a obra foi concluída de acordo com o projeto aprovado, pelo que as condições devem estar verificadas nessa altura. Nesse caso, se se verificar que não estão cumpridas as condições reagir-se-á com medidas de tutela da legalidade (cessação da utilização) e contraordenações, uma vez que o particular não estará a fazer uma utilização legítima do imóvel.

Questão: Art.º 68.º nulidades: deixando de haver autorizações de utilização, não havendo menção às comunicações previas, estas não estão abrangidas pelo regime da nulidade. Confirma-se?

R: Certo

25

Questão: Art.º 71.º Caducidade: Como se articula este regime com as novas disposições quanto à eficácia dos processos, contagem dos prazos de obra e possibilidade de prorrogação de licenças?

R: Tem de ser feita a articulação caso a caso (que devia ter sido feita pelo legislador): N.º 1 alínea a) ajustamento necessário; n.º 1, alínea b) ajustamento necessário; n.º 1, alínea c) – caem as caducidades relativas às obras de edificação porque a prorrogação de prazo parece não ter limites; n.º 2 – ajustamento necessário; n.º 3 e 4 (mantém-se).

Questão: Art.º 73.º: Desaparece a referência à revogação de autorizações. E para os títulos de autorização de utilização já emitidos?

R: Mantém-se, se ainda estiver em tempo de revogar

Questão: Se as obras sujeitas a comunicação prévia só se podem iniciar com o pagamento das taxas – vide n.º 2 do artigo 80.º e n.º 2 do artigo 34.º, como se articula com o artigo 74.º?

R: Consideramos ser ilegítimo iniciar a obra sem pagar as taxas

Questão: Na fase de saneamento e apreciação liminar, o prazo para a Câmara Municipal efetuar o saneamento deixa de ser de 8 dias, porquanto o n.º 2 foi alterado, deixando de referir qualquer prazo. Na minha leitura da norma o prazo passa a ser de

15 dias por força do n.º 5 certo?

R. Certo

Questão: De acordo com o regime ainda em vigor o particular dispõe do prazo de 1 ano para requerer a emissão do alvará do proceder ao pagamento das taxas (artigo 76.º). Considerando que deixa de existir um prazo para a emissão do alvará e pagamento das taxas e que o título da licença é o recibo do pagamento das taxas qual o prazo estabelecido para o particular pagar as taxas? Esse prazo pode ser conjugado com o regime das caducidades, continuando a ser de um ano, sob pena de caducidade da licença? E, ainda em relação a este assunto poderão os regulamentos municipais estabelecer esse prazo, como sucede nas comunicações prévias?

R: Consideramos legítima esta leitura (uma vez que consideramos que tem de haver um prazo fixado para pagamento de taxas, sob pena de este diploma ser inexecutável), em articulação com o artigo das caducidades (ainda que este necessite de claros ajustes, o que é um dever do legislador).

*

TAXAS E REGULAMENTOS

Questão: Tendo em conta o prazo definido no art.º 24.º para a publicação dos regulamentos e que o mesmo é muito curto, ainda assim é necessário cumprir com todas as fases da alteração do regulamento atualmente em vigor, ou face à urgência podem ser ultrapassadas algumas das fases?

R: Naturalmente que tem de se cumprir todos os trâmites legais. O prazo é manifestamente curto pelo que aqui, como tem feito no planeamento, o prazo devia ser prorrogado pelo legislador.

Questão: Como é que as câmara municipais vão calcular as taxas sem terem concluído (ou, no limite, terem sequer iniciado) a apreciação do projeto?

R: Pode haver liquidação de taxas administrativas no início do procedimento e das demais aquando da emissão da licença (artigo 117.º, n.º 1). No caso dos deferimentos tácitos, ele tem na mesma que pagar voluntariamente ou por execução fiscal.

