

CÓDIGOS ELECTRÓNICOS DATAJURIS[©]

DATAJURIS é uma marca registada no INPI sob o nº 350529

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

Texto Simples

Todos os direitos reservados à DATAJURIS, Direito e Informática, Lda.

É expressamente proibido qualquer tipo de reprodução, sem prévia autorização da DATAJURIS.

A infracção é passível de procedimento judicial.

DATAJURIS[©]

Rua João Machado nº 100, sala 402, 3000-226 Coimbra
Tel.- 239854030 - Fax.- 239854034

(Não dispensa a consulta do Diário da República)

Índice

NOTAS	8
REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	11
Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro	11
CAPÍTULO I	14
Disposições preliminares	14
Artigo 1.º	14
Objecto	14
Artigo 1.º-A	14
Construção modular	14
Artigo 2.º	14
Definições	14
Artigo 3.º	15
Regulamentos municipais	15
CAPÍTULO II	17
Controlo prévio	17
SECÇÃO I	17
Âmbito e competência	17
Artigo 4.º	17
Licença e comunicação prévia	17
Artigo 4.º-A	19
Modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos	19
Artigo 5.º	19
Competência	19
Artigo 6.º	19
Isenção de controlo prévio	19
Artigo 6.º-A	20
Obras de escassa relevância urbanística	20
Artigo 7.º	21
Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública	21
SECÇÃO II	23
Formas de procedimento	23
SUBSECÇÃO I	23
Disposições gerais	23
Artigo 8.º	23
Procedimento	23
Artigo 8.º-A	23
Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos	23
Artigo 8.º-B	24
Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo	24
Artigo 9.º	25
Requerimento e comunicação	25
Artigo 10.º	26
Termo de responsabilidade	26
Artigo 11.º	26
Saneamento e apreciação liminar	26
Artigo 12.º	27
Publicidade do pedido	27
Artigo 12.º-A	27
Suspensão do procedimento	27
Artigo 13.º	27
Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas	27
Artigo 13.º-A	28
Parecer, aprovação ou autorização em razão da localização	28
Artigo 13.º-B	29

Consultas prévias	29
Artigo 13.º-C.....	30
Audiência prévia dos interessados	30
SUBSECÇÃO II	30
Informação prévia	30
Artigo 14.º.....	30
Pedido de informação prévia	30
Artigo 15.º.....	30
Consultas no âmbito do procedimento de informação prévia	30
Artigo 16.º.....	31
Deliberação	31
Artigo 17.º.....	31
Efeitos	31
SUBSECÇÃO III.....	32
Licença.....	32
Artigo 18º.....	32
Âmbito	32
Artigo 19º.....	32
Consultas a entidades exteriores ao município	32
Artigo 20.º.....	32
Apreciação dos projetos de obras de edificação	32
Artigo 21.º.....	33
Apreciação dos projetos de loteamento, de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos	33
Artigo 22º.....	33
Consulta pública	33
Artigo 23º.....	34
Deliberação final, prazos e deferimento tácito.....	34
Artigo 24.º.....	34
Indeferimento do pedido de licenciamento	34
Artigo 25º.....	35
Reapreciação do pedido	35
Artigo 26º.....	36
Licença.....	36
Artigo 27.º.....	36
Alterações à licença	36
SUBSECÇÃO IV.....	36
Autorização.....	36
Artigo 28º.....	36
Âmbito	36
Artigo 29º.....	36
Decisão final	36
Artigo 30º.....	37
Apreciação liminar.....	37
Artigo 31º.....	37
Indeferimento do pedido de autorização	37
Artigo 32º.....	37
Autorização.....	37
Artigo 33º.....	37
Alterações à autorização	37
SUBSECÇÃO V	37
Comunicação prévia	37
Artigo 34.º.....	37
Âmbito	37
Artigo 35.º.....	37
Regime da comunicação prévia	37
Artigo 36º.....	38
Rejeição da comunicação prévia.....	38
Artigo 36º-A	38

Acto administrativo.....	38
SUBSECÇÃO VI.....	38
Procedimentos especiais	38
Artigo 37º.....	38
Operações urbanísticas cujo projecto carece de aprovação da administração central.....	38
Artigo 38º.....	38
Empreendimentos turísticos.....	38
Artigo 39.º.....	39
Dispensa de autorização prévia de localização	39
Artigo 40º.....	39
Licença ou autorização de funcionamento	39
Artigo 40.º-A	39
Acompanhamento policial	39
SECÇÃO III.....	39
Condições especiais de licenciamento ou autorização.....	39
SUBSECÇÃO I	39
Operações de loteamento	39
Artigo 41.º.....	39
Localização	39
Artigo 42.º.....	39
Parecer da CCDR.....	39
Artigo 43.º.....	39
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas , equipamentos e habitação	39
Artigo 44.º.....	40
Cedências.....	40
Artigo 45.º.....	40
Reversão	40
Artigo 46º.....	41
Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva	41
Artigo 47º.....	41
Contrato de concessão	41
Artigo 48.º.....	42
Execução de instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos urbanísticos	42
Artigo 48.º-A	42
Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia	42
Artigo 49.º.....	42
Negócios jurídicos	42
Artigo 50º.....	43
Fraccionamento de prédios rústicos.....	43
Artigo 51º.....	43
Informação registral.....	43
Artigo 52.º.....	43
Publicidade à alienação.....	43
SUBSECÇÃO II	43
Obras de urbanização.....	43
Artigo 53.º.....	43
Condições e prazo de execução	43
Artigo 54.º.....	44
Caução	44
Artigo 55º.....	45
Contrato de urbanização	45
Artigo 56.º.....	45
Execução por fases.....	45
SUBSECÇÃO III.....	45
Obras de edificação.....	45
Artigo 57.º.....	45
Condições de execução	45
Artigo 58.º.....	46

Prazo de execução.....	46
Artigo 59.º.....	46
Execução por fases.....	46
Artigo 60.º.....	47
Edificações existentes.....	47
Artigo 61.º.....	47
Identificação do director de obra.....	47
SUBSECÇÃO IV.....	47
Utilização de edifícios ou suas fracções.....	47
Artigo 62.º.....	47
Âmbito.....	47
Artigo 62.º-A.....	48
Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio.....	48
Artigo 62.º-B.....	48
Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia.....	48
Artigo 62.º-C.....	48
Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico.....	48
Artigo 63.º.....	49
Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia.....	49
Artigo 64.º.....	49
Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo.....	49
Artigo 65.º.....	49
Realização da vistoria.....	49
Artigo 66.º.....	50
Propriedade horizontal.....	50
SECÇÃO IV.....	50
Validade e eficácia dos atos de licenciamento e autorização de utilização e efeitos da comunicação prévia..	50
SUBSECÇÃO I.....	50
Validade.....	50
Artigo 67.º.....	50
Requisitos.....	50
Artigo 68.º.....	50
Nulidades.....	50
Artigo 69.º.....	51
Participação, ação administrativa e declaração de nulidade.....	51
Artigo 70.º.....	51
Responsabilidade civil da Administração.....	51
SUBSECÇÃO II.....	52
Caducidade e revogação da licença e autorização de utilização e cessação de efeitos da comunicação prévia.....	52
Artigo 71.º.....	52
Caducidade.....	52
Artigo 72.º.....	53
Renovação.....	53
Artigo 73.º.....	53
Revogação.....	53
SUBSECÇÃO III.....	53
Alvará de licença ou autorização.....	53
Artigo 74.º.....	53
Título da licença e da comunicação prévia.....	53
Artigo 75.º.....	54
Competência.....	54
Artigo 76.º.....	54
Requerimento.....	54
Artigo 77.º.....	54
Especificações.....	54
Artigo 78.º.....	54
Publicidade.....	54

Artigo 79.º	54
Cassação	54
CAPÍTULO III	55
Execução e fiscalização	55
SECÇÃO I	55
Início dos trabalhos	55
Artigo 80.º	55
Início dos trabalhos	55
Artigo 80.º-A	55
Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos	55
Artigo 81.º	55
Demolição, escavação e contenção periférica	55
Artigo 82.º	56
Ligação às redes públicas	56
SECÇÃO II	56
Execução dos trabalhos	56
Artigo 83.º	56
Alterações durante a execução da obra	56
Artigo 84.º	56
Execução das obras pela câmara municipal	56
Artigo 85.º	57
Execução das obras de urbanização por terceiro	57
SECÇÃO III	58
Conclusão e recepção dos trabalhos	58
Artigo 86.º	58
Limpeza da área e reparação de estragos	58
Artigo 87.º	58
Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização	58
Artigo 88.º	58
Obras inacabadas	58
Artigo 88.º-A	58
Dever de utilização	58
SECÇÃO IV	59
Utilização e conservação do edificado	59
Artigo 89.º	59
Dever de conservação	59
Artigo 89.º-A	59
Proibição de deterioração	59
Artigo 90.º	60
Vistoria prévia	60
Artigo 90.º-A	60
Obras determinadas pela câmara municipal	60
Artigo 91.º	60
Obras coercivas	60
Artigo 92.º	61
Despejo administrativo	61
SECÇÃO V	61
Fiscalização	61
SUBSECÇÃO I	61
Disposições gerais	61
Artigo 93.º	61
Âmbito	61
Artigo 94.º	61
Competência	61
Artigo 95.º	62
Inspecções	62
Artigo 96.º	62
Vistorias	62

Artigo 97.º.....	62
Livro de obra.....	62
SUBSECÇÃO II	63
Sanções	63
Artigo 98.º.....	63
Contraordenações	63
Artigo 99.º.....	64
Sanções acessórias	64
Artigo 100º.....	65
Responsabilidade criminal.....	65
Artigo 100.º-A	65
Responsabilidade civil dos intervenientes nas operações urbanísticas	65
Artigo 101º.....	66
Responsabilidade dos funcionários e agentes da Administração Pública	66
Artigo 101º-A	66
Legitimidade para a denúncia	66
SUBSECÇÃO III.....	66
Medidas de tutela da legalidade urbanística.....	66
Artigo 102.º.....	66
Reposição da legalidade urbanística	66
Artigo 102.º-A	67
Legalização	67
Artigo 102.º-B.....	68
Embargo.....	68
Artigo 103.º.....	68
Efeitos do embargo	68
Artigo 104º.....	69
Caducidade do embargo.....	69
Artigo 105º.....	69
Trabalhos de correcção ou alteração	69
Artigo 106º.....	69
Demolição da obra e reposição do terreno.....	69
Artigo 107º.....	69
Posse administrativa e execução coerciva	69
Artigo 108º.....	70
Despesas realizadas com a execução coerciva.....	70
Artigo 108º-A	71
Intervenção da CCDR.....	71
Artigo 108.º-B.....	71
Arrendamento forçado	71
Artigo 108.º-C.....	72
Arrendamento forçado de habitações devolutas	72
Artigo 109º.....	72
Cessação da utilização	72
CAPÍTULO IV	72
Garantias dos particulares	72
Artigo 110.º.....	72
Direito à informação	72
Artigo 111º.....	73
Silêncio da Administração	73
Artigo 112º.....	73
Intimação judicial para a prática de acto legalmente devido	73
Artigo 113º.....	73
Deferimento tácito	73
Artigo 114º.....	73
Impugnação administrativa.....	73
Artigo 115º.....	73
Acção administrativa especial.....	73

