

Programa Mais Habitação

Principais Alterações com Impacto para os Investidores

Propostas de Lei: 71/XV/1 e 77/XV/1



CONTEÚDOS

1. Enquadramento

2. Arrendamento

- 2.1. Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais: Limitação da Renda Inicial
- 2.2. Contratos Arrendamento anteriores a 1990: Não Transição para NRAU
- 2.3. Arrendamento Forçado

3. Alojamento Local

- 3.1. Suspensão de Novos Registos
- 3.2. Reapreciação dos Registos já emitidos
- 3.3. Intransmissibilidade e Caducidade
- 3.4. Oposição ao Exercício da Atividade de Alojamento Local
- 3.5. Contribuição Extraordinária
- 3.6. Incentivos fiscais à transferência de Imóveis do Alojamento Local para Arrendamento

4. Compra para Revenda

5. Golden Visas

6. Radar de Oportunidades da Proposta de Lei 71/XV/1

7. Simplex Urbanístico - Proposta de Lei 77/XV/1

8. Simplex Urbanístico – Simplificação Procedimentos Urbanísticos

- 8.1. Eliminação de Licenças – Novos Casos de Isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios
- 8.2. Deferimento Tácito para as Licenças de Construção
- 8.3. Contagem e Suspensão dos Prazos
- 8.4. Eliminação do Alvará de Licença de Construção
- 8.5. Alargamento dos efeitos de Informação Prévia Favorável
- 8.6. Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos
- 8.7. Regulamentos Municipais e Limitação dos Poderes dos Municípios – Apreciação Especialidades
- 8.8. Exclusão da Necessidade de Parecer – Património cultural
- 8.9. Revogação de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e durante obra
- 8.10. Eliminação de exigência de elementos instrutórios desnecessários

9. Simplex Urbanístico – Utilização e Transação Imóveis

- 9.1. Eliminação da autorização de utilização de imóveis
- 9.2. Simplificação Formalidades – Compra e Venda de Imóveis

10. Simplificação Processos em Matéria de Ordenamento do Território

- 10.1. Simplificação do Processo de Reclassificação do Solo Rústico
- 10.2. Reconversão e Construção de Imóveis para Uso Habitacional

1. Enquadramento



2. Arrendamento [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.1. Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais: Limitação da Renda Inicial

Por referência a imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento nos cinco anos anteriores à data de entrada em vigor da lei – **a renda inicial dos novos contratos fica limitada:**

- Ao valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02, - ou seja a renda inicial dos novos contrato não pode ultrapassar **2% relativamente à renda anterior**
- Esta limitação de 2% aplica-se aos contratos que excedam os valores enquadrados dentro dos limites gerais de preço de renda por tipologia previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento (“PAA”) – condição que não constava da versão do diploma objeto de Consulta Pública,

Casos específicos com **acréscimo para além dos 2%:**

- i. Caso o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atualizações legalmente admitidas, poderá acrescer a **atualização que resulte dos coeficientes de atualização dos três anos anteriores** – considerando-se por referência a 2023 o coeficiente de 5,43%
- ii. Caso o imóvel seja objeto de **obras de remodelação ou restauro profundos** (devidamente atestadas pela Câmara Municipal) – à renda inicial pode acrescer o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao **limite anual de 15%**.

2.2. Contratos Arrendamento anteriores a 1990: Não Transição para NRAU

Os contratos anteriores a 1990 que não tenham ainda transitado para o NRAU – **Senhorios deixam de ter a possibilidade de despoletar a transição para NRAU.**

Medidas de Compensação:

- De acordo com Proposta de Lei e Comunicado do Governo de 30.03.2023: As medidas fiscais (incluindo isenção de IRS e IMI e definição dos montantes e limites da compensação a atribuir ao senhorio e a renda a definir para o arrendatário – serão **aplicadas a partir de 2024**, na sequência do relatório a ser emitido pela Planapp e pelo IHRU.
- Após a emissão do referido relatório, espera-se que sejam então finalmente confirmadas as medidas de compensação.

Impacto?

Os Senhorios condicionados na negociação do valor das rendas por referência aos novos contratos de arrendamento.

Duração: Regime produzirá efeitos até 31.12.2029

Impacto?

Impossibilidade de o Senhorio fazer cessar o contrato;
Congelamento das rendas.