Note-se que se parece eliminar o poder regulamentar dos municípios no que concerne a indicação da instituição e o número da conta bancária onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas e a identificação do órgão à ordem do qual deve ser efetuado o pagamento. O pagamento das taxas passa a ocorrer por meios eletrónicos através da emissão de documento único de cobrança, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública, mas no futuro prevê-se que esta faculdade passe a estar integrada na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

Questão: Art.º 102.º Como se articula este artigo com as restrições à criação de normas procedimentais e a definição de elementos instrutórios específicos em regulamentos

municipais?

R: É o próprio RJUE a admitir esta possibilidade. Atenção ao artigo 102.º-A, n.º 7 para as legalizações *“Os municípios aprovam os regulamentos necessários para concretizar e executar o disposto no presente artigo devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas”*

Questão: Os regulamentos municipais podem continuar a estabelecer procedimentos e elementos instrutórios, em procedimentos não previstos no RJUE (por exemplo nos casos do destaque e da propriedade horizontal).

R: Sim, nos casos não previstos ou especialmente regulados, isso é possível.

Questão: O n.º 7 do artigo 3.º prevê que *“O Diário da República, através do seu portal ou, quando exista, através de sistema de informação de legislação temática, disponibiliza, de forma sistematizada e por município, os regulamentos urbanísticos aprovados ao abrigo do presente artigo.”* No caso do Município o RMUE integra o Código Regulamentar, pelo se questiona se o RMUE pode continuar a integrar o Código Regulamentar ou terá de ser “autónomo” para disponibilização no Diário da República.

R: Pode disponibilizar todo o Código, não vemos obstáculo.

Questão: As comunicações prévias com prazo estão sujeitas a pagamento de taxas?

R: Sim. Artigo 34.º, n.º 2

27

Questão: Quando a decisão do PIP seja proferida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa: como cobrar taxas neste caso, uma vez que podem ser operações urbanísticas sujeitas a TRIU e compensação urbanística?

R: Os Municípios terão de antecipar as taxas (relativas à operação urbanística a realizar) para o momento de submissão e de deferimento do PIP

*

RJUE, SIMPLEX E ATIVIDADES ECONÓMICAS

Questão: De acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 18.º do Sistema da Indústria Responsável, publicado pelo Decreto Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015 de 11 de maio, o procedimento para a obtenção da declaração de compatibilidade referida no número 3 do mesmo artigo, rege-se, com as necessárias adaptações, pelo regime procedimental aplicável à autorização de utilização de edifícios as suas frações constante do RJUE, sendo tal declaração, quando favorável, inscrita, por simples averbamento, no título de autorização de utilização já existente. Tendo em conta as alterações legislativas trazidas pelo Decreto-lei n.º

10/2024, de 8 de janeiro, nos seus artigos, alínea e) do artigo 1.º e no artigo 62.º-A, que eliminam a autorização de utilização, qual o procedimento que deverá ser seguido?

R: O legislador não fez uma correspondente alteração de toda a legislação dispersa relativamente a atividades (indústria, empreendimentos turísticos, etc.) em que o título de abertura ou funcionamento estava alinhado com a autorização de utilização. A eliminação desta vai ter de ser objeto de interpretação devida que não conseguimos antecipar no âmbito destas respostas, limitadas estritamente ao RJUE e não à sua articulação com tais regimes. Antecipamos algumas dificuldades nesta articulação.

Questão: De acordo com o n.º 4 do artigo 5º do Decreto-Lei 267/2002, de 26 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 217/2012 de 9 de outubro, o alvará de autorização de utilização, a que se refere o n.º 3 do artigo 74.º do RJUE, emitido no âmbito do procedimento de controlo prévio e nos termos do artigo 62.º e seguintes do mesmo regime, constitui título bastante de exploração das instalações de, armazenamento de produtos de petróleo, postos de abastecimento de combustíveis não localizados nas redes viárias regional e nacional, redes de distribuição, objeto do Decreto-Lei n.º 125/97, de 23 de maio, quando associadas a reservatórios de GPL com capacidade global inferior a 50 m3. Tendo em conta as alterações legislativas trazidas pelo Decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, nos seus artigos, alínea e) do artigo 1.º e no artigo 62.º-A, que eliminam a autorização de utilização, qual o procedimento que deverá ser seguido ?