CAPÍTULO V.....	74
Taxas inerentes às operações urbanísticas	74
Artigo 116.º.....	74
Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.....	74
Artigo 117.º.....	74
Liquidação das taxas.....	74
CAPÍTULO VI	75
Disposições finais e transitórias.....	75
Artigo 118.º.....	75
Conflitos decorrentes da aplicação dos regulamentos municipais	75
Artigo 119.º.....	75
Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes.....	75
Artigo 120.º.....	76
Dever de informação.....	76
Artigo 121.º.....	76
Regime das notificações e comunicações	76
Artigo 122.º.....	76
Legislação subsidiária.....	76
Artigo 123.º.....	76
Relação das disposições legais referentes à construção	76
Artigo 124.º.....	77
Depósito legal dos projectos	77
Artigo 125.º.....	77
Alvarás anteriores	77
Artigo 126.º.....	77
Elementos estatísticos	77
Artigo 127.º.....	77
Regiões Autónomas	77
Artigo 128.º.....	77
Regime transitório	77
Artigo 129.º.....	77
Revogações.....	77
Artigo 130.º.....	77
Entrada em vigor.....	77

NOTAS

I - O Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, encontra-se actualizado de acordo com os seguintes diplomas:

- Declaração de Rectificação nº 5-B/2000, de 29-02;
- Decreto-Lei nº 177/2001, de 04-06, rectificado pela Declaração de Rectificação nº 13-T/2001, de 30-06;
- Lei nº 15/2002, de 22-02;
- Lei nº 4-A/2003, de 19-02;
- Decreto-Lei nº 157/2006, de 08-08;
- Lei nº 60/2007, de 4 de Setembro;
- Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro;
- Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de Julho;
- Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março - com início de vigência 90 dias após a publicação, salvo a alteração ao nº 1 do artigo 13.º-A a qual entra um ano após essa data;
- Lei nº 28/2010, de 2 de Setembro;

- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro - com início de vigência em 1 de Janeiro de 2013;
- Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015 rectificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de Novembro;
- Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de Outubro - com início de vigência em 1 de Dezembro de 2015;
- Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de Agosto - com início de vigência em 1 de Janeiro de 2018;
- Lei n.º 79/2017, de 18 de Agosto - com início de vigência em 19 de Agosto de 2017;
- Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de Dezembro - com início de vigência em 29 de Dezembro de 2018;
- Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019;
- Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro - com início de vigência em 16 de Novembro de 2019,
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - com início de vigência em 7 de outubro de 2023;
- Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024, sem prejuízo do disposto na Nota V, e
- Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de Julho - com entrada em vigor a 3 de Julho de 2024

II – Os artigos 7.º, 8.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro dispõem o seguinte:

“Artigo 7.º
Referências legais

Todas as referências legais ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, nomeadamente no que respeita ao procedimento de comunicação prévia, consideram-se feitas às correspondentes disposições legais decorrentes das alterações introduzidas pelo presente decreto-lei e com o conteúdo aqui definido.

Artigo 8.º
Norma transitória

1 - As disposições do presente decreto-lei que dependam do acesso à plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, por parte dos particulares aplicam-se de forma faseada e em termos a fixar na portaria aí referida.

2 - Até à entrada em funcionamento da plataforma eletrónica referida no número anterior, a tramitação dos processos pode efetuar-se nos termos previstos no regime anteriormente vigente.

3 - A responsabilidade pela assunção dos encargos decorrentes da implementação de novas funcionalidades nos sistemas informáticos em resultado do disposto no n.º 1 é fixada na portaria nele referida.

(...)

Artigo 11.º
Aplicação no tempo

1 - O presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos que se iniciem após a sua entrada em vigor.

2 - O disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo presente decreto-lei, no que respeita à conformidade das operações urbanísticas com os planos especiais de ordenamento do território só se aplica enquanto estes forem vinculativos dos particulares.”

III – O n.º 3 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de Outubro dispõe o seguinte:

Artigo 15.º
Entrada em vigor

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o presente decreto-lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação.

2 - (...)

3 - As alterações efetuadas pelo presente decreto-lei ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e às Leis n.os 83/95, de 31 de agosto, 27/96, de 1 de agosto, alterada pela Lei Orgânica n.º 1/2011, de 30 de novembro, 46/2007, de 24 de agosto, e 19/2006, de 12 de junho, só se aplicam aos processos administrativos que tenham início após a sua entrada em vigor.

4 - (...)

5 - (...)"

IV – O artigo 3.º da Lei n.º 79/2017, de 18 de Agosto, dispõe o seguinte:

“Artigo 3.º
Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos em relação aos procedimentos de licenciamento em curso à data da sua entrada em vigor, determinando a necessária obtenção de licença para as operações urbanísticas em curso e que deixem de estar isentas ou que foram objeto de mera comunicação prévia.”

V – Os artigos 17º, 20º, 23º e 26º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, dispõem o seguinte:

«Artigo 17.º
Projetos em BIM

1 - É obrigatória, a partir de 1 de janeiro de 2030, a apresentação dos projetos de arquitetura, previstos no RJUE, modelados digital e parametricamente de acordo com a metodologia Building Information Modelling (BIM).

2 - A partir da data prevista no número anterior, a validação do cumprimento do disposto em planos intermunicipais ou municipais pelas câmaras municipais é efetuada de forma automática de acordo com os parâmetros definidos para o efeito.

3 - A 1 de janeiro de 2027 inicia-se o projeto-piloto para utilização e validação dos projetos de arquitetura referidos no n.º 1, que envolve:

a) Um conjunto de municípios;

b) Os projetos que ultrapassem o montante previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 474.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

Artigo 20.º
Regulamentos incompatíveis com as alterações ao regime jurídico da urbanização e da edificação

São nulos os regulamentos administrativos vigentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei que contrariem o disposto no n.º 10 do [artigo 20.º](#) do RJUE, na redação dada pelo presente decreto-lei.

Artigo 23.º
Aplicação no tempo

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.

Artigo 26.º
Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor a 4 de março de 2024, com as seguintes exceções:

a) As alterações aos [artigos 6.º](#), [6.º-A](#), [7.º](#) e [93.º](#) do RJUE entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;

b) O novo [artigo 40.º-A](#) do RJUE entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;

- c) As alterações ao RGEU entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;*
- d) A alteração ao artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;*
- e) A alteração ao artigo 1422.º e o aditamento do artigo 1422.º-B ao Código Civil entram em vigor a 1 de janeiro de 2024;*
- f) A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos entra em vigor a 1 de janeiro de 2024;*
- g) A disponibilização no Diário da República, de forma sistematizada e por município, dos regulamentos urbanísticos entra em vigor a 8 de abril de 2024;*
- h) A obrigação de solicitar e emitir pareceres através do Sistema Eletrónico para a Emissão de Pareceres entra em vigor a 6 de janeiro de 2025;*
- i) O regime jurídico aplicável à Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos entra em vigor a 5 de janeiro de 2026;*
- j) A apresentação obrigatória do projeto de arquitetura de acordo com a metodologia BIM entra em vigor a 1 de janeiro de 2030.»*

REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro

A revisão dos regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares constitui uma necessidade porque, embora recente, a legislação actualmente em vigor não tem conseguido compatibilizar as exigências de salvaguarda do interesse público com a eficiência administrativa a que legitimamente aspiram os cidadãos.

Os regimes jurídicos que regem a realização destas operações urbanísticas encontram-se actualmente estabelecidos em dois diplomas legais, nem sempre coerentes entre si, e o procedimento administrativo neles desenhado é excessivamente complexo, determinando tempos de espera na obtenção de uma licença de loteamento ou de construção que ultrapassam largamente os limites do razoável.

Neste domínio, a Administração move-se num tempo que não tem correspondência na vida real, impondo um sacrifício desproporcional aos direitos e interesses dos particulares.

Mas, porque a revisão daqueles regimes jurídicos comporta também alguns riscos, uma nova lei só é justificável se representar um esforço sério de simplificação do sistema sem, contudo, pôr em causa um nível adequado de controlo público, que garanta o respeito intransigente dos interesses públicos urbanísticos e ambientais.

Se é certo que, por via de um aumento da responsabilidade dos particulares, é possível diminuir a intensidade do controlo administrativo a que actualmente se sujeita a realização de certas operações urbanísticas, designadamente no que respeita ao respectivo controlo prévio, isso não pode nem deve significar menor responsabilidade da Administração.

A Administração tem de conservar os poderes necessários para fiscalizar a actividade dos particulares e garantir que esta se desenvolve no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O regime que agora se institui obedece, desde logo, a um propósito de simplificação legislativa.

Na impossibilidade de avançar, desde já, para uma codificação integral do direito do urbanismo, a reunião num só diploma destes dois regimes jurídicos, a par da adopção de um único diploma para regular a elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, constitui um passo decisivo nesse sentido.

Pretende-se, com isso, ganhar em clareza e coerência dos respectivos regimes jurídicos, evitando-se a dispersão e a duplicação desnecessárias de normas legais.

Numa época em que a generalidade do território nacional já se encontra coberto por planos municipais, e em que se renova a consciência das responsabilidades públicas na sua execução, o loteamento urbano tem de deixar de ser visto como um mecanismo de substituição da Administração pelos particulares no exercício de funções de planeamento e gestão urbanística.

As operações de loteamento urbano e obras de urbanização, tal como as obras particulares, concretizam e materializam as opções contidas nos instrumentos de gestão territorial, não se distinguindo tanto pela sua natureza quanto pelos seus fins. Justifica-se, assim, que a lei regule num único diploma o conjunto daquelas operações urbanísticas, tanto mais que, em regra, ambas são de iniciativa privada e a sua realização está sujeita a idênticos procedimentos de controlo administrativo.

A designação adoptada para o diploma - regime jurídico da urbanização e edificação - foge à terminologia tradicional no intuito de traduzir a maior amplitude do seu objecto.

Desde logo, porque, não obstante a particular atenção conferida às normas de procedimento administrativo, o mesmo não se esgota no regime de prévio licenciamento ou autorização das operações de loteamento urbano, obras de urbanização e obras particulares.

Para além de conter algumas normas do regime substantivo daquelas operações urbanísticas, o diploma abrange a actividade desenvolvida por entidades públicas ou privadas em todas as fases do processo urbano, desde a efectiva afectação dos solos à construção urbana até à utilização das edificações nele implantadas.