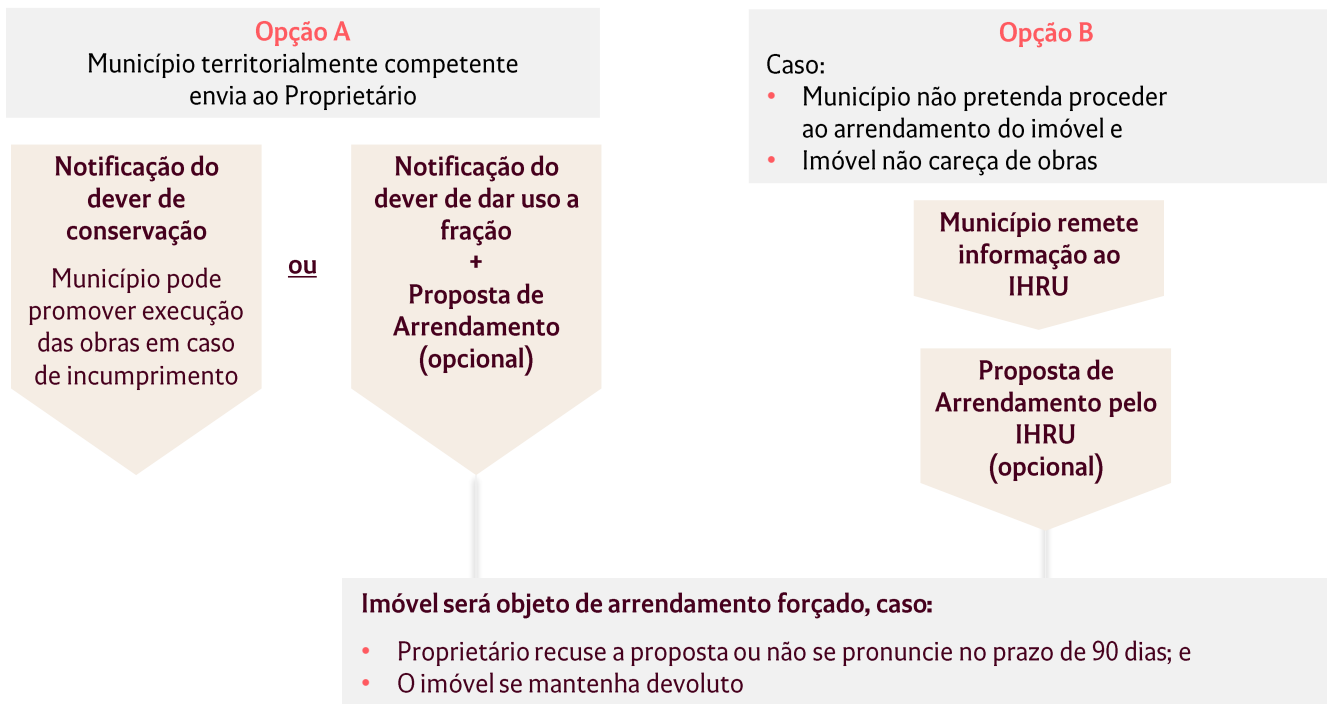
Duração: A não transição para o NRAU passa a ser definitiva. As medidas de compensação apenas serão aplicadas a partir de 2024.

2. Arrendamento [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

2.3. Arrendamento Forçado

- **Imóveis que podem ser objeto de arrendamento forçado:**
 - i. Fracções autónomas de uso habitacional
 - ii. Partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente de uso habitacional
- **Procedimento:**

Localizadas fora dos territórios do interior (cfr. Anexo Portaria 208/2017) e das Regiões Autónomas
Classificadas como devolutas há mais de 2 anos (cfr. DL 159/2006)



Indícios de Desocupação (cfr. DL 159/2006):

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Novo dever comunicação previsto na Proposta de Lei:

As empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, **até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos ou de consumos baixos**, por cada prédio urbano ou fração autónoma.

Impacto?

Risco de arrendamento forçado de imóveis devolutos há mais de 2 anos

Caso os municípios prescindam do arrendamento forçado – não podem ser aplicadas as taxas agravadas de IMI previstas para imóveis devolutos.

Renda: Valor da Renda não pode exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel (cfr. alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do DL 68/2019)

3. Alojamento Local [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

3.1. Suspensão de Novos Registos

- Ficará **suspensa a emissão de novos registos** de estabelecimento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma. **Excepção:** territórios do interior e Regiões Autónomas
- Podem os Municípios definir nas suas Cartas Municipais de Habitação o equilíbrio entre a oferta de habitações e o alojamento estudantil – permitindo o fim da suspensão de novas licenças, salvo se os Municípios tenham declarado situação de carência habitacional.

3.2. Reapreciação dos Registos já emitidos

- Os registos emitidos à data de entrada em vigor da Proposta de Lei – serão **objeto de reapreciação em 2030**. No caso de estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, ainda não liquidados a 31.12.2029 – a reapreciação só tem lugar após a amortização integral.
- **Prazo de renovação:** 5 anos

3.3. Intransmissibilidade e Caducidade

- O número de **registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível**, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.
- O **registo caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva** titular do registo, independentemente da percentagem. Esta caducidade só é afastada em casos de sucessão.
- No prazo de **2 meses a contar da data de entrada em vigor da Proposta de Lei**, os **titulares do estabelecimentos são obrigados a efetuar prova da manutenção da atividade de exploração**, sob pena de cancelamento dos respetivos registos.

3.4. Oposição ao Exercício da Atividade de Alojamento Local

- No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente – **pode a assembleia de condóminos opor-se ao exercício dessa atividade** desde que (i) delibere por mais de metade da permissão; (ii) o título constitutivo não preveja expressamente essa utilização nem exista uma deliberação expressa da assembleia a autorizar tal utilização.

