

# Câmaras vão ter até 200 dias para decidir licenciamentos

Autarquias com mais tempo para analisar. Se falharem prazo, efeito será o deferimento tácito.



Os licenciamentos ficam reservados a casos de construção ou loteamentos. A maioria dos restantes fica a depender só de comunicação prévia.

HABITAÇÃO

# Câmaras vão ter até 200 dias para decidir licenciamentos

O simplex do urbanismo chega ao terreno em março, mas algumas regras consideram-se com efeitos já a 1 de janeiro. As câmaras ganham mais tempo para decidir, mas se o não fizerem o efeito será o deferimento tácito. Dúvidas e receios permanecem.

**FILOMENA LANÇA**

filomenalanca@negocios.pt

O prazo para as câmaras municipais deliberarem sobre os pedidos de licenciamento urbano que lhes sejam apresentados vai variar entre 120 dias e 200 dias, consoante a área bruta de construção. Assim, para dimensões até aos 300

m<sup>2</sup>, o prazo não poderá exceder os 120 dias úteis. O número aumenta para 150 dias para áreas de 300 m<sup>2</sup> a 2.200 metros quadrados ou que envolvam imóveis classificados e vai até aos 200 dias para imóveis com área bruta de construção superior a 2.200 m<sup>2</sup>. Os prazos contam-se a partir do momento em que o pedido for apresentado à câmara e se esta não cumprir haverá lugar a deferimento tácito, ou seja, o projeto avança, mesmo sem que o município se tenha pronunciado.

Esta é uma das medidas do diploma que simplifica os procedi-

mentos no âmbito do licenciamento urbanístico, publicado esta segunda-feira em Diário da República. É uma das peças do Mais Habitação que ainda faltava e a versão final traz novidades face à proposta inicial apresentada pelo Governo, em maio de 2023.

O princípio subjacente à proposta inicial manteve-se e a ideia é agilizar e eliminar barreiras. E a medida do deferimento tácito vai nesse sentido. Os prazos que agora existem são menores – não vão além dos 45 dias –, mas a verdade é que nunca são cumpridos e há

quem espere anos por uma decisão. O deferimento tácito é visto com bons olhos pelo que traz de agilização, mas também deixa receios. “Implica um risco significativo na avaliação de viabilidade dos projetos e no seu financiamento e pode dar origem a um aumento de litigiosidade”, entende Eduardo Gonçalves Rodrigues, advogado e arquiteto da Sérvulo. Porquê? Os planos diretores municipais têm conceitos indeterminados, que tem de ser a câmara a interpretar e se essa interpretação não coincidir com a que o promotor fizer, “a câmara poderá

## 4

**ENTRADA EM VIGOR**

O diploma entra em vigor a 4 de março, mas há regras que produzirão efeitos já a 1 de janeiro para agilizar construção de habitação.



**Não é uma proposta sem qualquer tipo de ponderação, mas só testando na realidade é que dá para ver se vai resultar. Depende da capacidade de resposta das câmaras.**

**A lei trata todas as câmaras por igual, quando nem todas têm a mesma capacidade de meios. Até agora, há um prazo na lei e ninguém o cumpre. Agora vai ter de ser cumprido.**

**EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES**  
Advogado e arquiteto da Sérvulo



depois invocar nulidades do deferimento tácito”, admite o especialista. E isso “implica riscos para as entidades financiadoras, que podem ficar mais hesitantes”.

“Não é uma proposta sem qualquer tipo de ponderação, mas só testando na realidade é que dá para ver se vai resultar ou não e depende da capacidade de resposta das câmaras”, sendo que “a lei trata todas por igual, quando nem todas têm a mesma capacidade de meios”, alerta. Uma coisa é certa: “Até agora, há um prazo na lei e ninguém o cumpre. Agora vai ter de ser cumprido”, remata.

#### Comunicação prévia ou isenção de controlo

Em matéria de licenciamentos, de resto, a ideia é reduzi-los ao máximo. E, tal como já havia sido noticiado, colocar a tónica na fiscalização à posteriori. Basicamente, mantém-se o licenciamento para obras de edificação e reabilitação ou operações de urbanização e loteamentos e para os restantes reserva-se a comunicação prévia.

Aliás, nos casos em que o projeto se localize numa zona em que, além de um PDM aprovado, já exista um plano de pormenor ou

uma unidade de execução (aprovadas pelos executivos camarários), não haverá de todo lugar a licenciamento e nem mesmo querendo será possível optar por ele.

A nova lei prevê também casos de dispensa de controlo prévio, nomeadamente, quando existam planos de pormenor posteriores a 1993 e unidades de execução mais completas. O controlo prévio também é afastado, por exemplo, em obras que aumentem o número de pisos, mas não a cerca ou fachada; em obras interiores que afetem a estrutura de estabilidade (tem de haver termo de responsabilidade do técnico que acompanha a obra, para efeitos de fiscalização futura); ou “quando tenha sido obtida informação prévia suficientemente precisa”. Os técnicos passam a ter um papel ainda mais determinante e as câmaras terão de apostar na fiscalização.