É no âmbito da regulamentação do controlo prévio que se faz sentir mais intensamente o propósito de simplificação de procedimentos que este anteprojecto visa prosseguir.

O sistema proposto diverge essencialmente daquele que vigora actualmente, ao fazer assentar a distinção das diferentes formas de procedimento não apenas na densidade de planeamento vigente na área de realização da operação urbanística mas também no tipo de operação a realizar.

Na base destes dois critérios está a consideração de que a intensidade do controlo que a administração municipal realiza preventivamente pode e deve variar em função do grau de concretização da posição subjectiva do particular perante determinada pretensão.

Assim, quando os parâmetros urbanísticos de uma pretensão já se encontram definidos em plano ou anterior acto da Administração, ou quando a mesma tenha escassa ou nenhuma relevância urbanística, o tradicional procedimento de licenciamento é substituído por um procedimento simplificado de autorização ou por um procedimento de mera comunicação prévia.

O procedimento de licença não se distingue, no essencial, do modelo consagrado na legislação em vigor. Como inovações mais significativas são de salientar o princípio da sujeição a prévia discussão pública dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano e a possibilidade de ser concedida uma licença parcial para a construção da estrutura de um edifício, mesmo antes da aprovação final do projecto da obra.

No primeiro caso, por se entender que o impacte urbanístico causado por uma operação de loteamento urbano em área não abrangida por plano de pormenor tem implicações no ambiente urbano que justificam a participação das populações locais no respectivo processo de decisão, não obstante poder existir um plano director municipal ou plano de urbanização, sujeitos, eles próprios, a prévia discussão pública.

No segundo caso, por existir a convicção de que, ultrapassada a fase de apreciação urbanística do projecto da obra, é razoavelmente seguro permitir o início da execução da mesma enquanto decorre a fase de apreciação dos respectivos projectos de especialidade, reduzindo-se assim, em termos úteis, o tempo de espera necessário para a concretização de um projecto imobiliário.

O procedimento de autorização caracteriza-se pela dispensa de consultas a entidades estranhas ao município, bem como de apreciação dos projectos de arquitectura e das especialidades, os quais são apresentados em simultâneo juntamente com o requerimento inicial.

Ao diminuir substancialmente a intensidade do controlo realizado preventivamente pela Administração, o procedimento de autorização envolve necessariamente uma maior responsabilização do requerente e dos autores dos respectivos projectos, pelo que tem como «contrapartida» um regime mais apertado de fiscalização.

Deste modo, nenhuma obra sujeita a autorização pode ser utilizada sem que tenha, pelo menos uma vez, sido objecto de uma inspecção ou vistoria pelos fiscais municipais de obras, seja no decurso da sua execução, seja após a sua conclusão e como condição prévia da emissão da respectiva autorização de utilização.

Também nos casos em que a realização de uma obra depende de mera comunicação prévia, a câmara municipal pode, através do seu presidente, determinar se a mesma se subsume ou não à previsão normativa que define a respectiva forma de procedimento, sujeitando-a, se for caso disso, a licenciamento ou autorização.

Do mesmo modo, a dispensa de licença ou autorização não envolve diminuição dos poderes de fiscalização, podendo a obra ser objecto de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no diploma, para além da aplicação das sanções que ao caso couberem.

Para além do seu tronco comum, os procedimentos de licenciamento ou autorização sujeitam-se ainda às especialidades resultantes do tipo de operação urbanística a realizar.

Em matéria de operações de loteamento urbano, e no que se refere a cedências gratuitas ao município de parcelas para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas, estabelece-se, para além do direito de reversão sobre as parcelas cedidas quando as mesmas não sejam afectas pelo município aos fins para as quais hajam sido cedidas, que o cedente tem a possibilidade de, em alternativa, exigir o pagamento de uma indemnização, nos termos estabelecidos para a expropriação por utilidade pública.

Consagra-se ainda expressamente o princípio da protecção do existente em matéria de obras de edificação, retomando assim um princípio já afluído nas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas mas esquecido nas sucessivas revisões do regime do licenciamento municipal de obras particulares.

Assim, à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes, desde que tais obras não se configurem como obras de ampliação e não agravem a desconformidade com as normas em vigor.

Por esta via se dá um passo importante na recuperação do património construído, já que, sem impor um sacrifício desproporcional aos proprietários, o regime proposto permite a realização de um conjunto de obras susceptíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes.

A realização de uma vistoria prévia à utilização das edificações volta a constituir a regra geral nos casos de obras sujeitas a mera autorização, em virtude da menor intensidade do controlo prévio a que as mesmas foram sujeitas.

Porém, mesmo nesses casos é possível dispensar a realização daquela vistoria prévia, desde que no decurso da sua execução a obra tenha sido inspeccionada ou vistoriada pelo menos uma vez.

Manifesta-se, aqui, uma clara opção pelo reforço da fiscalização em detrimento do controlo prévio, na expectativa de que este regime constitua um incentivo à reestruturação e modernização dos serviços municipais de fiscalização de obras.

Para além da definição das condições legais do início dos trabalhos, em conjugação com o novo regime de garantias dos particulares, estabelece-se um conjunto de regras que acompanham todas as fases da execução de uma operação urbanística.

No que respeita à utilização e conservação do edificado, foram recuperadas e actualizadas disposições dispersas por diversos diplomas legais, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a Lei das Autarquias Locais, obtendo-se assim um ganho de sistematização e de articulação das normas respeitantes às tradicionais atribuições municipais de polícia das edificações com as relativas aos seus poderes de tutela da legalidade urbanística.

No domínio da fiscalização da execução das operações urbanísticas estabelece-se uma distinção clara entre as acções de verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis e de repressão das infracções cometidas, distinguindo neste último caso as sanções propriamente ditas das medidas de tutela da legalidade urbanística.

Quanto a estas medidas, e porque a sua função é única e exclusivamente a de reintegrar a legalidade urbanística violada, estabelece-se um regime que, sem diminuir a intensidade dos poderes atribuídos às entidades fiscalizadoras, submete o seu exercício ao cumprimento estrito do princípio da proporcionalidade.

Merece especial destaque a este propósito o reconhecimento da natureza provisória do embargo de obras, cuja função é a de acautelar a utilidade das medidas que, a título definitivo, reintegrem a legalidade urbanística violada, incluindo nestas o licenciamento ou autorização da obra.

Procura-se assim evitar o prolongamento indefinido da vigência de ordens de embargo que, a pretexto da prossecução do interesse público, consolidam situações de facto que se revelam ainda mais prejudiciais ao ambiente e à qualidade de vida dos cidadãos do que aquelas que o próprio embargo procurava evitar.

Em matéria de garantias, procede-se à alteração da função do deferimento tácito nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, sem que daí advenha qualquer prejuízo para os direitos dos particulares.

Com efeito, na sequência da revisão do artigo 268º da CRP propõe-se a substituição da intimação judicial para a emissão do alvará pela intimação judicial para a prática de acto legalmente devido como instrumento privilegiado de protecção jurisdicional.

Significa isto que deixa de ser necessário ficcionar a existência de um acto tácito de deferimento do projecto para permitir o recurso do requerente aos tribunais para a obtenção de uma intimação judicial para a emissão do alvará.

O particular pode agora recorrer aos tribunais no primeiro momento em que se verificar o silêncio da Administração, já não lhe sendo exigível que percorra todas as fases do procedimento com base em sucessivos actos de deferimento tácito, com os riscos daí inerentes.

E, se o silêncio da Administração só se verificar no momento da emissão do alvará, o particular dispõe do mesmo mecanismo para obter uma intimação para a sua emissão.

O deferimento tácito tem, assim, a sua função restrita às operações sujeitas a mera autorização, o que também é reflexo da maior concretização da posição jurídica do particular e da consequente menor intensidade do controlo prévio da sua actividade.

Diferentemente do que acontece hoje, porém, nestes casos o particular fica dispensado de recorrer aos tribunais, podendo dar início à execução da sua operação urbanística sem a prévia emissão do respectivo alvará desde que se mostrem pagas as taxas urbanísticas devidas.

Propõe-se igualmente um novo regime das taxas urbanísticas devidas pela realização de operações urbanísticas, no sentido de terminar com a polémica sobre se no licenciamento de obras particulares pode ou não ser cobrada a taxa pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas actualmente prevista no artigo 19º, alínea a), da Lei das Finanças Locais, clarificando-se que a realização daquelas obras está sujeita ao pagamento da aludida taxa, sempre que pela sua natureza impliquem um acréscimo dos encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas e serviços gerais do município equivalente ou até mesmo superior ao que resulta do licenciamento de uma operação de loteamento urbano.

Sujeita-se, assim, a realização de obras de construção e de ampliação ao pagamento daquela taxa, excepto se as mesmas se situarem no âmbito de uma operação de loteamento urbano onde aquelas taxas já tenham sido pagas.

Desta forma se alcança uma solução que, sem implicar com o equilíbrio precário das finanças municipais, distingue de forma equitativa o regime tributário da realização de obras de construção em função da sua natureza e finalidade.

Pelas mesmas razões, se prevê que os regulamentos municipais de taxas possam e devam distinguir o montante das taxas devidas, não apenas em função das necessidades concretas de infra-estruturas e serviços gerais do município, justificadas no respectivo programa plurianual de investimentos, como também em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização.

Tendo sido ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses, foram ouvidos os órgãos de Governo próprio dos Regiões Autónomas.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1º da Lei nº 110/99, de 3 de Agosto, e nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições preliminares

Artigo 1º

Objecto

O presente diploma estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Artigo 1.º-A

Construção modular

O presente diploma é ainda aplicável à construção modular de carácter permanente, que é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 2º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) «Edificação», a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;
- b) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;
- c) «Obras de reconstrução», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- d) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- e) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- f) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- g) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- h) «Obras de urbanização», as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- i) «Operações de loteamento», as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- j) «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- l) «Obras de escassa relevância urbanística», as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- m) «Trabalhos de remodelação dos terrenos», as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- n) [Revogada];
- o) «Zona urbana consolidada», a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;
- p) 'Arrendamento forçado', o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 3º **Regulamentos municipais**

1 - No exercício do seu poder regulamentar próprio, os municípios aprovam regulamentos municipais de urbanização e ou de edificação, bem como regulamentos relativos ao lançamento e liquidação das taxas e prestação de caução que, nos termos da lei, sejam devidas pela realização de operações urbanísticas.