Impacto?

- Impossibilidade de obter novos registos após entrada em vigor da Proposta de Lei
- Impossibilidade de adquirir um registo por transmissão
- Caducidade do registo em caso de transmissão de parte do capital social da sociedade titular do registo;
- Registos sujeitos a reapreciação e prazos de renovação de 5 anos
- Risco de oposição por parte dos condóminos no caso de atividade exercida em imóvel em propriedade horizontal

3. Alojamento Local [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

3.5. Contribuição Extraordinária

- Criada uma contribuição extraordinária anual sobre os apartamentos em alojamento local (CEAL): frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional

Quem tem obrigação de pagar?

- Os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e, subsidiariamente, os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração

Base Tributável com base em 2 coeficientes a serem publicados anualmente e uma taxa de 20% (e não de 35% como constou na consulta pública):

- coeficiente económico do alojamento local e
- coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais

Exclusões:

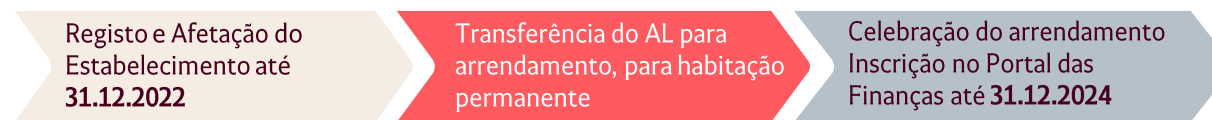
- Imóveis localizados nos territórios do interior e Regiões Autónomas.
- Imóveis localizados em freguesias que:
 - (i) sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
 - (ii) integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional;
 - (iii) não tenham qualquer parte do seu território definida como zona de pressão urbanística

Impacto?

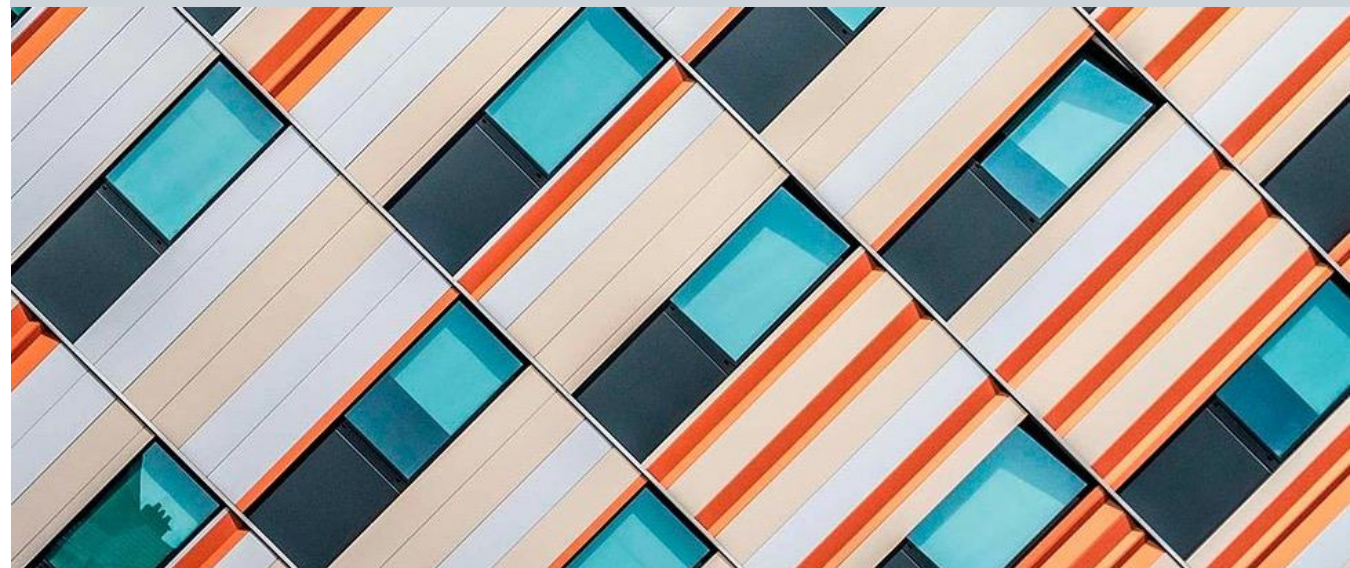
Nos casos não isentos – necessário contabilizar CEAL no plano de negócio do alojamento local

3.6. Incentivos fiscais à transferência de Imóveis do Alojamento Local para Arrendamento

- Prevista **isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento** para fins habitacionais, desde que se verifiquem todas as seguintes condições:



Duração: Isenção aplicável a rendimentos prediais obtidos até **31.12.2029**



4. Compra para Revenda [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]

Limitação da Isenção de IMT na compra para revenda

- É reduzido de 3 anos para 1 ano o prazo para que o imóvel adquirido para revenda seja revendido.