R: Ver resposta anterior.

28

Questão: Nos termos do Regime Jurídico dos empreendimentos Turísticos, refere o artigo 23.º, n.º 2 que “2 - Aplica-se à edificação de empreendimentos turísticos o procedimento de comunicação prévia com prazo previsto no artigo 23.º-A ou, quando aplicável, a comunicação prévia nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, podendo, em qualquer caso, o promotor optar pelo procedimento de licenciamento”. Pode continuar a haver esta opção?

R: A primeira leitura seria a de que, não havendo opção no RJUE pelo licenciamento, não poderia igualmente valer no âmbito do RJET. Contudo, como é o próprio RJET a prever esta hipótese (e não apenas por remissão para o RJUE) é possível ainda a opção pelo licenciamento.

II

Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Questão: É possível promover uma alteração/revisão a um PDM já revisto e adequado às novas classificações e qualificações de solos (revisão publicada em outubro de 2023), por aplicação da norma do art.10º-A, aditada pelo DL10/2024 à “Lei de Bases dos Solos”? Considerando que foi (mais uma vez) prorrogado o prazo para os municípios adequarem os planos!

R: Esta norma, como decorre da sua letra, apenas pode ser aproveitada por planos que ainda não cumpriram a obrigação de se adequarem à “nova” classificação dos solos (o n.º 1 determina que para este artigo ser mobilizado em de se tratar de áreas que ainda estejam classificadas como urbanizáveis (PDMs de 1.ª geração) ou urbano com urbanização programada (*rectius*, dependentes de programação – PDMs de 2.ª geração). Para os PDMs que já foram revistos/alterados à luz dos novos critérios de classificação pode é fazer-se uma reclassificação ao abrigo dos artigos 72.º-A ou 72.º- B, consoante os casos.

Questão: No processo de revisão do PDM do Fundão, a manutenção dos espaços urbanizáveis em solo urbano não foi possível em muitas áreas do concelho, por aplicação da redação do art.72º do RJIGT, mais exigente que a versão ora em vigor com a alteração introduzida pelo DL10/2024. E os Municípios que já fizeram a discussão publica? Vamos voltar atras e rever a proposta toda?

R: Aplicação destas alterações aos procedimentos em curso significa poder manter com essa justificação, mesmo que tenha passado a discussão pública (desde que obviamente, não haja uma alteração substancial à versão anterior sujeita a discussão pública). Entendemos é que as situações atualmente previstas no do artigo 10.º-A da Lei n.º 31/2014 já permitiam antes, mesmo sem esta previsão, que o solo fosse classificado como urbano

Questão: O art.72º-A n.º 1 a), aditado pelo DL10/2024 ao RJIGT, pressupõe que o solo a reclassificar esteja em Espaços de Atividades Industriais (solo rústico destinado a essas atividades)? **R:** Não: pressupõe que se pretenda qualificá-lo (destiná-lo) como área de atividades económicas, independentemente da categoria de rustico em que esteja localizado)

Pois foram algumas as situações em que, não sendo possível a reclassificação do solo em urbano, ficaram com qualificação adequada aos usos industriais, armazenagem, etc, em solo rústico (contempladas no plano de financiamento do processo de revisão do PDM). **R:** Não se entende o afirmado: julga-se que se pretende dizer que não foi possível classificá-lo como urbano, tendo ficado no solo rústico (já com a previsão de serem reclassificados). É que se se trata de áreas ainda não infraestruturadas, mas cuja execução ficou assegurada (no programa de execução e plano de financiamento do PDM) deviam ter ficado no solo urbano, com prazos de execução associados

Algumas dessas zonas industriais em solo rústico, sem presença de quaisquer servidões ou restrições de utilidade pública, seriam de maior valia para o desenvolvimento económico e social do concelho se reclassificados para solo urbano, Espaços de Atividades Económicas, face aos usos complementares admissíveis (hotelaria, serviços, comércio, habitação), sem os constrangimentos/condições do art.16º do Decreto Regulamentar 15/2015 (que só admite como compatíveis com o solo rústico os usos que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos). **R:** Não entendemos

a solução deste plano: se logo no PDM ficou programado (execução prevista, associada a tempos e financiamento) podia ter ficado no solo urbano (cfr. artigo 7.º, n.º 3, alínea c), segunda parte).