2 - Os regulamentos previstos no número anterior devem ter como objetivo a execução do presente diploma nas seguintes matérias, não podendo incidir sobre quaisquer outras:

- a) Concretizar quais as obras de escassa relevância urbanística para efeitos de delimitação das situações isentas de controlo prévio;

- b) Pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa exclusivamente no âmbito dos poderes dos municípios para o controlo prévio urbanístico nos termos dos [artigos 20.º e 21.º](#), em especial os morfológicos e estéticos a que devem obedecer os projetos de urbanização e edificação;
- c) Disciplinar os aspetos relativos ao projeto, execução, receção e conservação das obras e serviços de urbanização e fixar critérios morfológicos e estéticos a que os projetos devam conformar-se;
- d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socioambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;
- e) Fixar os critérios e trâmites do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes;
- f) Fixar os montantes das taxas a cobrar;
- g) Indicar a instituição e o número da conta bancária do município onde é possível efetuar o depósito dos montantes das taxas devidas, identificando o órgão à ordem do qual é efetuado o pagamento;
- h) (Revogada.)
- i) Determinar quais os atos e operações que devem estar submetidos a discussão pública, designadamente, concretizar as operações de loteamento com significativa relevância urbanística e definir os termos do procedimento da sua discussão;
- j) Regular outros aspetos relativos à urbanização e edificação cuja disciplina não esteja reservada por lei a instrumentos de gestão territorial, desde que não sejam de natureza procedimental ou instrutória, podendo dispensar o envio de elementos instrutórios.

3 - Os regulamentos previstos no número anterior não podem, designadamente:

- a) Estabelecer regras de natureza procedimental;
- b) Estabelecer regras de carácter instrutório, designadamente em matéria de reconhecimento, autenticação ou certificação dos representantes dos requerentes;
- c) Determinar a entrega de elementos ou documentos não previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pela modernização administrativa, pela construção e pelas autarquias locais e ordenamento do território;
- d) Determinar a entrega de elementos, como seja o envio de telas finais ou quaisquer outros documentos quando as obras se encontrem isentas de controlo prévio;
- e) Prever poderes de cognição para a câmara municipal para além dos previstos nos [artigos 20.º e 21.º](#);
- f) Estabelecer que o pagamento das taxas é efetuado de outra forma que não o documento único de cobrança, por meios eletrónicos, com recurso à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.

4 - Os projectos dos regulamentos referidos no n.º 1 são submetidos a discussão pública, por prazo não inferior a 30 dias, antes da sua aprovação pelos órgãos municipais.

5 - Os regulamentos referidos no n.º 1 são objecto de publicação na 2.ª série do Diário da República, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na lei.

6 - Os regulamentos referidos no n.º 2, na parte em que disponham sobre outras matérias não identificadas naquele número, são nulos.

7 - O Diário da República, através do seu portal ou, quando exista, através de sistema de informação de legislação temática, disponibiliza, de forma sistematizada e por município, os regulamentos urbanísticos aprovados ao abrigo do presente artigo.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

CAPÍTULO II

Controlo prévio

SECÇÃO I

Âmbito e competência

Artigo 4º

Licença e comunicação prévia

1 - A realização de operações urbanísticas depende, nos termos e com as exceções constantes da presente secção, de:

- a) Licença;
- b) Comunicação prévia.

2 - Estão sujeitas a licença:

a) As operações de loteamento em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

- i) Plano de pormenor; ou
- ii) Operação de loteamento; ou
- iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;

f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;

g) [Revogada];

h) As obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;

i) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;

j) (Revogada.)

3 - A sujeição a licenciamento dos atos de reparcelamento da propriedade de que resultem parcelas não destinadas imediatamente a urbanização ou edificação depende da vontade dos proprietários.

4 - Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

a) (Revogada.)

b) As operações de loteamento em zona abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

e) As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

f) (Revogada.)

g) [Revogada].

h) [Revogada].

i) (Revogada.)

j) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;

k) As alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.

5 - A utilização dos edifícios ou suas frações autónomas na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no [artigo 62.º-A](#).

6 - Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado não pode optar pelo licenciamento.

7 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou a comunicação prévia que necessitem de licença para ocupação da via pública, o requerente pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística ou na comunicação prévia, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

8 - Nos casos previstos no número anterior a permissão para a ocupação da via pública é englobada no título aplicável à operação urbanística.

9 - Considera-se que o plano de pormenor e a unidade de execução dispõem de programação das obras de urbanização e edificação quando a sua delimitação contemple:

- a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais; e
- b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias; e
- c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e
- d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

10 - Nos edifícios em propriedade horizontal que se encontrem abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, consideram-se abrangidas pela licença ou comunicação prévia de construção as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir as edificações, não carecendo, para o efeito, de licença ou comunicação prévia relativa a obras de urbanização.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 4.º-A

Modelos de licença, de resposta à comunicação prévia e de atos

São aprovados, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa e da construção, os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos, ao abrigo do presente diploma.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 5º

Competência

1 - A concessão da licença prevista no n.º 2 do artigo anterior é da competência da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

2 – Revogado.

3 - (Revogado.)

4 - A aprovação da informação prévia regulada no presente diploma é da competência da câmara municipal, podendo ser delegada no seu presidente, com faculdade de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 6.º

Isenção de controlo prévio

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), estão isentas de controlo prévio:

- a) As obras de conservação;
- b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que melhorem, não prejudiquem ou não afetem a estrutura de estabilidade, que não impliquem modificações das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro;
- c) As obras de escassa relevância urbanística;
- d) Os destaques referidos nos n.os 4 e 5 do presente artigo.
- e) 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 e o aumento da área útil;
- f) As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou 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;

- g) As obras necessárias para cumprimento da determinação prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º ou no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de julho, na sua redação atual;
- h) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos dos n.os 2 e 3 do [artigo 14.º](#), que contemple os aspetos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do [artigo 14.º](#);
- i) As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais;
- j) As operações de loteamento em área abrangida por plano de pormenor com efeitos registais.

2 - [Revogado].

3 - [Revogado].

4 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

5 - Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:

- a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;
- b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.

6 - Nos casos referidos nos n.os 4 e 5 não é permitido efetuar na área correspondente ao prédio originário novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados da data do destaque anterior.

7 - O condicionamento da construção bem como o ónus do não fracionamento previstos nos n.os 5 e 6 devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção nessas parcelas.

8 - O disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

9 - A certidão emitida pela câmara municipal comprovativa da verificação dos requisitos do destaque constitui documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada.

10 - Os atos que tenham por efeito o destaque de parcela com descrição predial que se situe em perímetro urbano e fora deste devem observar o disposto nos n.os 4 ou 5, consoante a localização da parcela a destacar, ou, se também ela se situar em perímetro urbano e fora deste, consoante a localização da área maior.

11 - Nas obras a que se refere a alínea b) do n.º 1, que afetem a estrutura de estabilidade, deve ser emitido um termo de responsabilidade, por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, na qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel efetivamente se encontrava antes das obras, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de fiscalização.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 1 de Janeiro de 2024)

Artigo 6º-A **Obras de escassa relevância urbanística**

1 - São obras de escassa relevância urbanística:

- a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;

- b) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
- c) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m²;
- d) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afectem área do domínio público;
- e) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
- f) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores;
- g) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cêrcea desta em 1 m de altura, e, no segundo, a cêrcea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de colectores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos;
- h) A substituição dos materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética;
- i) Outras obras, como tal qualificadas em regulamento municipal.
- j) A substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética.

2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior as obras e instalações em:

- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público;
- b) Imóveis situados em zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) Imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.

3 - O regulamento municipal a que se refere a alínea i) do n.º 1 pode estabelecer limites além dos previstos nas alíneas a) a c) do mesmo número.

4 - A descrição predial pode ser actualizada mediante declaração de realização de obras de escassa relevância urbanística nos termos do presente diploma.

5 - A instalação de geradores eólicos referida na alínea g) do n.º 1 é precedida de notificação à câmara municipal.

6 - A notificação prevista no número anterior destina-se a dar conhecimento à câmara municipal da instalação do equipamento e deve ser instruída com:

- a) A localização do equipamento;
- b) A cêrcea e raio do equipamento;
- c) O nível de ruído produzido pelo equipamento;
- d) Termo de responsabilidade onde o apresentante da notificação declare conhecer e cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à instalação de geradores eólicos.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 1 de Janeiro de 2024)

Artigo 7.º

Operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública

1 - Estão igualmente isentas de controlo prévio:

- a) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelas autarquias locais, suas associações e pelas empresas municipais ou intermunicipais, em área abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território;
- b) As operações urbanísticas e as operações de loteamento promovidas pelo Estado, pelos institutos públicos, incluindo fundos de investimento imobiliário públicos e, universidades e politécnicos e pelas empresas públicas, do setor empresarial do Estado e regional destinadas a:

- i) Equipamentos ou infraestruturas destinados à instalação de serviços públicos;

- ii) Equipamentos ou infraestruturas afetos ao uso direto e imediato do público, sem prejuízo do disposto no n.º 4;
- iii) Equipamentos ou infraestruturas nas áreas portuárias ou do domínio público ferroviário ou aeroportuário na respetiva área de jurisdição e na prossecução das suas atribuições;
- iv) Equipamentos ou infraestruturas afetos à habitação ou para pessoas beneficiárias de políticas sociais, incluindo, residências para estudantes deslocados;
- v) Parques industriais, empresariais ou de logística, e similares, nomeadamente zonas empresariais responsáveis (ZER), zonas industriais e de logística;
- vi) Equipamentos ou infraestruturas para salvaguarda do património cultural;
- vii) Equipamentos ou infraestruturas do parque habitacional do Estado;

c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

e) As obras de edificação ou de demolição e os trabalhos promovidos por entidades concessionárias de obras ou serviços públicos, quando se reconduzam à prossecução do objeto da concessão;

f) (Revogada.)

g) As obras de edificação e os trabalhos de remodelação de terrenos promovidos por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação, desde que, na sequência de procedimento concursal, tenha sido celebrado acordo para a cedência do terreno por parte de uma entidade prevista na alínea b);

h) As obras de construção e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, creches e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário quando as mesmas tenham financiamento público.

2 - A execução das operações urbanísticas previstas no número anterior, com exceção das promovidas pelos municípios, fica sujeita a parecer prévio não vinculativo da câmara municipal, que deve ser emitido no prazo de 20 dias a contar da data da receção do respetivo pedido.

3 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações em área não abrangida por plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território devem ser previamente autorizadas pela assembleia municipal, depois de submetidas a parecer prévio não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a qual deve pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da receção do respetivo pedido.

4 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelo Estado devem ser previamente autorizadas pelo ministro da tutela e pelo ministro responsável pelo ordenamento do território, depois de ouvida a câmara municipal, a qual se deve pronunciar no prazo de 20 dias após a receção do respetivo pedido.

5 - As operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais e suas associações ou pelo Estado, em área não abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, são submetidas a discussão pública, nos termos estabelecidos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e de duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.

