

# Simplex do Urbanismo

15 de Janeiro de 2023



Foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Com o objectivo de eliminar atos e procedimentos dispensáveis ou redundantes em matéria de urbanismo e ordenamento do território, simplificando a atividade das empresas e, de continuar a criar condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis o presente diploma aprovou: i) medidas aplicáveis a toda a Administração Pública e a todos os procedimentos relacionados com o exercício da função administrativa; ii) medidas de simplificação na área do urbanismo; e iii) medidas de simplificação para o ordenamento do território.

## Principais alterações:

As alterações são muitas e abrangem vários diplomas, incidindo com particular enfoque no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro / "RJUE"). Das muitas novidades destacamos as seguintes:

- (i) Redução dos casos em que é necessário obter licenças urbanísticas, com aumento do número de situações que passam a estar sujeitas a comunicação prévia, isentas ou dispensadas de controlo prévio.
- (ii) Eliminação da autorização de utilização, sendo substituída pela mera entrega de documentos, em caso de obra sujeita a controlo prévio;
- (iii) Deixa de ser possível optar pelo licenciamento quando seja legalmente possível seguir o procedimento da comunicação prévia;
- (iv) É aprovado um regime de deferimento tácito para as licenças;
- (v) É eliminado o alvará de licença, comunicação prévia ou autorização, sendo substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas.
- (vi) É simplificada a contagem dos prazos procedimentais;
- (vii) O prazo de validade da informação prévia favorável é alargado de um para dois anos;
- (viii) É proibida a possibilidade de exigir outros documentos instrutórios adicionais face aos legalmente previstos;

## Contactos:

Para mais informações, contacte:

**Miguel Lorena Brito**  
*Sócio*

**Dora Ribeiro**  
*Associada Sénior*

T: +351 213 587 500  
DRibeiro@eversheds-sutherland.net

Para uma lista completa dos nossos contactos, visite:

**[eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com)**

O presente artigo encontra-se atualizado à data de 15 January 2024. Tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento nem implica a existência de relação entre Advogado-Cliente.

Proteção de dados: A sua informação será guardada por F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL de acordo com o RGPD, e adicionada à nossa base de contactos de marketing. Poderá ser usada para análises internas, para providenciar mais informações a seu pedido e, a menos que nos dê indicação em contrário, para enviar informações sobre outros serviços/eventos da F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL e seus escritórios associados. Poderá haver partilha de dados com os nossos escritórios associados (alguns dos quais se localizam fora do Espaço Económico Europeu), apenas para os propósitos mencionados anteriormente. Uma lista atualizada com todos os nossos escritórios associados pode ser consultada no nosso website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). Esta declaração de privacidade aplica-se a toda a informação que temos sobre si.

Se não quiser que a informação seja usada para os propósitos descritos, ou se quiser corrigi-la, envie uma comunicação escrita para F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º - 1250-143 Lisboa ou para o email [dadospessoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospessoais@eversheds-sutherland.net).

- (ix) É prevista uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, a nível nacional, que permita, *inter alia*, apresentar pedidos online, consultar o estado dos processos e prazos, receber notificações, uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios;
- (x) Simplificação do processo de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística ou de habitação a custos controlados;
- (xi) Eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão de prédios urbanos;
- (xii) Obrigatoriedade a apresentação do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.

O DL 10/2024 altera, entre outros, os seguintes diplomas:

- RJUE;
- Regulamento Geral das Edificações Urbanas (Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de Agosto, "RGEU")
- Regime da acessibilidade a edifícios e estabelecimentos (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 Agosto);
- Regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro);
- Procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural (Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro)
- Regime jurídico das autarquias locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro);
- Código Civil;
- Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio);
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio).

### **Entrada em vigor:**

A generalidade das disposições do DL 10/2024 entram em vigor a **4 de Março de 2024**, mas com algumas excepções.

Assim, será ainda necessário ter em conta as seguintes datas de entrada em vigor:

#### ➤ **1 de Janeiro de 2024**

- Alterações que incidem sobre:
  - Isenções de controlo prévio das operações urbanísticas;
  - Dispensa de acompanhamento policial das operações urbanísticas;
  - Clarificação / limitação dos poderes da fiscalização de operações urbanísticas;
  - Novas excepções ao regime do parecer prévio obrigatório da DGCP;
  - Alteração ao uso das fracção autónomas sujeitas ao regime de propriedade horizontal dos edifícios;
- Eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;

#### ➤ **8 de abril de 2024**

- Disponibilização dos regulamentos urbanísticos em *Diário da República*, de forma sistematizada e por município

O presente artigo encontra-se atualizado à data de 15 January 2024. Tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento nem implica a existência de relação entre Advogado-Cliente.