Será possível, neste âmbito, a reclassificação destas zonas para solo urbano, atendendo a que a revisão do PDM do Fundão é recente (publicada em outubro de 2023)? **R:** O artigo 72.º-A permite esta reclassificação independentemente do tempo decorrido da revisão e permite uma reclassificação simplificada” associada a um prazo de execução de 5 anos + 5 anos (no final, se não for executada esta previsão há uma reversão daquele solo ao solo rústico. Esta norma é duvidosa, pois permite alterar um plano fora de um procedimento de planeamento)

*

REGIME TRANSITÓRIO (ARTIGO 23.º DO DECRETO-LEI N.º 10/2024)

Questão: Para as obras que estão neste momento em execução, instruídas conforme a Lei anterior, com licenças de construção, há algum um regime transitório?

Questão: Essas obras que ficarão concluídas este ano, prescindem de solicitar licença de utilização, pode-se proceder de acordo com a atual Legislação?

R: Se as obras já estão em execução, o procedimento relativo à obra já terminou. Porém, o procedimento subsequente relativo à utilização do edifício já seguirá o previsto na nova lei. Pode é aplicar-se-lhe a possibilidade de novas prorrogações (conforme visto supra).

30

Questão: Os procedimentos que entraram como licenciamento, que ainda não foram analisados, e que atualmente deveriam ser comunicação prévia, devem continuar a tramitar como licenciamento?

R: uma vez que as o artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 determina a aplicação das alterações deste diploma aos procedimentos em curso, o procedimento deve ser extinto nos termos do artigo 11.º, n.º 2, alínea c).

Questão: Como devem ser tratados os processos que entraram como licenciamento, mas que ainda não foram objeto de análise, e que agora se verifica que se enquadram nas comunicações prévias?

Deve ir pela extinção do procedimento de licenciamento nos termos do artigo 11.º, n.º 2, alínea c).

Questão: no caso das autorizações a nova lei apenas é aplicável a novos procedimentos? Imaginando que em 2023 foi entregue os procedimentos, as obras concluem em 2024, este processo já é possível ter esta isenção de autorização?

R: Sim. Neste caso, não há um procedimento em curso (autorização de utilização). O que está em curso é a obra. No final da obra, já em 2024, aplica-se o novo regime (isenção)

Questão: É indicado no art.º 23.º que o presente DL se aplica aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor e que se encontrem pendentes.

No caso dos pedidos de licenciamento já deferidos, mas que ainda não tenha sido solicitada a emissão do alvará de licença de construção, as presentes alterações aplicam-se não havendo alvará de licença de construção?

R: Numa resposta imediata pareceria que não se poderiam emitir alvarás, mas como as licenças e comunicações prévias não terão o formato que lhe será dado pelas Portarias (que instituirão formulários a este propósito), consideramos que neste caso, sendo meros atos de execução, podem e devem ser emitidos alvarás.

Questão: Relativamente à revogação imediata de alguns artigos do RGEU, que correspondem a parâmetros de dimensionamento de elementos da construção, não estando definidos em mais nenhum Decreto, deixa de haver qualquer critério de dimensionamento? Até haver uma nova Lei aplicam-se as regras anteriores (regra do bom senso)?