6 - A realização das operações urbanísticas previstas neste artigo deve observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição, e as normas técnicas de construção.

7 - À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas e ao pagamento de taxas urbanísticas, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no [artigo 3.º](#).

8 - As operações urbanísticas previstas no presente artigo só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações referidos no presente artigo ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão.

9 - Até cinco dias antes do início das obras que estejam isentas de controlo prévio, nos termos do presente artigo, o interessado deve notificar a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos, para efeitos de eventual fiscalização e de operações de gestão de resíduos de construção e demolição.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 1 de Janeiro de 2024)

SECÇÃO II

Formas de procedimento

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Procedimento

- 1 - O controlo prévio das operações urbanísticas obedece às formas de procedimento previstas na presente secção, devendo ainda ser observadas as condições especiais de licenciamento previstas na secção iii do presente capítulo.
- 2 - Sem prejuízo das competências do gestor de procedimento, a direção da instrução do procedimento compete ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada nos vereadores, com faculdade de subdelegação nos dirigentes dos serviços municipais.
- 3 - Cada procedimento é acompanhado por gestor de procedimento, a quem compete assegurar o normal desenvolvimento da tramitação processual, acompanhando, nomeadamente, a instrução, o cumprimento de prazos, a prestação de informação e os esclarecimentos aos interessados.
- 4 - O comprovativo eletrónico de apresentação do requerimento de licenciamento, informação prévia ou comunicação prévia contém a identificação do gestor do procedimento, bem como a indicação do local, do horário e da forma pelo qual pode ser contactado.
- 5 - Em caso de substituição do gestor de procedimento, é notificada ao interessado a identidade do novo gestor, bem como os elementos referidos no número anterior.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 8.º-A

Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos

- 1 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é realizada obrigatoriamente de forma desmaterializada, através da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos, nos termos a regulamentar em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.
- 2 - A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos deve permitir, nomeadamente:
 - a) A apresentação e submissão de pedidos e documentos pelos interessados;
 - b) A obtenção dos comprovativos automáticos de submissão de requerimentos e comunicações e de ocorrência de deferimento tácito, quando decorridos os respetivos prazos legais;
 - c) A disponibilização de informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia para efeitos de registo predial e matricial;
 - d) A consulta pelos interessados do estado dos procedimentos;
 - e) A interoperabilidade com plataformas dos particulares que permitam a consulta de informação;
 - f) A identificação do número de dias que faltam para a emissão da decisão final;
 - g) A identificação da prática de todos os atos pelas entidades competentes;
 - h) A emissão de notificações e da respetiva documentação;
 - i) A verificação automática, quanto possível da instrução dos requerimentos, designadamente mediante preenchimento e assinatura dos termos de responsabilidade;
 - j) O pagamento de taxas;
 - k) A identificação do gestor do procedimento e respetiva unidade orgânica da entidade licenciadora;
 - l) Submissão do projeto de arquitetura num formato de dados aberto e de acordo com a metodologia BIM (Building Information Modelling);

- m) A interoperabilidade com os sistemas de informação do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., do Balcão Único do Prédio (BUPI) e da Autoridade Tributária e Aduaneira que permitam o acesso a dados do imóvel objeto de um procedimento urbanístico;
- n) A interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios, não podendo estes acrescentar passos procedimentais, formalidades ou documentos relativamente ao que estiver definido no presente diploma e na Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos;
- o) A emissão automática e eletrónica de certidão que ateste a circunstância de um projeto estar isento de controlo prévio, mediante a inserção de dados sobre o mesmo num simulador;
- p) A alternativa de submissão de pedidos, consulta de processos e demais interação com a Plataforma através dos sítios na Internet dos municípios ou em sítio específico na Internet onde seja possível interagir com qualquer município;
- q) Projetos de segurança contra incêndios;
- r) A possibilidade de preenchimento dos campos do sinótico destinados à caracterização básica do imóvel.

3 - No caso de instalação ou alteração de estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho, ou pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que envolvam operações urbanísticas sujeitas aos procedimentos previstos no [artigo 4.º](#) do presente decreto-lei, tais procedimentos, bem como os documentos necessários à sua instrução, podem ser iniciados através do balcão eletrónico previsto nos referidos diplomas, adiante designado por «Balcão do Empreendedor».

4 - A integração da plataforma eletrónica referida no n.º 1 com o balcão único eletrónico dos serviços a que se referem os artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, com o «Balcão do Empreendedor» e com todas as entidades externas com competências para intervir e se pronunciar no âmbito dos procedimentos regulados pelo presente diploma é regulada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, da administração local, da modernização administrativa e do ordenamento do território, tendo em conta, na interoperabilidade com sistemas externos às integrações já presentes no SIRJUE, as plataformas já existentes na Administração Pública, nomeadamente a plataforma de interoperabilidade da administração pública e o previsto no regulamento nacional da interoperabilidade digital.

5 - A apresentação de requerimentos deve assegurar que o acesso à plataforma pelos seus utilizadores é feito mediante mecanismos de autenticação proporcional às operações em causa, havendo lugar a autenticação nos termos definidos na portaria referida no número anterior.

6 - Nas situações de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático, os procedimentos podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso ao papel.

7 - Nos casos previstos no número anterior, o processo administrativo ou os seus elementos entregues através de outros suportes digitais ou em papel são obrigatoriamente integrados no sistema informático pelos serviços requeridos, após a cessação da situação de inexistência ou indisponibilidade do sistema informático.

8 - Os municípios estão obrigados a utilizar a plataforma a que se refere o n.º 1 a partir de 5 de janeiro de 2026, podendo manter as plataformas que eventualmente utilizem, desde que esteja assegurada a interoperabilidade com a Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 8.º-B

Realização de passos e formalidades procedimentais em simultâneo

Sempre que tal contribua para a eficiência, economicidade ou celeridade do procedimento, o responsável pela direção do mesmo deve promover a realização em simultâneo de passos e fases do procedimento, evitando a realização sucessiva das mesmas.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 9.º

Requerimento e comunicação

1 - Salvo disposição em contrário, os procedimentos previstos no presente diploma iniciam-se através de requerimento ou comunicação apresentados com recurso a meios eletrónicos e através do sistema previsto no artigo anterior, dirigidos ao presidente da câmara municipal, dos quais devem constar a identificação do requerente ou comunicante, incluindo o domicílio ou sede, bem como a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.

2 - Do requerimento ou comunicação consta igualmente a indicação do pedido ou objeto em termos claros e precisos, identificando o tipo de operação urbanística a realizar por referência ao disposto no [artigo 2.º](#), bem como a respetiva localização.

3 - Quando respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas referidos no [artigo 2.º](#) diretamente relacionadas, devem ser identificadas todas as operações abrangidas, aplicando-se neste caso a forma de procedimento correspondente a cada tipo de operação, sem prejuízo da tramitação e apreciação conjunta.

4 - O pedido ou comunicação são acompanhados dos elementos instrutórios previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

5 - [Revogado].

6 - Com a apresentação de requerimento ou comunicação, ou nas situações referidas no n.º 6 do artigo anterior, quando cesse a inexistência ou indisponibilidade, é emitido comprovativo eletrónico.

7 - No requerimento inicial pode o interessado solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente ao pedido apresentado, sendo-lhe prestada tal informação no prazo de 15 dias, através do sistema informático a que se refere o artigo anterior, sem prejuízo do disposto no [artigo 121.º](#)

8 - O disposto no número anterior não se aplica nos casos de rejeição liminar do pedido, nos termos do disposto no [artigo 11.º](#)

9 - O gestor do procedimento regista no processo a junção subsequente de quaisquer novos documentos e a data das consultas a entidades exteriores ao município e da receção das respetivas respostas, quando for caso disso, bem como a data e o teor das decisões dos órgãos municipais.

10 - A substituição do requerente ou comunicante, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), do responsável por qualquer dos projetos apresentados, do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra deve ser comunicada ao gestor do procedimento para que este proceda ao respetivo averbamento no prazo de 15 dias a contar da data da substituição.

11 - Cabe ao gestor do procedimento verificar a adequação das habilitações do titular do alvará de construção ou do título de registo emitidos pelo InCI, I. P., à natureza e à estimativa de custo da operação urbanística.

12 - A portaria prevista no n.º 4 não pode prever como elementos instrutórios que devam acompanhar o pedido ou comunicação nem os municípios podem determinar a apresentação de:

- a) Formas de autenticação, de reconhecimento ou de certificação das assinaturas de qualquer documento;
- b) Cópias de documentos na posse da câmara como, designadamente títulos de operações ou registos;
- c) A caderneta predial;
- d) Cópias de certidões permanentes, bastando, neste caso, a indicação do número da certidão permanente;
- e) Reenvio ou envio de certidão permanente ou do seu código por o seu prazo de validade ter expirado, quando o mesmo era válido no momento da apresentação do pedido;
- f) Reenvio ou envio de qualquer certidão, documento ou certificado por a validade do mesmo ter expirado, quando o mesmo seja válido no momento da apresentação do pedido;
- g) O plano de segurança, podendo ser solicitada a exibição do mesmo em sede de fiscalização, quando aplicável;
- h) O relatório de segurança;
- i) O livro de obra digitalizado;
- j) Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;
- k) Declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelos projetos, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais;

l) Termo de responsabilidade de técnico responsável que ateste que a execução da operação se conforma com o Regulamento Geral do Ruído.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 10.º

Termo de responsabilidade

1 - O requerimento ou comunicação é sempre instruído com declaração dos autores dos projetos, da qual conste que foram observadas na elaboração dos mesmos as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor, e do coordenador dos projetos, que ateste a compatibilidade entre os mesmos.

2 - Das declarações mencionadas no número anterior deve, ainda, constar referência à conformidade do projeto com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com a licença de loteamento, quando exista.

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte e em legislação especial, só podem subscrever projetos os técnicos legalmente habilitados que se encontrem inscritos em associação pública de natureza profissional e que façam prova da validade da sua inscrição aquando da apresentação do requerimento inicial.

4 - Os técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública podem subscrever os projetos para os quais possuam habilitação adequada, nos termos do disposto no regime da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos ou em legislação especial relativa a organismo público legalmente reconhecido.

5 - Os autores e coordenador dos projetos devem declarar, nomeadamente nas situações previstas no [artigo 60.º](#), quais as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas na elaboração dos mesmos, fundamentando as razões da sua não observância.

6 - Sempre que forem detetadas irregularidades nos termos de responsabilidade, no que respeita às normas legais e regulamentares aplicáveis e à conformidade do projeto com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território ou licença de loteamento, quando exista, devem as mesmas ser comunicadas à associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legalmente reconhecido no caso dos técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 11.º

Saneamento e apreciação liminar

1 - Compete ao presidente da câmara municipal, por sua iniciativa ou por indicação do gestor do procedimento, decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento de qualquer pedido ou comunicação apresentados no âmbito do presente diploma.

