

**Ribeiro Coelho** - Qual a capacidade / autonomia dos municípios para procederem a alterações de uso dos solos? A decisão é de gestão corrente ou política?

Esta questão não tem enquadramento no âmbito da presente sessão, mas a alteração do uso dos solos é enquadrada legalmente no Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (artigos 70.º a 72.º-B do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio), devendo respeitar os critérios aí definidos.

- Em PP, “reserva destinada a equipamentos coletivos”, determina que a propriedade fica reservada para ação de iniciativa pública ou, respeitando o regulamento, a iniciativa pode ser privada? Os equipamentos das áreas reservadas para equipamentos podem ser privados, a não ser que o PDM exija que sejam públicos. Uma coisa é um equipamento público, outra um equipamento de utilização coletiva, que pode ser privado (ver Ficha I, 25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro)

- No plano de praticabilidade, no global a perequação, tem-se evidenciado de uma completa ineficiência, ineficácia e até inviabilidade. Que acha disto? **Concordo que tem pouco aplicação, embora seja obrigatório por lei.**

**Cristiana Gomes** - Em relação a casas construídas clandestinamente mencionou que seria possível vender o imóvel nessas condições. Como se processa esta questão? Transmite o imóvel e o comprador decide se licencia?

Esta solução decorre do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, que permite, efetivamente que se transacionem (transmita a propriedade de) imóveis ilegais (mas que têm de ser legalizados por quem o compra)

#### Artigo 19.º

##### **Atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos**

Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escrivão, o notário, o advogado ou o solicitador **informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.**

Portanto, o particular é informado na transmissão da propriedade de que o edifício pode estar em situação ilegal e incumbir-lhe-á depois, como novo proprietário, proceder à legalização. Um imóvel ilegal pode ser objeto de medidas de reposição de legalidade, incluindo a demolição. Se não for legalizável.

**Fernando Miguel Camarneiro Costa** - A alteração do n.º de fogos é definida como uma obra de alteração, pelo que se entende que está sujeita a licença e não considerada obra isenta de controlo prévio, correto? **Se resultar apenas de alterações interiores, é isenta, mas tem de haver uma comunicação prévia com prazo para alterar as informações de utilização. Artigo 62.B**

Os prazos estabelecidos no art.º 23º são para a deliberação do pedido de licenciamento, isto é o deferimento, pelo que se questiona como se articula com o prazo da aprovação do projeto de arquitetura? Se puder esclarecer o art.º 23 (prazos) com 1 caso prático, agradeço **Primeiro há que referir que, 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 tem sido o entendimento seguido na**

**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

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.

- PIP qualificado para obras de edificação com obras de urbanização. Consequência? isenção de controle prévio para obras de edificação (entendido!) e licença para obras de urbanização?

Se o PIP do artigo 4.º, n.º 2 incidir sobre ambas, estão as duas isentas

**Ribeiro Coelho** - Município (político) sonha, cria uma UOPG e permita-me, atira com todos os custos para a economia, logo, produz obra e, catapulta a sua imagem pública às custas dos particulares! Que legitimidade tem? *As UOPGs são definidas nos planos; as*

**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

unidades de execução estão previstas na legislação como forma de programação da execução dos planos. São por isso instrumentos legalmente previstos.

**Alexandra Alcobia** - Revogada 98º/1a), falta de alvará de licenciamento, tal irá implicar arquivamento contraordenações em tramitação, princípio de aplicação da lei mais favorável? **Sim: parece ser um lapso, mas não saiu nenhuma declaração de retificação. De todo o modo, é uma obra ilegal, pelo que deve ser objeto de medidas de reposição de legalidade.**

- Mantendo-se previsão contraordenação falta de ALVARÁ utilização, aqui qual a norma do RJUE efetivamente violada? **Neste caso, mantém-se a contraordenação: erradamente fala-se de alvará, mas podemos fazer a interpretação: falta de alvará deve entender-se por falta de título para a utilização.**