Proteção de dados: A sua informação será guardada por F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL de acordo com o RGPD, e adicionada à nossa base de contactos de marketing. Poderá ser usada para análises internas, para providenciar mais informações a seu pedido e, a menos que nos dê indicação em contrário, para enviar informações sobre outros serviços/eventos da F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL e seus escritórios associados. Poderá haver partilha de dados com os nossos escritórios associados (alguns dos quais se localizam fora do Espaço Económico Europeu), apenas para os propósitos mencionados anteriormente. Uma lista atualizada com todos os nossos escritórios associados pode ser consultada no nosso website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). Esta declaração de privacidade aplica-se a toda a informação que temos sobre si.

Se não quiser que a informação seja usada para os propósitos descritos, ou se quiser corrigi-la, envie uma comunicação escrita para F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º - 1250-143 Lisboa ou para o email [dadospessoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospessoais@eversheds-sutherland.net).

- **6 de janeiro de 2025**
  - Obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres;
- **5 de janeiro de 2026**
  - O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (“PEPU”);
- **1 de janeiro de 2030**
  - Obrigatoriedade a apresentação do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM.

As alterações promovidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos procedimentos iniciados antes da entrada em vigor e que se encontrem pendentes, com exceção da formação de deferimento tácito em procedimentos urbanísticos.

O presente artigo encontra-se atualizado à data de 15 January 2024. Tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento nem implica a existência de relação entre Advogado-Cliente.

Proteção de dados: A sua informação será guardada por F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL de acordo com o RGPD, e adicionada à nossa base de contactos de marketing. Poderá ser usada para análises internas, para providenciar mais informações a seu pedido e, a menos que nos dê indicação em contrário, para enviar informações sobre outros serviços/eventos da F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL e seus escritórios associados. Poderá haver partilha de dados com os nossos escritórios associados (alguns dos quais se localizam fora do Espaço Económico Europeu), apenas para os propósitos mencionados anteriormente. Uma lista actualizada com todos os nossos escritórios associados pode ser consultada no nosso website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). Esta declaração de privacidade aplica-se a toda a informação que temos sobre si.

Se não quiser que a informação seja usada para os propósitos descritos, ou se quiser corrigi-la, envie uma comunicação escrita para F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º - 1250-143 Lisboa ou para o email [dadospessoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospessoais@eversheds-sutherland.net).

© Eversheds Sutherland 2024. Todos os direitos reservados.

# Urban Simplex

15 January 2024



The Decree-Law no. 10/2024 of 8 January was published, reforming and simplifying licensing procedures regarding planning, zoning and industry.

With the aim of removing unnecessary or redundant acts and procedures in urban planning and zoning, simplifying business activities, and continuing to create the conditions for more affordable housing, this decree-law approved (i) measures applicable to the entire Public Administration and all procedures related to the exercise of the administrative function; ii) simplification measures in urbanism; and iii) simplification measures for spatial planning.

## Main Changes:

There are many modifications and they cover several statutes, focusing on the Legal Regime for Urbanisation and Building (Decree-Law no. 555/99, of 16 December / "RJUE"). From the many changes, we highlight the following:

- (i) A reduction in the number of situations in which it a license is necessary, with an increase in the number of situations that are now subject to prior notification, or exempt from prior control;
- (ii) Elimination of the use permit, which is replaced by the mere submission of documents in the case of works subject to prior control;
- (iii) It is no longer possible to choose the licensing procedure when prior communication procedure is legally admissible for such situation;
- (iv) A tacit approval system for licenses is approved;
- (v) Title for license, prior communication or authorisation permit is eliminated and replaced by a receipt for payment of the fees due;
- (vi) The counting of procedural deadlines is simplified;
- (vii) The validity period of favourable prior information is extended from one to two years;
- (viii) The possibility of requesting additional supporting documents to those legally provided is prohibited;
- (ix) An Electronic Platform for Planning Procedures is planned at national level, which will enable, inter alia, submitting online requests, verifying the status of processes and deadlines, receiving notifications, homogenizing procedures and documents required by municipalities;

## Contacts:

For further information, please contact:

### Miguel Lorena Brito

*Sócio*

### Dora Ribeiro

*Senior Associate*

T: +351 213 587 500  
DRibeiro@

[eversheds@sutherland.net](mailto:eversheds@sutherland.net)

For a full list of our offices and contact details visit:

[eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com)

This briefing is correct as at 15 January 2024. It is intended as a general guidance and is not a substitute for detailed advice in specific circumstances.