No caso de se ter beneficiado de isenção, passa a ser devido o imposto, desde a aquisição, acrescido de juros compensatórios, caso:

- i. seja dado destino diferente ao prédio adquirido para revenda,
- ii. prédio não seja revendido no prazo de 1 ano;
- iii. prédio seja revendido novamente para revenda.

Quando o prédio seja revendido, sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano e tenha sido pago imposto, o mesmo pode ser anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado do documento comprovativo da transação.

A este respeito, leia-se o Artigo [“Alteração ao regime de isenção de IMT na compra para revenda”](#) na Newsletter Fiscal do 1.º Trimestre de 2023

Impacto?

A Proposta de Lei não limita esta redução do prazo de isenção de IMT a imóveis destinados a habitação, pelo que esta **alteração terá impacto na aquisição de quaisquer imóveis para revenda.**

Esta alteração tem impacto:

- i. nas futuras aquisições que passam a ter um prazo mais curto de 1 ano para revenda; como também
- ii. nas aquisições de imóveis para revenda ocorridas anteriormente – o novo prazo de 1 ano conta-se da entrada em vigor desta alteração, a não ser que antes terminem os 3 anos do prazo antigo

Entrada em vigor:

A Proposta de Lei não prevê disposições transitórias nem limita o seu âmbito de aplicação apenas a novas aquisições.

5. Golden Visas [PROPOSTA DE LEI 71/XV/1]



- O programa de Golden Visas é revogado.
- **Novos Pedidos** - não são admitidos novos pedidos de concessão de autorização de residência para atividade de investimento (ARI) ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 90.º-A da L 23/2007 - a partir da data de entrada em vigor da Proposta de Lei – já não retroage a 16.02.2023 conforme constava da versão do diploma objeto de Consulta Pública.

Renovações das ARI concedidas ao abrigo do regime atual

não ficam prejudicadas

Concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar

ficam também salvaguardadas

Novos Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional

Admitidos novos pedidos – desde que tenha sido emitida, previamente à entrada em vigor da Proposta de Lei, declaração pelo GEPAC (Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Culturais), atestando a transferência efetiva do capital (investimento igual ou superior a 250 mil euros)

Pedidos ARI pendentes

(n.ºs 1 e 2 do artigo 90.º-A da L 23/2007)

Mantêm-se válidos, desde que:

- Se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes na data de entrada em vigor da Proposta de Lei;

ou

- Pendentes de procedimentos de controlo prévio nas Câmaras Municipais, na data de entrada em vigor da Proposta de Lei

A renovação determina a **conversão da autorização de residência numa autorização de residência para imigrantes empreendedores**:

- 1.º ano: permanência mínima de 7 dias seguidos ou interpolados
- Subsequentes períodos de 2 anos: permanência mínima de 14 dias, seguidos ou interpolados

Aplicável, com as necessárias adaptações

Impacto?

Proposta de Lei já não prevê obrigação de arrendamento do imóvel por prazo de 5 anos ou utilização para habitação própria permanente – conforme versão objeto de Consulta Pública

Salvaguardados pedidos pendentes e renovações até à data de entrada em vigor

Forte Impacto nos investimentos após entrada em vigor – já não são admitidos novos pedidos de ARI (exceto para fins artísticos e culturais mas com declaração GEPAC previamente emitida antes da entrada em vigor da Proposta de Lei)

Duração: Regime produzirá efeitos a partir da entrada em vigor da Proposta de Lei – já não retroagindo a 16.02.2023

6. Radar de Oportunidades da Proposta de Lei 71/XV/1

Balcão do Arrendamento

Previsto na Proposta de Lei com data prevista de **entrada em vigor de 120 dias após a publicação da Lei**

- Visa **agregar o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento e o Balcão Nacional do Arrendamento**
- Prevê um **mecanismo de garantia de pagamento pelo Estado ao senhorio das rendas** não cobradas durante o processo (depois do processo dar entrada no Balcão)

Promoção Arrendamento Acessível

Disponibilizada Linha de Financiamento

Cedência de terrenos e edifícios públicos

Previstos Benefícios Fiscais:

- Taxa de 6% de IVA para Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas ao Programa de Apoio ao Arrendamento (pelo menos 70 % afetos a PAA);
- Isenção por 3 anos de IMI após aquisição ou reabilitação se afeto a PAA, podendo aplicar-se por mais 5 anos;
- Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se após a reabilitação ou construção for afeta a PAA;
- Isenção de AIMI, desde que estejam enquadrados no PAA
- Isenção de Imposto de Selo em contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados a Arrendamento Acessível

7. Simplex Urbanístico - Proposta de Lei 77/XV/1

Contexto

Plano de Recuperação e Resiliência

(TD-r33 – Justiça Económica e Ambiente de Negócios, componente 18)

Objetivo de redução de obstáculos setoriais do licenciamento que não tenham justificação

Decreto-Lei n.º 11/2023,
de 10 de fevereiro

Simplex Ambiental

(ver [Publicação](#))