- Qual o âmbito de aplicação do artigo 62º C que se refere a obras isentas nos termos do 6º/1 a) - obras de conservação? **A remissão para a alínea a) é claramente um erro: a remissão deve ser entendida para as obras isentas, por exemplo, as da alínea b) ou as que decorrem de um PIP do artigo 14.º, n.º 2**

**Jorge Costa** - PIP Qualificado: A isenção ocorre mesmo em áreas classificadas/edifícios inventariados? **Aparentemente não, tendo em conta o que determina o início do artigo 6.º (“sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º2 do artigo 4.º...”). Mas, como para o PIP se tem de antecipar as consultas (logo, também a consulta da entidade responsável pelo património cultural), não me chocaria a isenção**

- Nos Loteamentos, as alterações aos loteamentos com ficam em termos de controlo prévio? Enquadrar-se-ão em alguma Isenção? **Aplica-se o artigo 27.º: tem de se seguir esse procedimento.**

- Como ficam as contraordenações que estão em tramitação ao abrigo da lei anterior, mas que agora as respetivas obras se enquadram em Isenção? **Aplica-se a norma mais favorável, pelo que caem.**

- Propriedade horizontal, a sua alteração em situações onde a obra foi ISENTA mantém a necessidade de obter a certidão de que o edifício cumpre os requisitos emitida pela câmara? **Sim (artigo 66.º).**

**Dina Gomes** - No PIP qualificado, o início da obra pode ser feito dentro do prazo sem comunicar a câmara o início da obra? **Julgo que se refere à informação do início da obra (artigo 80.º-A). Considero que sim, devem informar.**

**Julieta Martins** - Uma casa construída com projeto aprovado e taxas de alvará de construção pagas, apenas não tem licença de utilização, como proceder neste momento? **Neste momento ainda tem de pedir autorização de utilização. A partir e 4 de março tem aplicação o artigo 62.ºA.**

**Rui Azevedo** - A definição de "obras de escassa relevância urbanística" na isenção de controlo p. pode ser aplicada a uma substituição integral de fachadas cortina por novas c/ a cor e estereotomia das anteriores **depende do que determinar o regulamento municipal.**

**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

**Julieta Martins** - Prazo prescrito pela ausência do município numa resposta a uma audiência prévia, em que retira a licença de obras aprovada, há deferimento Tácito ou não? Como proceder? [não entendo a situação. Só há deferimento tácito se não for dada resposta em procedimentos especificamente regulada no RJUE: pedido de licenciamento ou pedido de informação prévia, por exemplo. Não parece ser o caso da questão.](#)

**Altino Da Silva** - Na propriedade horizontal, como fica depois a escritura, é alterada? por quem? [Julgo que se refere à alteração de utilização para habitação. Ver o aditamento ao Código Civil](#)

Artigo 1422.º-B

1 - A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação, [não carece de autorização dos restantes condóminos.](#)

2 - Nos casos previstos nos números anteriores, [cabe aos condóminos que alterem a utilização da fração junto da Câmara Municipal, o poder de, por ato unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.](#)

3 - A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.»

**Marli Costa** - Se tiver um terreno rústico em zona de construção necessito processo de licenciamento, Arquitetura aprovada em 20 dias, certo? [artigo 20.º diz que são 30 dias contados nos termos aí definidos.](#)

**Daniel Amaral**

Caso prático 1: Quero fazer de duas janelas uma porta de garagem na minha casa, qual o procedimento? [Alteração exterior, em princípio licença](#)

Caso prático 2: Quero fazer de um escritório uma habitação, o edifício e utilização dos pisos resultam de um loteamento, tenho de alterar o loteamento certo? [Nem mais. A isenção de controlo não é isenção do cumprimento das normas e prescrições em vigor](#)