Data protection: Your information will be held by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, in accordance with the GDPR, and added to our marketing databases. It may be used for internal analysis, to fulfil any requests from you for further information and services and, unless you have asked us not to, to contact you about other services or events offered by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL or our associated offices. We may pass your details to our associated offices (some of which are outside the EEA), but we will only allow their use for the purposes mentioned above. We may also transfer your details to any successor to our business (or a relevant part of it). An up-to-date list of our associated offices and their locations can be found on our website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). This privacy statement applies to all information that we hold about you.

If you do not want your information to be used in this way or your information is incorrect, please contact by writing to F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º, or send an email to [dadospesoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospesoais@eversheds-sutherland.net).

© Eversheds Sutherland 2024. All rights reserved.

- 
- (x) Simplification of the process of reclassifying rustic land as urban land, for industrial, storage or logistics purposes, or for affordable housing;
  - (xi) Elimination of the obligation to present the use authorisation and the housing technical file when transferring urban buildings;
  - (xii) Mandatory submission of architectural projects in Building Information Modelling (BIM) methodology.

Decree-Law no. 10/2024 modifies the following legislation, among others:

- RJUE;
- General Regulation for Urban Buildings (Decree-Law no. 38382/51, of 7 August, "RGEU");
- Accessibility building regime (Decree-Law no. 163/2006, of 8 August);
- Legal framework for urban rehabilitation (Decree-Law no. 307/2009, of 23 October);
- Procedure for classifying real estate of cultural interest (Decree-Law no. 309/2009, of 23 October);
- Legal regime of municipalities (Law no. 75/2013, of 12 September);
- Civil Code;
- Law on the general basis of public policy on soil, planning and zoning (Law no. 31/2014, of 30 May);
- Legal regime for territorial management instruments (Decree-Law no. 80/2015, of 14 May).

#### Entry into force:

Most of the legal provisions of DL 10/2024 come into force on **4 March 2024**, with some exceptions.

Therefore, the following entry into force dates will still have to be considered:

- **1 January 2024**
  - Changes affecting:
    - Exemptions from prior control of urban planning operations;
    - Exemption from police monitoring of urbanization operations;
    - Clarification / limitation of the powers to supervise urban planning operations;
    - New exceptions to the DGCP's mandatory prior opinion regime;
    - Changes to the use of autonomous fractions subject to the horizontal property regime of buildings;
  - Elimination of the obligation to present the use authorisation and the technical housing file when transferring ownership of urban buildings;
- **8 April 2024**
  - Making urban planning regulations available in the *Diário da República*, systematically and by municipality;
- **6 January 2025**
  - Obligation to request and issue opinions through the Electronic System for Issuing Opinions;

This briefing is correct as at 15 January 2024. It is intended as a general guidance and is not a substitute for detailed advice in specific circumstances.

Data protection: Your information will be held by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, in accordance with the GDPR, and added to our marketing databases. It may be used for internal analysis, to fulfil any requests from you for further information and services and, unless you have asked us not to, to contact you about other services or events offered by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL or our associated offices. We may pass your details to our associated offices (some of which are outside the EEA), but we will only allow their use for the purposes mentioned above. We may also transfer your details to any successor to our business (or a relevant part of it). An up-to-date list of our associated offices and their locations can be found on our website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). This privacy statement applies to all information that we hold about you.

If you do not want your information to be used in this way or your information is incorrect, please contact by writing to F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º, or send an email to [dadospesoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospesoais@eversheds-sutherland.net).

© Eversheds Sutherland 2024. All rights reserved.

- 
- **5 January 2026**
    - The legal regime applicable to the Electronic Platform for Urbanistic Procedures (“PEPU”);
  - **1 January 2030**
    - Obligation to present the architectural project in accordance with the BIM methodology.

The changes introduced by this decree-law apply to procedures initiated before its entry into force and which are pending, with the exception of the formation of tacit approval in urban planning procedures.

This briefing is correct as at 15 January 2024. It is intended as a general guidance and is not a substitute for detailed advice in specific circumstances.

Data protection: Your information will be held by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, in accordance with the GDPR, and added to our marketing databases. It may be used for internal analysis, to fulfil any requests from you for further information and services and, unless you have asked us not to, to contact you about other services or events offered by F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL or our associated offices. We may pass your details to our associated offices (some of which are outside the EEA), but we will only allow their use for the purposes mentioned above. We may also transfer your details to any successor to our business (or a relevant part of it). An up-to-date list of our associated offices and their locations can be found on our website: [eversheds-sutherland.com](https://eversheds-sutherland.com). This privacy statement applies to all information that we hold about you.

If you do not want your information to be used in this way or your information is incorrect, please contact by writing to F. Castelo Branco & Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL, Av. da Liberdade, 249, 1.º, or send an email to [dadospesoais@eversheds-sutherland.net](mailto:dadospesoais@eversheds-sutherland.net).

© Eversheds Sutherland 2024. All rights reserved.