2 - Após a apresentação do requerimento o presidente da câmara municipal pode proferir despacho:

a) De aperfeiçoamento do pedido, sempre que o requerimento não contenha a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida;

b) De rejeição liminar, oficiosamente ou por indicação do gestor do procedimento, quando da análise dos elementos instrutórios resultar que o pedido é manifestamente contrário às normas legais ou regulamentares aplicáveis;

c) De extinção do procedimento, nos casos em que a operação urbanística em causa está isenta de controlo prévio ou sujeita a comunicação prévia.

3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o requerente é notificado, por uma única vez para, no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, apenas ficando suspensos os termos ulteriores do

procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

4 - [Revogado].

5 - Não ocorrendo rejeição liminar ou convite para corrigir ou completar o pedido ou comunicação, no prazo previsto de 15 dias, considera-se que o requerimento ou comunicação se encontram corretamente instruídos, não podendo ser solicitados ao interessado quaisquer correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na incompleta instrução do pedido.

6 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o gestor do procedimento deve dar a conhecer ao presidente da câmara municipal, até à decisão final, qualquer questão que prejudique o desenvolvimento normal do procedimento ou impeça a tomada de decisão sobre o objeto do pedido, nomeadamente a ilegitimidade do requerente e a caducidade do direito que se pretende exercer.

7 - Salvo no que respeita às consultas a que se refere o [artigo 13.º](#), se a decisão final depender da decisão de uma questão que seja da competência de outro órgão administrativo ou dos tribunais, deve o presidente da câmara municipal suspender o procedimento até que o órgão ou o tribunal competente se pronunciem, notificando o requerente desse ato, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 31.º do Código do Procedimento Administrativo.

8 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o interessado pode requerer a continuação do procedimento em alternativa à suspensão, ficando a decisão final condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente.

9 - Havendo rejeição do pedido ou comunicação, nos termos do presente artigo, o interessado que apresente novo pedido ou comunicação para o mesmo fim está dispensado de juntar os documentos utilizados anteriormente que se mantenham válidos e adequados.

10 - O presidente da câmara municipal pode delegar nos vereadores, com faculdade de subdelegação, ou nos dirigentes dos serviços municipais, as competências referidas nos n.os 1, 2 e 7.

11 - [Revogado].

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 12º Publicidade do pedido

O pedido de licenciamento ou a comunicação prévia de operação urbanística devem ser publicitados sob forma de aviso, segundo o modelo aprovado por portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de 10 dias a contar da apresentação do requerimento inicial ou comunicação.

(Redação pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 12.º-A Suspensão do procedimento

Nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas constantes de instrumento de gestão territorial diretamente vinculativo dos particulares ou sua revisão, aplica-se o disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em matéria de suspensão de procedimentos.

(Redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 13.º Disposições gerais sobre a consulta a entidades externas

1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido, que não respeitem a aspetos relacionados com a localização, é promovida pelo gestor do procedimento, e é efetuada em simultâneo, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do [artigo 8.º-A](#).

2 - É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas que já tenham sido objeto de apreciação favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, de

aprovação de operações de loteamento urbano ou de aprovação de planos de pormenor, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta.

3 - Nos casos previstos no artigo seguinte, o gestor do procedimento comunica o pedido, com a identificação das entidades a consultar, à CCDR.

4 - As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências.

5 - As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias a contar da data de disponibilização do processo.

6 - Considera-se haver concordância daquelas entidades com a pretensão formulada se os respetivos pareceres, autorizações ou aprovações não forem recebidos dentro do prazo fixado no número anterior.

7 - Os pareceres das entidades exteriores ao município só têm carácter vinculativo quando tal resulte da lei, desde que se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares e sejam recebidos dentro do prazo previsto no n.º 5.

8 - Consta de diploma próprio os projetos, estudos e certificações técnicas que carecem de consulta, de aprovação ou de parecer, interno ou externo, bem como as condições a que deve obedecer a sua elaboração.

9 - Os projetos de arquitetura e os de especialidades, bem como os pedidos de autorização de utilização, quando acompanhados por termo de responsabilidade subscrito por técnico autor de projeto legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e direção de obra que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a menção a plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território em vigor ou licença de loteamento, ficam dispensados da apresentação na câmara municipal de consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos, sem prejuízo da necessidade da sua obtenção quando legalmente prevista.

10 - A realização de vistoria, certificação, aprovação ou parecer, pelo município ou por entidade exterior, sobre a conformidade da execução dos projetos das especialidades e outros estudos com o projeto aprovado ou apresentado é dispensada mediante emissão de termo de responsabilidade por técnico legalmente habilitado para esse efeito, de acordo com o respetivo regime legal, que ateste essa conformidade.

11 - (Revogado.)

12 - No termo do prazo fixado para a promoção das consultas, o interessado pode solicitar a passagem de certidão dessa promoção, a qual é emitida pela câmara municipal no prazo de oito dias e, se esta for negativa, promover diretamente as consultas que não hajam sido realizadas, nos termos do [artigo 13.º-B](#), ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal, nos termos do artigo 112.º

13 - Para efeitos do número anterior, e nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o n.º 4 do [artigo 8.º-A](#), o interessado pode:

- a) Obter comprovativo eletrónico da promoção ou não promoção da consulta das entidades externas pela câmara municipal;
- b) Promover diretamente a consulta das entidades externas.

14 - Quando as consultas, pareceres ou autorizações tiverem lugar, o procedimento administrativo deve continuar durante o lapso temporal que medeia entre o pedido de parecer, autorização ou consulta e a sua emissão ou o decurso do respetivo prazo.

15 - Quando as consultas, pareceres ou autorizações previstas no presente artigo incidirem sobre áreas geográficas que não sejam abrangidas pelo regime jurídico que motivou o pedido de consulta, de parecer ou autorização, as mesmas devem ser desconsideradas e o procedimento prosseguir, considerando-se haver concordância da entidade consultada.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 13.º-A

Parecer, aprovação ou autorização em razão da localização

1 - A consulta de entidades da administração central, direta ou indireta, do setor empresarial do Estado, bem como de entidades concessionárias que exerçam poderes de autoridade, que se devam pronunciar sobre a operação urbanística em razão da localização, é efetuada através de uma única entidade

coordenadora, a CCDDR territorialmente competente, a qual emite uma decisão global e vinculativa de toda a administração.

2 - A CCDDR identifica, no prazo de cinco dias a contar da receção dos elementos através do sistema previsto no [artigo 8.º-A](#), as entidades que nos termos da lei devam emitir parecer, aprovação ou autorização de localização, promovendo dentro daquele prazo a respetiva consulta, a efetivar em simultâneo e com recurso ao referido sistema informático.

3 - As entidades consultadas devem pronunciar-se no prazo de 20 dias, sendo este prazo imperativo.

4 - [Revogado].

5 - [Revogado]

6 - Caso não existam posições divergentes entre as entidades consultadas, a CCDDR toma a decisão final no prazo de cinco dias a contar do fim do prazo previsto no n.º 3.

7 - Caso existam pareceres negativos das entidades consultadas, a CCDDR promove uma reunião, preferencialmente por videoconferência, a realizar no prazo de 10 dias a contar do último parecer recebido dentro do prazo fixado nos termos do n.º 3, com todas as entidades e com o requerente, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas, e toma decisão final vinculativa no prazo de 10 dias.

8 - Na conferência decisória referida no número anterior, as entidades consultadas são representadas por pessoas com poderes para as vincular.

9 - Não sendo possível obter a posição de todas as entidades, por motivo de falta de comparência de algum representante ou por ter sido submetida a apreciação alguma questão nova, os trabalhos da conferência podem ser suspensos por um período máximo de cinco dias.

10 - Quando a CCDDR não adote posição favorável a uma operação urbanística por esta ser desconforme com instrumento de gestão territorial, pode a CCDDR, quando a operação se revista de especial relevância regional ou local, por sua iniciativa ou a solicitação do município, respetivamente, propor ao Governo a aprovação em resolução do Conselho de Ministros da alteração, suspensão ou ratificação, total ou parcial, de plano da sua competência relativamente ao qual a desconformidade se verifica.

11 - Quando a decisão seja proferida em conferência decisória, os pareceres emitidos têm natureza não vinculativa, independentemente da sua classificação em legislação especial.

12 - O procedimento de decisão da administração central previsto nos números anteriores é objeto de portaria dos membros do Governo responsáveis pelo ordenamento do território e pela administração local.

13 - A CCDDR comunica ao município a decisão da conferência decisória no prazo de cinco dias após a sua realização.

14 - Caso a CCDDR não cumpra o prazo previsto no número anterior, considera-se que as consultas tiveram um sentido favorável.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 13.º-B **Consultas prévias**

1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o interessado na consulta a entidades externas pode solicitar previamente os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos junto das entidades competentes, entregando-os com o requerimento inicial, caso em que não há lugar a nova consulta desde que, até à data da apresentação de tal pedido ou comunicação na câmara municipal, não haja decorrido mais de dois anos desde a emissão dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos ou desde que, caso tenha sido esgotado este prazo, não se tenham verificado alterações dos pressupostos de facto ou de direito em que os mesmos se basearam.

2 - As comunicações prévias de operações urbanísticas são sempre precedidas das consultas às entidades externas a que haja lugar.

3 - Para os efeitos dos números anteriores, na falta de pronúncia da entidade consultada no prazo legal, o requerimento inicial ou a comunicação prévia podem ser instruídos com prova da solicitação das consultas e declaração do requerente ou comunicante de que os mesmos não foram emitidos dentro daquele prazo.

4 - Nos procedimentos de controlo prévio, com exceção das comunicações prévias, não tendo o interessado promovido todas as consultas necessárias, o gestor do procedimento promove as consultas a que haja lugar, de acordo com o previsto no [artigo 13.º](#)

5 - A utilização da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do [artigo 8.º-A](#) pelo interessado para os efeitos previstos no n.º 1 faz-se em termos a regulamentar na portaria a que se refere o mesmo número.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 13.º-C **Audiência prévia dos interessados**

São admitidas alterações ao projeto, na sequência da audiência prévia dos interessados quando as mesmas visem a correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SUBSECÇÃO II **Informação prévia**

Artigo 14.º **Pedido de informação prévia**

1 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

2 - O interessado pode, em qualquer circunstância, designadamente quando o pedido respeite a operação de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:

- a) A volumetria, alinhamento, cêrcea e implantação da edificação e dos muros de vedação;
- b) Projeto de arquitetura e memória descritiva;
- c) Programa de utilização das edificações, incluindo a área total de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização, com identificação das áreas acessórias, técnicas e de serviço;
- d) Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
- e) Estimativa de encargos urbanísticos devidos;
- f) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

3 - Quando o interessado não seja o proprietário do prédio, o pedido de informação prévia inclui a identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória do registo predial.

