

## SIMPLEX DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

### O QUE MUDOU?



No passado dia 8 de janeiro 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. Conhecido como o **SIMPLEX**, entrará em vigor no dia 4 de março do presente ano.

Com o tema da crise na habitação na orla do dia, foi imperativo que se agisse em conformidade e, nesse sentido, foi promulgado o DL n.º 10/2024, que vai de encontro, não só à simplificação para aquilo que é a construção de novos fogos, como também à **eliminação de licenças, autorizações e atos administrativos**

**que se revelavam desnecessários**, numa lógica de desburocratização e de redução de custos.

As novas regras para as operações urbanísticas introduziram novas diretrizes, em que se entende que a **licença não será um procedimento supletivo**, havendo sim um procedimento específico a seguir pelas regras previstas. Por seu turno, prevê-se o deferimento tácito para as situações de ausência de decisão expressa no prazo legal, estando ainda sujeitas a controlo prévio as construções modelares de carácter permanente.

#### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

#### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

#### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.

## Criaram-se assim, novos casos de comunicação prévia, isenção e dispensa de controlo prévio

Uma importante alteração que contém este novo regime respeita ao particular, que deixa de poder escolher entre seguir o **regime de licença ou comunicação prévia**, quando a primeira não é legalmente exigível – esta que era uma prática corrente. Eliminada esta possibilidade, o particular está agora incumbido, nos casos em que a lei não exige o procedimento mais complexo, da responsabilidade exclusiva sobre a legalidade dos projetos, dado que é da sua total exclusividade o encargo da legalidade dos projetos.

## Este novo diploma aplica-se ainda a todos os procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor

Deste novo diploma legislativo resultou a **eliminação da necessidade de obter licenças urbanísticas**, criando-se, assim, novos casos de comunicação prévia, isenção e dispensa de controlo prévio. Ora, além de simplificar os procedimentos administrativos, vem também trazer a simplificação naquilo que é a obtenção do licenciamento urbano, isto é, a eliminação de etapas. É o que sucede, por exemplo, com a isenção de controlo prévio, por exemplo, nas operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com eficácia registal; as obras de alteração no interior de edifícios ou as suas frações; as obras de reconstrução e de ampliação das

quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos da área útil; obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou a restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil, entre outras.



Este novo diploma **aplica-se ainda a todos os procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor**, com as devidas exceções, o que levará, certamente, ao aumento de litigância, com a agravante de que, em nenhum momento, o presente Decreto-Lei especifica o caminho a seguir para estas situações, havendo por isso um vazio legislativo, que decerto trará dúvidas.

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

[www.nfs-advogados.com](http://www.nfs-advogados.com)

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.