A Associação Nacional de Municípios, recorde-se, deu parecer negativo quando o tema foi discutido no Parlamento e considerou que se trata de uma “mera facilitação” e “desresponsabilização”, com a eliminação de “importantes competências municipais de controlo urbanístico” e um “retrocesso no que respeita ao controlo da qualidade e

## Licenciamento industrial caiu

A proposta de simplificação dos licenciamentos que chegou ao Parlamento em maio de 2023 incluía também a área da indústria, mas a versão final, agora conhecida, deixou cair essa parte. O Presidente da República veio, entretanto, esclarecer que em dezembro decidiu devolver ao Governo o diploma que então lhe chegou para promulgação devido “às dúvidas e controvérsias” que suscitava, “em particular as partes relativas ao licenciamento industrial”. Essa parte, explicou o Presidente da República, acabou por ser expurgada pelo Executivo, pelo que o diploma final “não inclui a matéria que cobria operações promovidas por entidades privadas em parques industriais”. Este diploma, recorde-se, está a ser investigado pelo Ministério Público, no âmbito da “Operação Influencer”, por suspeitar que terá beneficiado a empresa Start Campus na instalação de um centro de dados em Sines. O Chega anunciou, entretanto, que pretende pedir a sua apreciação parlamentar.

segurança do edificado”. A nova lei também têm novas regras em matéria de regulamentos camarários, não podendo estes incidir sobre os procedimentos administrativos ou documentos instrutórios. Também não poderão pedir outros documentos além dos previstos na lei – a ideia é que as regras sejam iguais em todas as câmaras, já a pensar na nova Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que deverá operacionalizar até 2026.

O novo diploma entra em vigor a 4 de março e aplicar-se-á aos procedimentos já iniciados que se encontrem pendentes, com exceção da parte do deferimento tácito. E há casos em que os efeitos se produzem a 1 de janeiro de 2024, como as normas da isenção de controlo prévio ou das obras de escassa relevância urbanística.

Apressa coincide com o objetivo do diploma, de impulsionar a construção de habitação e permite avançar já, sem controlo prévio, com obras que não aumentem a fachada, em que não é afetada a estrutura, mas é possível construir e aumentar a área bruta de construção (por exemplo, aumentando o número de pisos em armazéns convertidos para habitação). ■

## TOME NOTA

### As principais mudanças no licenciamento urbanístico

O novo diploma entra em vigor a 4 de março, mas há regras que se aplicam logo com efeito em janeiro. Pretende simplificar e desburocratizar, pondo o ênfase na fiscalização à posteriori e na responsabilização dos técnicos responsáveis pelas obras.

#### MENOS LICENCIAMENTOS E MAIS COMUNICAÇÕES

Os licenciamentos ficam reservados a casos de edificação e reabilitação de edifícios, a loteamentos ou urbanizações. Na maioria dos outros casos passa a bastar a comunicação prévia e são alargadas as situações de isenção de controlo prévio pelas câmaras.

#### DEFERIMENTO TÁCITO PARA TRAVAR ATRASOS

Nos casos em que o licenciamento continua a ser obrigatório, são fixados prazos às câmaras e se estas os não cumprirem os pedidos consideram-se aprovados tacitamente e o respetivo comprovativo será dado obtido eletronicamente. A proposta inicia previa penalizações fiscais às câmaras, mas estas caíram na versão final.

#### ACABA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E UTILIZAÇÃO

Estes dois alvarás, agora passados pelas câmaras e que exigem em regra tempo de espera, são eliminados e substituídos pelos recibos de pagamento das taxas devidas num e noutro caso. A Ordem dos Notários já veio alertar para riscos que pode ter quem compra uma casa sem licença de utilização e sugere que haja pelo menos uma declaração passada pela Câmara.

#### NOVA FORMA DE CONTAR OS PRAZOS

A contagem passa a iniciar-se com a entrega do pedido e não num momento intermédio. Além disso, os prazos só se suspendem se o particular demorar mais de dez dias a responder a pedidos de informação ou documentos adicionais. Também só será possível pedir por uma única vez informações, documentos adicionais ou formular outras solicitações durante o procedimento.

#### INFORMAÇÃO PRÉVIA COM VALIDADE ALARGADA

Os pedidos de informação prévia passam a ter validade de dois anos, em vez de um, como agora acontece, obrigando os promotores a pedir revalidações.

#### PLATAFORMA INFORMÁTICA IGUAL PARA TODOS

Será criada uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos onde os promotores poderão, a partir de qualquer sítio do país, apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações ou pedir certidões. Com ela, os procedimentos vão ter de ser os mesmos em todas as câmaras. Será de utilização obrigatória para os municípios a partir de 5 de janeiro de 2026 e pode interagir com os seus sistemas informáticos.

#### INFORMAÇÃO PRÉVIA COM VALIDADE ALARGADA

O atual Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) é revogado com efeitos a 1 de junho de 2026, data em que deverá estar já concluído o novo Código da Construção. Para já, são eliminadas exigências que já não se justificam, como a obrigatoriedade de ter um bidé nas casas de banho ou regras sobre o tamanho das caixas de correio. Deixa de ser exigida licença específica para ocupar a via com andaimes (basta a licença de construção) ou a presença de polícia.