R: Nota que, por força da alínea c) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, desde 1 de janeiro de 2024 estão em vigor as alterações ao RGEU [isto é, os artigos alterados (artigo 5.º do DL 10/2024) e os revogados (artigo 24.º, alínea a) do mesmo diploma]. Nos casos em que normas hajam sido revogadas (dimensões de corredores e escadas, etc.) aplicar-se-ão outras regras técnicas em vigor (p. exemplo acessibilidades e segurança contra incêndios) e, nos termos do artigo 25.º, n.º 2 DL 10/2024, outras regras de ordem técnica consideradas adequadas pelas ordens profissionais competentes.

31

Questão: O que fazer com os procedimentos de alteração de autorização de utilização em curso?

R: Em princípio deve extinguir-se o procedimento, no caso do artigo 62.º-A ou convolar-se numa comunicação prévia com prazo (artigos 62.º- B e C). Em especial nos casos do artigo 62.ºA tudo depende da fase do procedimento.

Questão: No âmbito dos procedimentos de legalização, nos termos do artigo 102.º A do RJUE, o regulamento municipal prevê um procedimento para este tipo de situações que termina com a emissão de um alvará de autorização de utilização. Considerando que com a entrada em vigor do DL 10/2024 deixa de existir autorização de utilização, questiona-se que título poderá ser emitido no âmbito dos procedimentos de legalização.

R: Pode ser emitido alvará, porque não é um procedimento regulado no RJUE e, em geral, o alvará é um ato de execução típico da Administração.

III

QUESTÕES NOTARIAIS E REGISTAIS

Questão: Quando exibido ficha técnica ou licença de utilização, devemos mencionar na mesma que foram informados os outorgantes nos termos do novo decreto?

R: Se for exibido (nada impede que seja), não tem de fazer a menção, até porque a lei diz que a informação é a de que o “imóvel pode não dispor”, se dispuser não precisa de informar.

Questão: Nos outros negócios jurídicos em que era exigível a licença de utilização, tais como o arrendamento, aplica-se a inexigibilidade?

R: O legislador apenas se refere à transmissão da propriedade e não a outros atos ou negócios jurídicos, logo não se dispensa nos casos de arrendamento a apresentação de documentos (o que faz sentido porque se vai fazer uma utilização imediata do imóvel para um fim determinado, o que não é necessariamente o caso da aquisição da propriedade). O que tem de se ter em conta é que vai deixar de existir licença/autorização de utilização pelo que o que terá de ser exibido nestes casos será o título que substitui aquele alvará – artigo 21.º do DL 10/2024 refere o pagamento de taxas (veremos o formulário) que, naturalmente, se referirão a um procedimento prévio que atesta a utilização do edifício:

a) no caso de isenção, em princípio não se pagam taxas, mas é necessário, depois da licença ou CP de construção, apresentar os elementos do artigo 62.º-A, para poder utilizar – e por isso arrendar. Assim, terá de se submeter o comprovativo de entrega destes elementos à CM.

b) no caso de comunicação prévia com prazo - vais ter taxa, mas só se pode usar depois de decorrido o prazo (20 dias ou o prazo que venha a resultar se houver vistoria). Não dizer nada é uma não oposição à CP e passado o prazo habilita-se o particular a utilizar e, por isso, a arrendar.

Artigo 5.º do DL 106/2006

Licença de utilização

1 - Só podem ser objecto de **arrendamento urbano** os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela **licença de utilização**.

2 - O disposto no número anterior não se aplica quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do **Regulamento Geral das Edificações Urbanas**, aprovado pelo Decreto-Lei 38382, de 7 de Agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção.

3 - Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, a licença referida no n.º 1 pode ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida com a antecedência mínima prevista na lei.

Nota: Poder-se-á continuar a utilizar a certidão de preexistência, títulos anteriormente emitidos ou os novos títulos.

Questão: Nos reconhecimentos de assinatura dos contratos promessa de compra e venda previstos no artigo 410 do Código Civil continua a exigir-se a exibição da licença de utilização? Este artigo não foi alterado pelo Decreto-Lei 10/2024.