**Altino Da Silva** - No caso de não haver entrega de especialidades, só termos de responsabilidade, fazer à luz desta legislação alterações isentas, e depois o prédio é vendido se projetos (porque se perderam) como fica? [Fica numa situação de incerteza porque não há um local previsto para se depositarem estes projetos \(e já não são depositadas nas câmaras municipais\).](#)

**Julieta Martins** - Na legalização das construções existentes que não tem licenças de utilização, como proceder é necessário a submissão de projetos? [Os procedimentos de legalização não mudam. O município pode definir procedimentos próprios para legalização: artigo 102.º-A, n.º 7](#)

**Daniel Amaral** - No decurso das obras existem alterações ao projecto, em alguns casos eram telas finais noutros alteração, isto era muito moroso, têm que existir à mesma na mera comunicação prévia com prazo certo? [aplica-se o artigo 83.º que define o procedimento a aplicar no caso de alterações no decurso da obra \(e que depende do tipo de alteração\)](#)

**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

**Raquel Azevedo** - Deixa de ser obrigatória a entrega de certificados energéticos no final da obra? Como se garante ao dono da obra que esta está a cumprir todos os requisitos, indicadores e classe energética? **Deixa de ser obrigatório entregar no caso de obras isentas, mas tem de continuar a existir certificados energéticos.**

No caso de necessidade de consulta a entidades que regulam as zonas de servidão (por ex: servidão aérea - ANA), quem deve fazer a consulta, o proprietário ou a Câmara Municipal. **No caso de área de servidão – alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º - a regra é a licença, pelo que é a Câmara Municipal. Havendo um PIP nos termos do artigo 14.º, n.º 2 a entidade é consultada no PIP**

**Hugo Lomba** - A realização de uma operação urbanística num lote cujo alvará de loteamento não possui as especificações previstas no anterior art.º 77º, está sujeita ao procedimento de C Prévia ou de licenciamento? **Licença: a comunicação prévia é para as situações em que os parâmetros estão bem definidos**

- No caso de estar sujeito ao procedimento de Licenciamento, a análise do procedimento segue os parâmetros do PDM? **Sim: é assim que se tem entendido**

**Joana Silva** - Como funcionam os pedidos de prorrogação de obras que foram sujeitas a licença de construção? **A lei agora admite que possam ter várias prorrogações (não apenas duas), que tem de ser pedidas e fundamentadas (n.º 5 do artigo 58.º). Mas o pedido pode não ser deferido.**

**anolal72** Alterar a utilização de um edifício/Fração para habitação, se o regulamento do PDM obrigar a estacionamento público e privado, o que prevalece? O reg do PDM ou o DL 10/2024? **A isenção de controlo não é isenção do cumprimento das normas e prescrições em vigor: o PDM aplica-se (e o Decreto-Lei 10/2024 não diz o contrário)**

**Alberto Barbosa**- Obras interiores, aumentando o número de fogos, obrigatoriamente vai obrigar a informar a intervenção nas camaras, pois terá de ser elaborado a PH, certo? **terá comunicação prévia com prazo para a utilização [artigo 62.º C e ss) e igualmente para certificar a PH. Mas a obra em si é isenta.**

**Ribeiro Coelho**- Havendo alteração de tipologias num projeto, isso, provavelmente, tem implicações quer com as infraestruturas do futuro prédio, quer com as gerais preexistentes. Como se acautela isto? **O interessado tem de ter cuidado para que depois não tenha problemas na utilização do edifício (que fica sujeita a comunicação previa com prazo).**

**anolal72** - No caso de um edifício hoje em RAN e REN, mas anteriormente licenciado para outro fim que não habitação, é possível alterar para habitação? **Depende do que determinarem os instrumentos de planeamento em vigor e o que ocorrer do regime da RAN e REN (que nem sempre permite)**

**António Ribeiro** - Deferimento tácito é um ato automático quando termina o prazo ou terá de ser solicitado expressamente? **O deferimento tácito decorre do decurso do prazo**

**Artigo 130.º do CPA**

**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

1 - Existe deferimento tácito quando a lei ou regulamento determine que a ausência de notificação da decisão final sobre pretensão dirigida a órgão competente dentro do prazo legal **tem o valor de deferimento**.