Programa + Habitação – simplex urbanístico

Objetivos:
Simplificação do licenciamento em matéria habitacional,
Conversão do uso dos solos,
Simplificação de transações

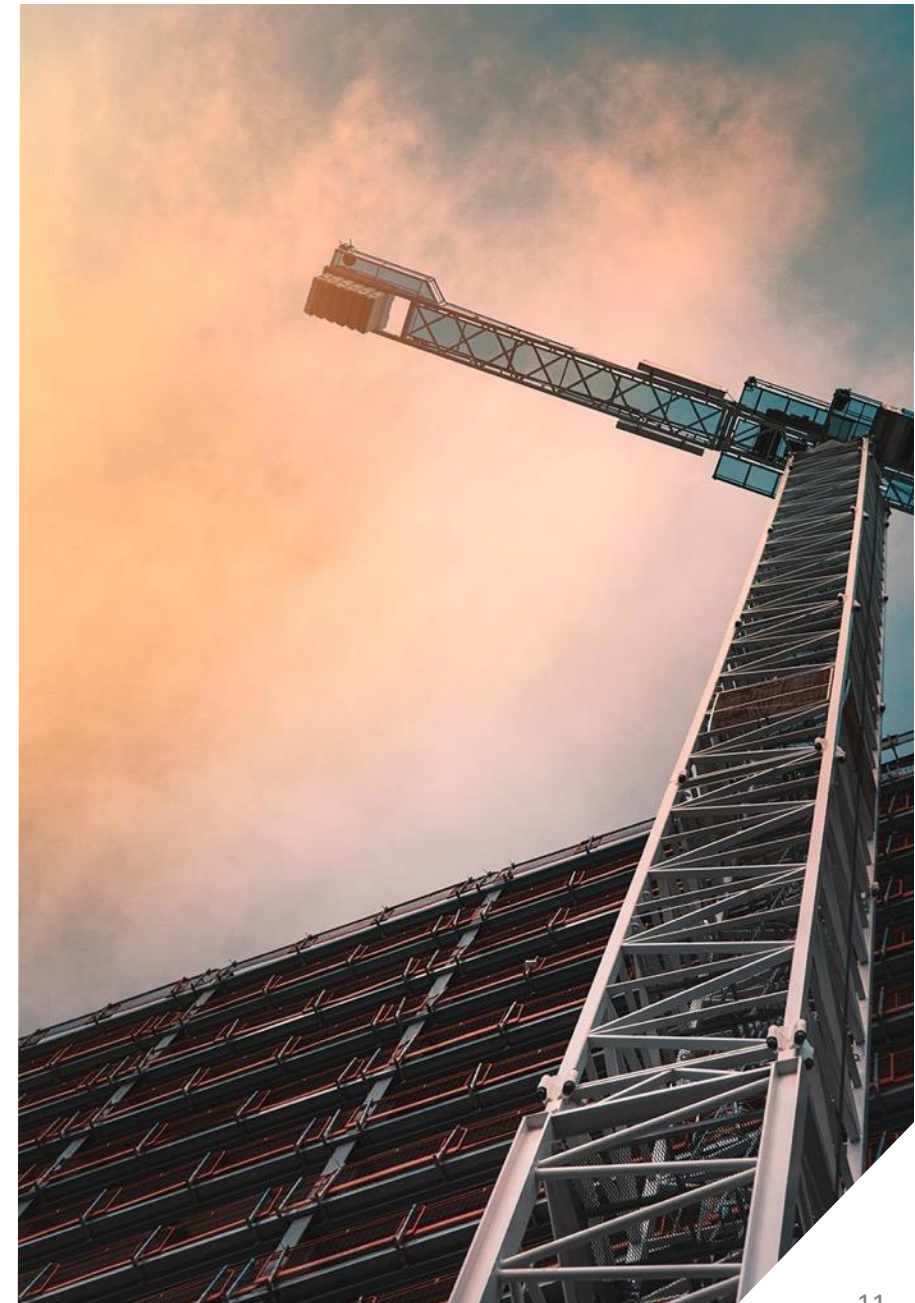
A Proposta de Lei 77/XV/1 deu entrada no Parlamento a **02.05.2023**:

- Autoriza o Governo a proceder à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território;
- Inclui Decreto-Lei Autorizado – aprova medidas para promover habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos sobre as empresas.

Estes diplomas poderão, eventualmente, sofrer alterações no âmbito dos respetivos processos de aprovação.

Novas Iniciativas legislativas:

No preâmbulo do Decreto-Lei autorizado refere-se que “Serão futuramente adotadas novas iniciativas legislativas com o mesmo propósito de simplificação e redução dos encargos administrativos para as empresas também noutras áreas, incluindo, em especial, i) **comércio, serviços e turismo** e ii) **agricultura**.”