R: Se para o contrato definitivo não se exige (seja licença de utilização, seja, em certos casos, a licença de construção, porque o DL 281/99), seria estranho que fosse obrigatório para o contrato promessa – as normas estavam articuladas e deixaram de o estar.

Artigo 410.º
(Regime aplicável)

1 - À convenção pela qual alguém **se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido**, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa.

2 - Porém, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral.

3 - No caso de promessa respeitante à **celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção autónoma dele, já construído, em construção ou a construir**, o documento referido no número anterior deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da **respetiva licença de utilização ou de construção**; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.

Questão: O regime da simplificação do DL, aplica-se à realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão, ou pode aplicar-se por maioria de razão aos atos de justificação notarial?

R: De acordo com a jurisprudência, “*A exigência de prova da licença de utilização, feita no art. 1º, nº 1 do Dec-Lei n.º 281/99, de 26/07, é aplicável a todos os tipos de escrituras de justificação notarial, previstas no art. 116º, nº 1 do CRP.*”, não relevando a natureza de aquisição originária da usucapião. Contudo, decorrente esta exigência “por extensão” de um diploma agora revogado, naturalmente deixar-se-á de aplicar igualmente às situações de justificação notarial.

Questão: Posso continuar a pedir a exibição dos documentos e atestar de que o alvará é para o prédio objeto e ainda assim tenho de fazer a advertência?

R: Não pode exigir a exibição. Se for exibido não terá de fazer a menção; apenas se não for exibida.

Questão: O que é e como se prova a Comunicação Prévia prevista no art.º 4º RJUE? Designadamente para efeitos do art.º 49º n.º 1 RJUE.

R: Vai ser publicada a portaria com os modelos da “resposta à comunicação prévia”. Neste artigo apenas se alterou a referência ao alvará; a mera comunicação prévia continua a ser titulada – como o era antes - pelo comprovativo de apresentação da comunicação (e do pagamento das taxas)

Questão: O que é operação urbanística sujeita a controlo prévio? Designadamente para efeitos de alteração de utilização – art.º 62ºB RJUE - alteração de propriedade horizontal.

R: Para efeitos do artigo 62.º-B é aquela que não foi precedida de obras com projeto (licença ou comunicação prévia), porque, se tiver tido, é neste projeto que se deve identificar a utilização a que o edifício ou a fração se vai destinar.

Nas situações em que não haja controlo da obra (situações de isenção), por exemplo nas alterações interiores e nas obras de reconstrução que podem ter aumento de pisos, pode haver não só alterações de uso, mas alterações nas condições de utilização (informações constantes do título de utilização já emitido), por exemplo, mudanças de tipologias, áreas das frações, etc.. Tudo isso estará sujeito a comunicação prévia com prazo.

Questão: Como vamos conseguir dar segurança jurídica ao adquirente na transmissão do imóvel em como este não é passível de ser ilegal e vir a ser demolido?

R: Precisamente ao fazer a menção a que se refere o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, complementado por outras vias de mercado (*due diligences*, seguros de risco, etc.).

Questão: Nas escrituras em que nos seja apresentada licença Camarária necessitamos fazer constar da escritura a "informação" do artigo 19º, de que o imóvel poderá não estar devidamente licenciado? Penso que isso vai criar desconforto no comprador nomeadamente em compradores estrangeiros, que atualmente são muitos. E não me parece que seja esse o espírito da lei, mas sim apenas de acautelar as situações em que não existe licenciamento ou o que existe é insuficiente ou duvidoso.

R: O espírito da lei é precisamente facilitar o tráfego jurídico, com salvaguarda do conhecimento do adquirente. A menção serve, justamente, para que quem vai comprar saiba que pode estar a comprar algo ilegal e, se não tiver feito antes, possa, ao ser alertado, averiguar se o edifício ou fração são ou não legais.

Questão: Se o imóvel a transmitir tiver LU e Ficha Téc. e as mesmas forem exibidas, faz sentido informar os interessados do teor do artigo 19º do D. Lei 10/2024?