4 - No caso previsto no número anterior, a câmara municipal deve notificar o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio da abertura do procedimento.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 15.º **Consultas no âmbito do procedimento de informação prévia**

1 - No âmbito do procedimento de informação prévia há lugar a consultas externas, nos termos dos [artigos 13.º a 13.º-B](#), às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem, nos termos da lei, a informação a prestar, sempre que tal consulta seja exigível num eventual pedido de licenciamento ou com a apresentação de comunicação prévia.

2 - A pronúncia das entidades referidas no número anterior não incide sobre avaliação de impacto ambiental.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 16.º Deliberação

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia no prazo de 20 dias ou, no caso previsto no n.º 2 do [artigo 14.º](#), no prazo de 30 dias contados a partir:

- a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do [artigo 11.º](#); ou
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
- c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

2 - Os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município são obrigatoriamente notificados ao requerente juntamente com a informação prévia aprovada pela câmara municipal, dela fazendo parte integrante.

3 - A câmara municipal indica sempre, na informação favorável, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, de acordo com o disposto na secção i do capítulo ii do presente diploma.

4 - No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 17.º Efeitos

1 - A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

2 - Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do [artigo 14.º](#) e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do [artigo 14.º](#), ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

3 - O número anterior é igualmente aplicável quando exista unidade de execução nos seguintes termos:

- a) Quando se trate de uma operação de loteamento, desde que a unidade de execução preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;
- b) Quando se trate de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, desde que a unidade de execução preveja a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação.

4 - Quando se trate de obras de construção, de alteração ou ampliação, desde que a unidade de execução preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.

5 - As operações urbanísticas a que se referem os números anteriores devem ser iniciadas no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e são sempre acompanhadas de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

6 - Decorrido o prazo fixado no número anterior, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo prazo de 1 ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto.

7 - Não se suspendem os procedimentos de licenciamento ou comunicação prévia requeridos ou apresentados com suporte em informação prévia nas áreas a abranger por novas regras urbanísticas, constantes de plano municipal, intermunicipal ou especial de ordenamento do território ou sua revisão, a partir da data fixada para o início da discussão pública e até à data da entrada em vigor daquele instrumento.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SUBSECÇÃO III

Licença

Artigo 18º

Âmbito

1 - Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a apreciação dos pedidos relativos às operações urbanísticas previstas no n.º 2 do [artigo 4º](#)

2 - (Revogado.)

Artigo 19º

Consultas a entidades exteriores ao município

(Revogado pela Lei n.º 60/2007, de 04-09)

Artigo 20.º

Apreciação dos projetos de obras de edificação

1 - A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

- a) Planos municipais ou intermunicipais de ordenamento no território;
- b) Medidas preventivas;
- c) Área de desenvolvimento urbano prioritário;
- d) Área de construção prioritária;
- e) Servidões administrativas;
- f) Restrições de utilidade pública;
- g) O uso proposto;
- h) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos;
- i) A adequação e capacidade das infraestruturas.

2 - Para os efeitos do número anterior, a apreciação da inserção urbana das edificações é efetuada na perspetiva formal e funcional, tendo em atenção o edificado existente, bem como o espaço público envolvente e as infraestruturas existentes e previstas.

3 - A câmara municipal delibera sobre o projeto de arquitetura no prazo de 30 dias contado a partir:

- a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do [artigo 11.º](#); ou
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou ainda
- c) Do termo do prazo para a receção dos pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até essa data.

4 - O interessado deve apresentar os projetos das especialidades e outros estudos necessários à execução da obra no prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura caso não tenha apresentado tais projetos com o requerimento inicial.

5 - O presidente da câmara pode prorrogar o prazo referido no número anterior, por uma só vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo.

6 - A falta de apresentação dos projetos das especialidades e outros estudos no prazo estabelecido no n.º 4 ou naquele que resultar da prorrogação concedida nos termos do número anterior implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia do interessado.

7 - [Revogado].

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do [artigo 10.º](#), constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do [artigo 10.º](#)

9 - Na apreciação do projeto de arquitetura, a câmara municipal não pode analisar os elementos não previstos no n.º 1, estando designadamente impedida de apreciar:

- a) Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações;
- b) A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano;
- c) Os projetos de especialidade.

10 - São nulas as normas de planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território, bem como de regulamento municipal ou de deliberações de órgãos das entidades licenciadoras, que confirmem poderes de apreciação ao município que não estejam previstos no n.º 1 ou que atribuam poderes de apreciação relativamente aos aspetos referidos no número anterior.

11 - A decisão sobre o projeto de arquitetura deve ser completa e abranger todos os elementos do projeto objeto de apreciação nos termos do n.º 1, sendo notificada ao particular.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 21.º

Apreciação dos projetos de loteamento, de obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos

A apreciação dos projetos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 22º

Consulta pública

1 - Os municípios podem determinar, através de regulamento municipal, a prévia sujeição a discussão pública o licenciamento de operações de loteamento com significativa relevância urbanística.

2 - A consulta prevista no número anterior tem sempre lugar quando a operação de loteamento exceda algum dos seguintes limites:

- a) 4 ha;
- b) 100 fogos;

c) 10 % da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

3 - A consulta pública prevista no presente artigo não tem lugar quando, cumulativamente:

- a) A operação de loteamento esteja isenta de controlo prévio, ao abrigo do [artigo 7.º](#); e
- b) Tenha existido avaliação ambiental de plano, com sujeição a consulta pública.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 23º **Deliberação final, prazos e deferimento tácito**

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento:

- a) No prazo de 120 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção igual ou inferior a 300 m²;
- b) No prazo de 150 dias, no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 300 m² e igual ou inferior a 2200 m², bem como no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- c) No prazo de 200 dias, no caso de obras de urbanização, operações de loteamento e no caso de obras de construção, reconstrução, alteração ou de ampliação, conservação e demolição realizadas em imóvel com área bruta de construção superior a 2200 m²;
- d) (Revogada.)

2 - A deliberação prevista no número anterior está sujeita a deferimento tácito.

3 - Os prazos previstos n.º 1 contam-se a partir da data da submissão do pedido.

4 - (Revogado.)

5 - Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo previsto na alínea b) do n.º 1 conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.

6 - No caso das obras previstas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), a câmara municipal pode, a requerimento do interessado, aprovar uma licença parcial para construção da estrutura, imediatamente após a entrega de todos os projectos das especialidades e outros estudos e desde que se mostrem aprovado o projecto de arquitectura e prestada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento.

7 - (Revogado.)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 24.º **Indeferimento do pedido de licenciamento**

1 - O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- b) Violar norma legal ou regulamentar relativa aos aspetos referidos no n.º 1 do [artigo 20.º](#) que disponha sobre matéria que possa ser objeto de regulamento municipal à luz do [artigo 3.º](#);
- c) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
- d) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja vinculativa para os órgãos municipais.

2 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) e i) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:

- a) A operação urbanística afetar negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado;
- b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento;
- c) A operação urbanística implicar a demolição de fachadas revestidas a azulejos, a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros, salvo em casos devidamente justificados, autorizados pela Câmara Municipal em razão da ausência ou diminuto valor patrimonial relevante destes.

3 - [Revogado].

4 - Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes e a volumetria das edificações.

5 - O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do [artigo 4.º](#) deve ser indeferido na ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas existentes.

6 - [Revogado].

7 - Para efeitos da alínea a) do n.º 2, quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer do Património Cultural, I. P., ou às CCDR, I. P., ficam as câmaras municipais impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 25º **Reapreciação do pedido**

1 - Quando exista projecto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período mínimo de 10 anos.

2 - (Revogado.)

3 - Em caso de deferimento nos termos do n.º 1, o requerente deve, antes do pagamento das taxas, celebrar com a câmara municipal contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, beneficiando de redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos a fixar em regulamento municipal.

4 - A prestação da caução referida no número anterior bem como a execução ou manutenção das obras de urbanização que o interessado se compromete a realizar ou a câmara municipal entenda indispensáveis devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

5 - À prestação da caução referida no n.º 3 aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no [artigo 54º](#)

6 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do contrato referido no n.º 3 devem ser proporcionais à sobrecarga para as infra-estruturas existentes resultante da operação urbanística.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 26º

Licença

A deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento, ou a formação de deferimento tácito, consubstancia a licença para a realização da operação urbanística, bem como, quando solicitado pelo interessado, a licença para ocupação da via pública.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 27.º

Alterações à licença

- 1 - A requerimento do interessado, podem ser alterados os termos e condições da licença.
- 2 - A alteração da licença de operação de loteamento é precedida de consulta pública quando a mesma esteja prevista em regulamento municipal ou quando sejam ultrapassados alguns dos limites previstos no n.º 2 do [artigo 22.º](#)
- 3 - Sem prejuízo do disposto no [artigo 48.º](#), a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, devendo, para o efeito, o gestor de procedimento proceder à sua notificação para pronúncia no prazo de 10 dias.
- 4 - A alteração à licença obedece ao procedimento estabelecido na presente subsecção, com as especialidades constantes dos números seguintes.
- 5 - É dispensada a consulta às entidades exteriores ao município desde que o pedido de alteração se conforme com os pressupostos de facto e de direito dos pareceres, autorizações ou aprovações que hajam sido emitidos no procedimento.
- 6 - No procedimento de alteração são utilizados os documentos constantes do processo que se mantenham válidos e adequados, promovendo a câmara municipal, quando necessário, a atualização dos mesmos.
- 7 - A alteração da licença dá lugar a aditamento ao alvará, que, no caso de operação de loteamento, deve ser comunicado oficiosamente à conservatória do registo predial competente para efeitos de averbamento, contendo a comunicação os elementos em que se traduz a alteração.
- 8 - As alterações à licença de loteamento, com ou sem variação do número de lotes, que se traduzam na variação das áreas de implantação, de construção ou variação do número de fogos até 3 %, desde que observem os parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, são aprovadas por simples deliberação da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 9 - Excetuam-se do disposto nos n.os 3 a 6 as alterações às condições da licença que se refiram ao prazo de conclusão das operações urbanísticas licenciadas ou ao montante da caução para garantia das obras de urbanização, que se regem pelos [artigos 53.º](#), [54.º](#) e [58.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

SUBSECÇÃO IV

Autorização

Artigo 28º

Âmbito

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09- com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 29º

Decisão final

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 30º
Apreciação liminar

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 31º
Indeferimento do pedido de autorização

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 32º
Autorização

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 33º
Alterações à autorização

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

SUBSECÇÃO V
Comunicação prévia

Artigo 34.º
Âmbito

1 - Obedece ao procedimento regulado na presente subsecção a realização das operações urbanísticas referidas no n.º 4 do [artigo 4.º](#)

2 - A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

3 - O pagamento das taxas a que se refere o número anterior faz-se por autoliquidação nos termos e condições definidos nos regulamentos municipais previstos no [artigo 3.º](#), não podendo o prazo de pagamento ser inferior a 60 dias, contados do termo do prazo para a notificação a que se refere o n.º 2 do [artigo 11.º](#)

4 - As operações urbanísticas realizadas ao abrigo de comunicação prévia observam as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as relativas às normas técnicas de construção e o disposto nos instrumentos de gestão territorial.

