



QUICKCLICK

DECRETO-LEI N.º 10/2024 – PRINCIPAIS  
ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO  
SIMPLEX URBANÍSTICO



SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**DO SEU LADO**  
desde 1989

No seguimento da aprovação do Pacote Mais Habitação, no passado dia 08.01.2024, foi publicado o **Decreto-Lei n.º 10/2024**, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, o designado “Simplex Urbanístico”, que entrará, na sua maioria, em vigor no próximo dia 04.03.2024.

Esta legislação introduz alterações a vários diplomas urbanísticos, incluindo a Lei de Bases dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), bem como o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o Código Civil, entre outros diplomas.

#### **PRINCIPAIS ALTERAÇÕES:**

##### Comunicação prévia:

- Criação de novas situações de **comunicação prévia, com a consequente dispensa de obtenção de licença**, de forma a acelerar o processo de construção (ex.: registo de um plano pormenor ou uma unidade de execução com características específicas).
- **Impossibilidade de optar pelo procedimento de licenciamento**, sempre que o regime aplicável for o de comunicação prévia.

##### Isenção de Controlo prévio:

- Alargamento do conceito de isenção de controlo prévio às **intervensões que não afetem a volumetria**, mesmo que alterem a estrutura de estabilidade do edifício.

- Criação de novas situações de **isenção de controlo prévio**, nomeadamente obras de reconstrução e ampliação que não implique aumento da altura da fachada, mesmo com aumento de número de pisos ou da área útil; obras de demolição de edificações ilegais; ou casos em que a informação prévia é suficientemente precisa.
- Novas situações em que são **dispensadas licenças urbanísticas ou outros procedimentos de controlo prévio**, sendo apenas emitido um **parecer não vinculativo pelo Município competente** (ex.: obras promovidas por empresas do setor empresarial do Estado, empresas municipais e intermunicipais relacionadas com determinados serviços públicos).
- Obrigatoriedade de **emissão de um termo de responsabilidade** por parte do técnico responsável, quando sejam **obras de alteração do interior do edifício**, de forma a garantir a estabilidade estrutural do mesmo.

##### Simplificação dos Procedimentos Administrativos:

- **Aprovação de um regime de deferimento tácito** que permite aos particulares iniciar obras quando as licenças de construção não sejam objeto de decisão dentro dos novos prazos para emissão de licenças.
- **Eliminação do “alvará de licença de construção”**, que é substituído pela apresentação do recibo de pagamento das taxas legalmente devidas e do **“alvará de licença de utilização”**, que é substituído por entrega de termo de responsabilidade e telas finais (se tiver havido alterações), se precedido de controlo prévio ou de mera comunicação prévia com prazo nas demais situações.

- **Alargamento do prazo de validade da informação prévia favorável para dois anos**, não sendo necessário solicitar a prorrogação dos PIP.
- A prorrogação do prazo de execução das obras de **edificação deixa de estar limitada a uma única prorrogação por período não superior a metade do prazo inicial**.

#### Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos:

- Os procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e mera comunicação prévia passam a tramitar obrigatoriamente numa única plataforma digital para todo o território nacional, a **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos**.
- Esta plataforma permitirá a submissão de pedidos em **formato Building Information Modeling (BIM)**, com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.
- Será obrigatória a utilização **a partir de 5.01.2026**, não sendo possível adotar passos procedimentais ou documentos que nela não se encontrem previstos.

#### Sistema Informático para a Emissão de Pareceres:

- Todos os pedidos de pareceres a entidades integradas **na Administração Pública, a empresas públicas ou a concessionárias** são obrigatoriamente apresentados através deste sistema.

#### Alteração e Revogação do RGEU:

- Alterações no que diz respeito às **exigências de construção**, nomeadamente a eliminação da obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho; a permissão de existência de duches em casa de banho, em vez de banheiras; viabilização de soluções mais pragmáticas para cozinhas (ex.: kitchenettes). A partir de **01.06.2026** este regime será revogado pelo novo **Código da Construção**.

#### Escrituras públicas: transmissão de propriedade de Prédios Urbanos

- **Deixa de ser exigível** a realização de prova suficiente perante o notário da existência de **licença de utilização**, ou da sua isenção e a **entrega da ficha técnica de habitação**.
- O notário, advogado ou conservador que intervenha em negócios jurídicos de transmissão da propriedade de prédios urbanos deverão informar que o imóvel transmitido pode não dispor dos títulos urbanísticos **necessários para a utilização ou construção**.

#### Alteração do Uso de Fração Autónoma:

- **A alteração do fim ou uso da fração para habitação junto da Câmara Municipal deixa de carecer da autorização dos restantes condóminos**.