R: Da nossa perspetiva, não faz sentido (embora seja verdade que muitos edifícios que têm autorização de utilização podem ter ilegalidades (obras ou ampliações feitas em momento anterior).

Questão: Já não sendo exigível a licença de utilização e ficha técnica, faz sentido que a informação feita aos outorgantes de que "o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção de prédio urbano"

seja apenas feita a partir de 4 de março?

R: Um vez que “*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*” [alínea f) do artigo 26.º], - que, no fundo, é o que decorre do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 (embora quanto a este artigo e quando à revogação do Decreto-lei n.º 281/99 e do artigo 9.º do Decreto-lei 68/2004 nada se diga quando à entrada em vigor, o que parece indicar que a sua eficácia apenas ocorre em 4 de março), seria incongruente que se pudesse já transmitir a propriedade do imóvel sem aqueles documento sem que se fizesse a menção a que se refere o artigo 19.º. A única interpretação congruente é a de que transmissões da propriedade antes de 4 de março sem exibição daqueles documentos seja feita com a menção de que “o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção de prédio urbano”

Questão: Segundo as novas alterações ao Código Civil e mais propriamente em relação aos artigos 1422 e 1422-B, quando é que a alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação, carece de autorização dos restantes condóminos?

R: Precisamente quando se pretende destinar a fração para habitação (sem prejuízo de ter de se promover uma alteração à utilização do edifício junto da câmara municipal através de uma comunicação prévia com prazo). Há casos em que se houver outras alterações à PH, ainda que para as destinar a habitação, tem de haver autorização do condomínio, por exemplo, a divisão de frações em novas frações autónomas, que tem de ser aprovada sem qualquer oposição. Neste caso, pode ser uma situação de isenção da obra, mas tem de haver comunicação prévia com prazo para alteração de utilização com preenchimento do requisito da legitimidade (artigo 9.º, n.º 1 do RJUE, logo aquela deliberação tem de ser entregue com a apresentação da comunicação).

35

Questão: Qualquer alienação de prédio urbano pode ser titulada sem licença de utilização? Ou diz respeito apenas às compra e vendas?

R: O artigos 19.º do Decreto-lei n.º 10/2024 refere a “*realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos*” o que nos parece ser mais abrangente que as compras e vendas (ver a resposta anterior – a jurisprudência considera que se aplica às justificações notariais).

Questão: Como se processa a questão da exigibilidade da certidão de infraestruturas para outorga de escrituras de compra e venda face à publicação do DL 10/2024.

R: Imaginamos que se esteja ao disposto no n.º 2 do artigo 49.º- primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de frações autónomas desses imóveis. Neste caso o diploma não sofre qualquer alteração. Continua a ter de ser exibida certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou

certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização (aplicando-se igualmente os n.ºs 3 e 4, que mantêm a sua alteração inalterada). Nota: o legislador dispensa a caução agora nas situações previstas no artigo 54.º, n.º 8 (nos casos de algumas entidades isentas de controlo).

Questão: Qual o documento que servirá de base ao registo de loteamento nas situações em que já existe plano de pormenor? a comunicação prévia juntamente com as plantas?

R: Vai ser publicada uma portaria com os modelos de comunicação prévia (e igualmente da licença). Terá de haver um documento com as informações necessárias para o efeito

Questão: Para a constituição de propriedade horizontal e alteração da mesma, nomeadamente nos casos previstos no disposto no artigo 1422 -B do código civil, continua a ser necessária a certidão camarária, atendendo a que o disposto nos artigos 59 e 60 do código do notariado não foram alterados/revogados?

R: A ph e a utilização dos edifícios são dimensões distintas. O artigo 66.º, n.º 3 do RJUE continua a exigir que “*Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º*”. Por seu lado, o n.º 2 do artigo 1422.º-B CC prevê que, no caso de alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação (que não necessita de autorização dos restantes condóminos” tem de ser desencadeado (se tal for necessário) junto da câmara municipal a utilização da fração (de acordo com o procedimento previsto no artigo 62.º-B do RJUE).