2 - Considera-se que há deferimento tácito se a notificação do ato não for expedida até ao primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo da decisão.

3 - O prazo legal de produção de deferimento tácito suspende-se se o procedimento estiver parado por motivo imputável ao interessado e só se interrompe com a notificação de decisão expressa.

**anolal72** - Ainda é possível entregar até dia 4 de março, Licenciamento em vez de CP, nos casos em que se aplica? **Sim, mas como o novo regime se aplica aos procedimentos em curso, este procedimento vai ser afetado (ver artigo 23.º do Decreto-lei n.º 10/2024)**

**daniel sousa** - Mas se o prédio for de gênese ilegal, ou seja, nunca tenha tido qualquer licenciamento **tem de ser legalizado (ver artigo 102-A do RJUE)**. Se não for legalizável, **tem de ser demolido**

**Luis Faria** - Na alínea b), no ponto 9 do artigo 20º, não significa que os referidos compartimentos, não sejam obrigatórios de serem executados, certo? Ou seja, como é previsto em regulamento municipal, a sua execução terá de ser realizada, correto? Se sim, implica que seja vistoriado posteriormente, ou não? Dado este tipo de compartimento implicar ter no seu interior algumas infraestruturas... **a resposta é “certo” a tudo o que é afirmado**

**Rosa Vinhais**- Uma habitação construída na época com licença de construção e projeto, mas nunca requereu a licença de utilização há cerca de 20 anos, mas agora pretendem vender é necessária a licença de utilização? **Pode transacionar (transmitir a propriedade) sem esta, mas a utilização só é legítima se o novo proprietário desencadear o procedimento legalmente exigido (e que será, a partir de 4 de março, o procedimento previsto no artigo 62.º A)**

**Stefanie Silva** - Dr.<sup>a</sup> Fernanda Paula, até 4 de março os municípios estão obrigados a emitir Autorizações de Utilização? **Até lá sim.**

**maria castanheira** - Estando a construir uma vivenda, o prazo acaba em junho de 2024, como fazer para prorrogar o prazo, pois sei que nessa altura não vai estar concluída? **Tem de pedir a prorrogação do prazo ao abrigo do n.º 5 do artigo 58.º do RJUE.**

- Tenho uma fração de comércio como posso saber se posso transformar em habitação com este novo decreto? **Tem de ver se o plano em vigor naquela área o permite e pode ter de fazer obras para o adequar ao novo uso. O que este diploma facilita no âmbito do condomínio (não precisa de autorização para alterar o título constitutivo da propriedade horizontal)**

**proficis** - Dep. de engenharia revisões de pdm que estão a propor a desclassificação de terrenos servidos de todas as infra-estruturas e atualmente aptos para construção. é aceitável? Qual o fundamento e com quem debater? **isso tem a ver com as novas regras para a classificação dos solos (artigo 10.º da Lei n.º 31/2014 e artigo 71.º do DL 80/2015)**



**Questões – Videoconferência Simplex Urbanístico**  
**Ordem dos Engenheiros Técnicos - 12/02/2024**

---

e artigo 7.º do DR 15/2015). A lei é agora mais exigente quanto à classificação dos solos como urbanos.

**Ribeiro Coelho** - Sendo que as taxas são uma forte componente de recursos financeiros dos municípios, com tanta isenção, alguns, poderão entrar em recessão!!! Haverá situações de isenção que podem pagar taxas (pense-se nas ampliações isentas que têm carga nas infraestruturas). Mas esta questão vai ter de ser bem pensada pelos municípios.

Fernanda Paula Oliveira  
(18.02.2024)