8. Simplex Urbanístico – Simplificação Procedimentos Urbanísticos

8.1 Eliminação de Licenças – Novos Casos de Isenção ou dispensa de controlo prévio pelos municípios

Para além dos casos de (i) **obras de conservação**; (ii) **obras de escassa relevância urbanística**, (iii) certos **destaques**; os quais já se encontravam isentos de controlo prévio, são **previstos os seguintes novos casos de isenção**:

i. **Obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações** que não afetem, mantenham, ou reforcem a estrutura de estabilidade e que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos da fachada independentemente da sua confrontação com a via pública e logradouros



O reforço ou manutenção da estrutura da estabilidade é fundamentada, declarada e assinada por técnico habilitado

Regime atual previsto no RJUE dispõe apenas:

As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros

ii. **Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada**, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos;

iii. **Operações de loteamento** em zona abrangida por plano de pormenor com efeitos registrais;

iv. **Obras de urbanização**, os trabalhos de **remodelação de terrenos**, **as obras de construção, de alteração ou de ampliação**



Desde que em área abrangida por

- i. plano de pormenor com efeitos registrais,
- ii. operação de loteamento ou
- iii. unidade de execução que disponha de desenho urbano e programação de obras de urbanização e edificação

v. **Obras ou intervenções em bens culturais**

vi. **As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública**

vii. Operações urbanísticas precedidas de **informação prévia favorável “suficientemente precisa”**

Impacto?

Nestes novos casos torna-se desnecessária a obtenção de qualquer licença, autorização ou outro tipo de ato permissivo.

Relativamente às isenções de licença quando exista plano de pormenor, loteamento ou unidade de execução que satisfaça certas condições – o projeto deve ser enviado para conhecimento do município.

Mantidos os poderes de fiscalização para assegurar cumprimento das normas aplicadas – importância da responsabilidade dos técnicos/projetistas e *Developers*

Durante e após execução da obra: risco de fiscalização e de determinação de obras de alteração para reposição de legalidade

8. Simplex Urbanístico – Simplificação Procedimentos Urbanísticos

8.2. Deferimento Tácito para as Licenças de Construção

- Aprovado um regime de deferimento tácito para as licenças de construção - caso as decisões não tenham sido adotadas nos prazos devidos, o particular poderá realizar o projeto pretendido. A **formação de deferimento tácito consubstancia a licença para a realização da operação urbanística**, bem como, quando solicitado pelo interessado, para ocupação da via pública.
- **Eficácia não dependente do pagamento de taxas:** Nos casos em que ocorra deferimento tácito - o não pagamento de taxas não é condição de eficácia.
- **Prazo para execução da obra:** Em caso de deferimento tácito, o prazo para a conclusão da obra é aquele que for proposto pelo requerente, tendo o seu início com a data do pagamento das taxas.
- **Mecanismo de certificação do deferimento tácito através da emissão de uma certidão obtida num procedimento eletrónico** – em linha com o regime previsto no Simplex Ambiental Decreto-Lei 11/2023 - Dependente de desenvolvimentos informáticos necessários ao reconhecimento da formação de deferimento tácito ou de outros efeitos positivos associados ao silêncio das entidades competentes por todos os sistemas informáticos - prevista execução até 2024

8.3. Contagem e Suspensão dos Prazos

- A contagem dos prazos tem sempre início com a data do pedido e não num momento intermédio do procedimento - como por exemplo da recepção de pareceres externos;
- Só podem ser solicitados, por **uma única vez** e de forma concentrada, pedidos de elementos, esclarecimentos, elementos complementares ou informações. Antes: Podiam ser feitos vários pedidos de elementos ao requerente.
- Se particular responder em 10 dias, **o prazo de decisão não se suspende.**
- Caso não exista rejeição liminar ou convite a corrigir ou completar o pedido ou a comunicação – considera-se pedido ou comunicação corretamente instruído, não podendo ser indeferido o pedido com fundamento na sua incompleta instrução.

8.4 Eliminação do Alvará de Licença de Construção

Eliminação do alvará de licença de construção - substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas

Impacto?

- Maior certeza quanto a contagem dos prazos e menor burocracia na instrução do pedido
- Maior agilidade do procedimento – pedidos de informações e documentos adicionais só podem ser pedidos uma única vez e prazos só se suspendem por inércia do requerente superior a 10 dias.
- Caso as decisões não tenham sido adotadas nos prazos devidos, o requerente poderá realizar o projeto pretendido - Permite obtenção de um documento oficial eletrónico que certifica deferimento e permite avançar com a obra – a partir de 2024

8. Simplex Urbanístico – Simplificação Procedimentos Urbanísticos

8.5 Alargamento dos efeitos de Informação Prévia Favorável

- O pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia na sequência de informação prévia favorável podem ser apresentados no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia.
- Regra geral - A informação prévia favorável + declaração dos autores e coordenador dos projetos de que os mesmos respeitam os limites constantes dessa informação prévia - tem por efeito a **isenção do controlo prévio** da operação urbanística em causa

8.6. Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

Prevê-se a existência de uma Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, que permitirá, entre outras funcionalidades:

- i. apresentar pedidos online;
- ii. consultar o estado dos processos e prazos;
- iii. receber notificações eletrónicas;
- iv. obter certidões de isenção de procedimentos urbanísticos;
- v. uniformizar procedimentos e documentos exigidos pelos municípios, evitando a multiplicação de práticas e procedimentos diferentes;
- vi. futura submissão de pedidos em formato *Building Information Modeling* (BIM), com automatização da verificação do cumprimento dos planos aplicáveis.