Por isso continua a prever-se (criticavelmente, a nosso ver - veja-se o regime mais simples da Reabilitação Urbana) a necessidade de uma certidão municipal (seja pedida autonomamente, seja conjuntamente com a comunicação da utilização), que não está estritamente regulada no RJUE, sendo-lhe aplicável o disposto no CPA e nos regulamentos municipais.

Questão: Este novo procedimento simplificado dos loteamentos nos casos em que já exista plano de pormenor, dispensa a consulta de outras entidades, como por exemplo estudos de impacto ambiental?

R: Pensamos que a questão se refere às situações em que o loteamento fica sujeito a comunicação prévia. A regra será essa, uma vez que, por regra, essas exigências, em especial a das consultas, já foram cumpridas no plano de pormenor.

Questão: Doravante o título urbanístico de construção parece ser o recibo de pagamento de taxas (21º DL 10/2024 e 74º RJUE na nova versão).

R: O artigo 74.º refere-se essencialmente aos títulos para início da obra; o artigo 21.º do

DL 10/2014 de facto tem efeitos mais amplos e poderá ser invocado perante terceiros. Contudo, o comprovativo das taxas não é suficiente para várias finalidades, designadamente para efeitos de registo das operações de transformação fundiária, pelo que temos de esperar pela portaria que vai definir os modelos das licenças, que, pelo menos é o que se espera, fará a descrição da operação/obras licenciada.

Questão: Mas a prova de que o imóvel tem título urbanístico de utilização é feita também pelo recibo de pagamento das taxas (21º DL 10/2024) ou pelo comprovativo de submissão dos documentos previstos no 62º-A do RJUE?

Ver resposta à questão 2

Questão: Nos casos em que foram emitidos alvarás de construção ou utilização, antes do DL 10/2024, pode-se aceitar como prova o recibo de pagamento das respetivas taxas ou deve-se continuar a exigir a apresentação do alvará ou outro documento que demonstre a sua existência?"

R: Em termos de exigência, vale hoje o artigo 21.º do DL 10/2024 (não é exigível a exibição dos alvarás, mas o pagamento das taxas, precisamente porque deixaram de existir alvarás), mas não se determina que os títulos anteriormente emitidos deixem de ter efeitos jurídicos que tinham como tal (não nos parecendo ser substituíveis).

Questão: Nos pedidos de destaque de parcela para ampliação de logradouro de prédios urbanos ou mistos, ou nos casos de pedidos de retificação de extremas entre mistos e rústicos, bem como quaisquer outras operações urbanísticas realizadas por escritura pública, os pedidos de certidão camarária para estes atos sofreram algumas alterações. Do ponto de vista de realização de escritura nesse sentido, há alguma alteração substancial com o novo diploma?

R: Os destaques não são objeto de alteração pelo Decreto-lei n.º 10/2024

Questão: Nas situações em que a lei faz depender um registo definitivo da apresentação da licença de utilização, como é o caso do disposto no artigo 92 alínea d) do código de registo predial, e atendendo à inexigibilidade de apresentação deste documento consubstanciada na nova lei, tem-se essa provisoriedade/dependência como não escrita?

Situação semelhante á indicada no número anterior – como se interliga o registo provisório de empreendimento turístico com propriedade horizontal (constituído em simultâneo), a qual conduz à provisoriedade do registo por falta de apresentação de licença de utilização (entendimento do IRN)? Ou seja, em todas as situações em que a lei fazia depender o registo de certo facto, da apresentação da licença de utilização, atualmente esse facto tem-se por não escrito uma vez que foi revogado o decreto-lei 281/99 de 26 de julho?

R: Nestes casos, não sendo hoje necessária a exibição da licença e aplicando-se a lei aos procedimentos em curso, o registo por dúvidas deve passar a definitivo.