8.7. Regulamentos Municipais e Limitação dos Poderes dos Municípios – Apreciação Especialidades

- Regulamentos municipais não podem abranger matérias relativas aos procedimentos administrativos e documentos instrutórios
- Municípios não podem apreciar questões relativas ao interior de edifícios ou matéria de especialidades - os quais são remetidos para mera tomada de conhecimento e arquivo, acompanhadas de declarações emitidas pelos técnicos competentes em como os projetos foram realizados em conformidade com a lei. As ligações às redes de ligação de eletricidade, água, telecomunicações, esgotos e gás poderão ser efetuadas com contratação de empresa certificada
- Eliminada a obrigatoriedade de existência de projeto elaborado por projetista para efeitos de execução de instalações elétricas abaixo de 41,4 kVa, - até agora o limite a partir do qual era obrigatória a elaboração de projeto por projetista era 10,35 kVa

Impacto?

Torna desnecessária a revalidação ao final de um ano. Após obtenção de informação prévia favorável e termos de responsabilidade dos projetistas/técnicos – possibilidade de avançar, regra geral, com operação urbanística sem controlo prévio

Impacto?

Maior facilidade de submissão e acompanhamento de processos

Os municípios poderão utilizar os seus sistemas informáticos, mas têm de assegurar a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

Data de Implementação: plataforma será de utilização obrigatória para os municípios apenas **a partir de 5 de janeiro de 2026**

Obrigatoriedade BIM a partir de 1 de janeiro de 2030 para projetos de arquitetura e especialidades – validação automática pelas câmaras municipais

Impacto?

Processos mais homogêneos nos vários municípios

Agilização das especialidades por técnicos certificados

Redução dos casos de obrigação de execução de projeto de instalações elétricas

8. Simplex Urbanístico – Simplificação Procedimentos Urbanísticos

8.8 Exclusão da Necessidade de Parecer – Património cultural

Não há lugar a parecer da entidade competente em matéria de património cultural nas seguintes situações:

- i. Quando se trate de obras de alteração no interior de bens imóveis, sem impacto arqueológico ou sem impacto sobre elementos arquitetónicos relevantes e respetivo património integrado;
- ii. Estejam em causa obras de conservação no exterior dos bens imóveis sem alteração sobre elementos arquitetónicos relevantes; e
- iii. Quanto à instalação de reclamos publicitários, sinalética, toldos, esplanadas e mobiliário urbano.

Quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer Direção-Geral do Património Cultural, **ficam as câmaras municipais proibidas de solicitar novos pareceres** em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.

8.9. Revogação de certas exigências do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e durante obra

- Cessa a obrigatoriedade da existência de bidés em casas de banho,
- Prevê possibilidade de que na casa de banho possa existir um duche, em vez de uma banheira,
- Maior flexibilidade utilização de soluções para cozinhas como kitchenettes ou cozinhas *walk through*;
- Presença policial apenas obrigatória nas operações urbanísticas que obrigam ao corte da via pública.

8.10. Eliminação de exigência de elementos instrutórios desnecessários

Não podem ser exigidos os seguintes elementos:

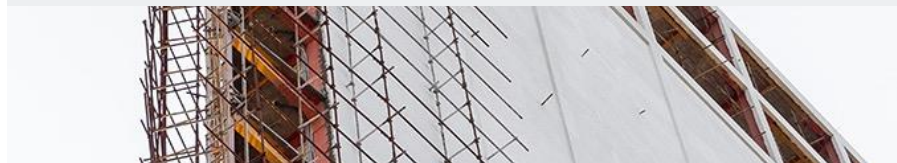
- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| a) Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento; | c) A caderneta predial; | f) O relatório de segurança; |
| b) Copias de documentos na posse da câmara, como títulos de operações, registos; | d) Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente; | g) O livro de obra digitalizado; |
| | e) O plano de segurança, podendo de qualquer forma o mesmo ser objeto de fiscalização, quando aplicável; | h) A estimativa de custos da obra. |



Impacto?

Redução de casos com obrigatoriedade de obtenção de parecer

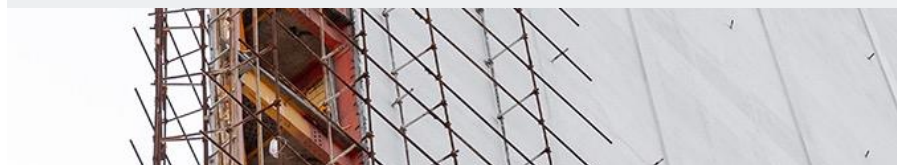
Maior celeridade – deixa de ser necessária obtenção de múltiplos pareceres (evitando-se risco de morosidade de obtenção e discrepância)



Impacto?

Maior flexibilidade dos projetos

Menos custos e procedimentos relacionados com policiamento durante execução da obra



Impacto?

Simplificação da instrução dos processos – não podendo os Municípios criar regras novas quanto aos elementos a juntar ao processo de forma a não desvirtuar esta simplificação



9. Simplex Urbanístico – Utilização e Transação Imóveis

9.1. Eliminação da autorização de utilização de imóveis

Eliminação da autorização de utilização dos imóveis

Substituição por meras comunicações prévias ou comunicações prévias com prazo

- Eliminada a autorização de utilização **quando tenha existido obra sujeita a um controlo prévio**, substituindo-se essa autorização por uma **mera comunicação prévia** (ou seja, a mera entrega de documentos).
- No caso de alteração de uso **sem obra sujeita a controlo prévio** - deve ser apresentada **uma comunicação prévia com um prazo de cinco dias para o município responder**, considerando-se aceite o pedido de autorização de utilização, caso o município não responda.
- Todas as referências legais e regulamentares ao alvará da licença de utilização devem entender-se como efetuadas para o recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas.

9.2. Simplificação Formalidades – Compra e Venda de Imóveis

Simplificação das formalidades relacionadas com a compra e venda do imóvel, através da eliminação de exibição ou prova de:

- i. existência da ficha técnica de habitação; e
- ii. autorização de utilização ou demonstração da sua inexigibilidade.

Na realização de escrituras públicas que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, **o notário deve informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários** para a utilização ou construção.

Impacto?

Diminuir morosidade na obtenção de autorização legal para utilização de imóveis

Possibilidade de transação de imóveis - mesmo que não se disponha dos títulos urbanísticos necessários para construção ou utilização

Aplicável a qualquer tipo de imóveis (não apenas para fins habitacionais)

10. Simplex Urbanístico – Simplificação Processos em Matéria de Ordenamento do Território

10.1 Simplificação Processo de Reclassificação do Solo Rústico

Atualmente

- Procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais
- contrato estabelecendo (i) encargos urbanísticos, (ii) respetivo prazo de execução (iii) condições de redistribuição de benefícios e encargos

+

+

Proposta de Lei 77/XV/1

Novo mecanismo simplificado de reclassificação do solo rústico em solo urbano

Novo mecanismo Simplificado: Municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico em solo urbano, quando cumulativamente:

- Se destine à instalação de atividades de natureza **industrial**, de **armazenagem** ou **logística** e aos respetivos serviços de apoio ou à **edificação de habitações a custos controlados**;
- Não se localize em áreas sensíveis, Reserva Ecológica Nacional ou Reserva Agrícola Nacional.

A proposta de reclassificação é elaborada pela Câmara Municipal que promove, em simultâneo:

- Uma **única consulta pública** do projeto de deliberação, com duração mínima de 10 dias; - dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial, evitando-se diversas consultas sobrepostas.
- Uma **conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas, expressam a sua posição**, que fica registada em ata e estando expressamente proibida a emissão de qualquer parecer escrito - ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

O **processo não se suspende durante o período de consulta pública**.

A reclassificação do solo rústico para solo urbano, sempre que (i) a finalidade prevista seja o **habitacional**, (ii) a propriedade do solo seja exclusivamente pública e (iii) estejam situados na contiguidade de solo urbano - é efetuada através do procedimento de alteração simplificada

Impacto?

Agilização do procedimento de reclassificação do solo rústico em solo urbano, designadamente sem necessidade de plano de pormenor com finalidade industrial, de armazenagem ou logística – fora de RAN e REN

A revisão dos programas e dos planos territoriais, no que respeita à qualificação dos solos, segue também, o procedimento de reclassificação dos solos



9. Simplex Urbanístico – Simplificação Processos em Matéria de Ordenamento do Território

10.2 Reversão e construção de imóveis para uso habitacional

A compatibilidade da reversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam classificadas no plano municipal aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do **regime simplificado**

Salvo oposição fundamentada do município, apresentada no prazo de 20 dias, a partir da data da comunicação da pretensão de promoção do uso habitacional. Terão de ser invocadas razões de interesse público para a oposição, designadamente:

- a) Ruído;
- b) Estacionamento;
- c) Sistemas de mobilidade existentes;
- d) Espaços verdes, equipamentos públicos e de lazer.

Na ausência de oposição - presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa

Impacto?

Agilização do procedimento de reversão de imóveis para uso habitacional

Na ausência de oposição da câmara municipal (prazo de 20 dias) presume-se a compatibilidade do uso habitacional





Nota Final:

As Propostas de Lei do Governo referidas no presente documento (Propostas de Lei 71/XV/1 e 77/XV/1) encontram-se ainda em fase de apreciação parlamentar pelo que poderão, eventualmente, sofrer alterações no âmbito dos respetivos trâmites de aprovação.

Este documento foi elaborado com base nas respetivas versões iniciais dos diplomas em referência, disponíveis à data de 12.05.2023.

www.cuatrecasas.com

A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva, y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.