5 - Sempre que seja obrigatória a realização de consultas externas nos termos previstos na lei, a comunicação prévia pode ter lugar quando tais consultas já tenham sido efetuadas no âmbito de pedido de informação prévia, de aprovação de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, ou se o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas nos termos do [artigo 13.º-B](#).

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 35.º
Regime da comunicação prévia

1 - A comunicação prévia é dirigida ao presidente da câmara municipal e efetuada através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do [artigo 8.º-A](#) nos termos a regulamentar na portaria a que se refere o mesmo número.

2 - Na comunicação prévia o interessado indica o prazo de execução das obras, sem prejuízo do disposto nos [artigos 71.º](#) e [72.º](#)

3 - [Revogado].

4 - Os elementos instrutórios da comunicação prévia constam de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

5 - As operações urbanísticas objeto de comunicação prévia são disponibilizadas diariamente através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do [artigo 8.º-A](#) que emite o comprovativo eletrónico da sua apresentação.

6 - O comunicante pode solicitar aos serviços municipais que seja emitida, sem dependência de qualquer despacho, certidão na qual conste a identificação da operação urbanística objeto de comunicação prévia bem como a data da sua apresentação.

7 - É aplicável à comunicação prévia o disposto na alínea a) do n.º 2 e no n.º 3 do [artigo 11.º](#), com as devidas adaptações, sendo o despacho notificado ao interessado nos termos do disposto no [artigo 121.º](#)

8 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a câmara municipal deve, em sede de fiscalização sucessiva, inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística, quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares, ou que estas não tenham sido precedidas de pronúncia, obrigatória nos termos da lei, das entidades externas competentes, ou que com ela não se conformem.

9 - O dever de fiscalização previsto no número anterior caduca 10 anos após a data de emissão do título da comunicação prévia.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 36º **Rejeição da comunicação prévia**

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 36º-A **Acto administrativo**

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

SUBSECÇÃO VI **Procedimentos especiais**

Artigo 37º **Operações urbanísticas cujo projecto carece de aprovação da administração central**

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março)

Artigo 38º **Empreendimentos turísticos**

1 - Os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico das operações de loteamento nos casos em que se pretenda efectuar a divisão jurídica do terreno em lotes.

2 - Nas situações referidas no número anterior não é aplicável o disposto no [artigo 41º](#), podendo a operação de loteamento realizar-se em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.

(Redacção do Dec.-Lei nº 177/2001, de 4/6)

Artigo 39.º
Dispensa de autorização prévia de localização

Sempre que as obras se situem em área que nos termos de plano de urbanização, plano de pormenor ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor esteja expressamente afeta ao uso proposto, é dispensada a autorização prévia de localização que, nos termos da lei, devesse ser emitida por parte de órgãos da administração central, sem prejuízo das demais autorizações ou aprovações exigidas por lei relativas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 40º
Licença ou autorização de funcionamento

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 40.º-A
Acompanhamento policial

Não pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas, mesmo quando as mesmas impliquem o corte da via pública.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 1 de Janeiro de 2024)

SECÇÃO III
Condições especiais de licenciamento ou autorização

SUBSECÇÃO I
Operações de loteamento

Artigo 41.º
Localização

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 42.º
Parecer da CCDR

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 43.º
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas , equipamentos e habitação

1 - Os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os que estiverem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

3 - Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.

4 - Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 44.º **Cedências**

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos [artigos 6.º e 34.º](#) através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do [artigo 2.º](#) ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

6 - Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou as mesmas não tiverem lugar.

7 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do [artigo 7.º](#), o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 45.º **Reversão**

1 - O cedente tem o direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos do artigo anterior sempre que estas sejam afetas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas.

2 - Para os efeitos previstos no número anterior, considera-se que não existe alteração de afetação sempre que as parcelas cedidas sejam afetas a um dos fins previstos no n.º 1 do artigo anterior, independentemente das especificações eventualmente constantes do documento que titula a transmissão.

3 - Ao exercício do direito de reversão previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações.

4 - Em alternativa ao exercício do direito referido no n.º 1 ou no caso do n.º 10, o cedente pode exigir ao município uma indemnização, a determinar nos termos estabelecidos no Código das Expropriações com referência ao fim a que se encontre afeta a parcela, calculada à data em que pudesse haver lugar à reversão.

5 - As parcelas que, nos termos do n.º 1, tenham revertido para o cedente ficam sujeitas às mesmas finalidades a que deveriam estar afetadas aquando da cedência, salvo quando se trate de parcela a afetar a equipamento de utilização coletiva, devendo nesse caso ser afeta a espaço verde, procedendo-se ainda ao averbamento desse facto na respetiva licença ou à sua integração na comunicação prévia.

6 - Os direitos previstos nos n.os 1, 3 e 4 podem ser exercidos pelos proprietários de, pelo menos, um terço dos lotes constituídos em consequência da operação de loteamento.

7 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o tribunal pode ordenar a sua demolição, a requerimento do cedente, nos termos estabelecidos nos artigos 37.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro.

8 - O município é responsável pelos prejuízos causados aos proprietários dos imóveis referidos no número anterior, nos termos estabelecidos na Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, alterada pela Lei n.º 31/2008, de 17 de julho, em matéria de atos ilícitos.

9 - A demolição prevista no n.º 7 não prejudica os direitos legalmente estabelecidos de realojamento dos ocupantes.

10 - O direito de reversão previsto no n.º 1 não pode ser exercido quando os fins das parcelas cedidas sejam alterados ao abrigo do disposto no n.º 1 do [artigo 48.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 46º

Gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva

1 - A gestão das infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva pode ser confiada a moradores, a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas ou a entidades previstas no [artigo 7.º](#), mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal.

2 - Os acordos de cooperação podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspectos:

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação de espaços verdes existentes;
- c) Manutenção dos equipamentos de recreio e lazer;
- d) Vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.

3 - Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em equipamentos de utilização colectiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infra-estruturas.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 47º

Contrato de concessão

1 - Os princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio municipal a que se refere o artigo anterior são estabelecidos em diploma próprio, no qual se fixam as regras a observar em matéria de prazo de vigência, conteúdo do direito de uso privativo, obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, prestação de serviços e manutenção de infra-estruturas, garantias a prestar e modos e termos do sequestro e rescisão.

2 - A utilização das áreas concedidas nos termos do número anterior e a execução dos contratos respectivos estão sujeitas a fiscalização da câmara municipal, nos termos a estabelecer no diploma aí referido.

3 - Os contratos referidos no número anterior não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir o acesso e utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acesso e utilização que sejam admitidas no diploma referido no n.º 1.

4 - As entidades previstas no artigo 7.º podem celebrar contratos de concessão de gestão do domínio municipal independentemente do disposto em diploma próprio, desde que os mesmos prevejam:

- a) Prazo de vigência;

- b) Conteúdo do direito de uso privativo; e
- c) As obrigações do concessionário e do município em matéria de realização de obras, de prestação de serviços, manutenção de infraestruturas, garantias a prestar e os modos e termos do sequestro, resgate e rescisão.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 48.º

Execução de instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos urbanísticos

- 1 - As operações de loteamento com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal desde que tal alteração se mostre necessária à execução de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.
- 2 - A deliberação da câmara municipal que determine as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica a emissão de novo alvará e a publicação e submissão a registo deste, a expensas do município.
- 3 - A deliberação referida no número anterior é precedida da audiência prévia do titular do alvará e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem sobre o projeto de decisão.
- 4 - A pessoa coletiva que aprovar os instrumentos referidos no n.º 1 que determinem direta ou indiretamente os danos causados ao titular da licença e demais interessados, em virtude do exercício da faculdade prevista no n.º 1, é responsável pelos mesmos nos termos do regime geral aplicável às situações de indemnização pelo sacrifício.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de afetação das condições da licença ou comunicação prévia que, pela sua gravidade ou intensidade, eliminem ou restrinjam o seu conteúdo económico, o titular da licença e demais interessados têm direito a uma indemnização correspondente ao valor económico do direito eliminado ou da parte do direito que tiver sido restringido.
- 6 - Enquanto não forem alteradas as condições das operações de loteamento nos termos previstos no n.º 1, as obras de construção, de alteração ou de ampliação, na área abrangida por aquelas operações de loteamento, não têm que se conformar com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território ou áreas de reabilitação urbana posteriores à licença ou comunicação prévia da operação de loteamento.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 48.º-A

Alterações à operação de loteamento objeto de comunicação prévia

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a alteração de operação de loteamento objeto de comunicação prévia só pode ser apresentada se for demonstrada a não oposição dos titulares da maioria dos lotes constantes da comunicação.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015 rectificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de Novembro)

Artigo 49.º

Negócios jurídicos

- 1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do [artigo 2.º](#), sem prejuízo do disposto nos [artigos 6.º](#) e [7.º](#), ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número da licença ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial.
- 2 - Não podem ser realizados atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de frações autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal,

comprovativa de que a caução a que se refere o [artigo 54.º](#) é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos [artigos 84.º](#) e [85.º](#), os atos referidos no número anterior podem ser efetuados mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projetos aprovados.

4 - A exibição das certidões referidas nos n.os 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.os 289/73, de 6 de junho, e 400/84, de 31 de dezembro.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 50º **Fraccionamento de prédios rústicos**

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 51º **Informação registral**

1 - O conservador do registo predial remete mensalmente à CCDR, até ao dia 15 de cada mês, cópia dos elementos respeitantes a operações de loteamento e respectivos anexos cujos registos tenham sido requeridos no mês anterior.

2 - (Revogado.)

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 52.º **Publicidade à alienação**

Na publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou frações autónomas neles construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do alvará de loteamento ou da comunicação prévia e a data da sua emissão ou receção pela câmara municipal, bem como o respetivo prazo de validade.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

SUBSECÇÃO II **Obras de urbanização**

Artigo 53.º **Condições e prazo de execução**

1 - Com a deliberação prevista no [artigo 26.º](#) ou através de regulamento municipal nas situações previstas no [artigo 34.º](#), o órgão competente para o licenciamento das obras de urbanização estabelece:

- a) As condições a observar na execução das mesmas, onde se inclui o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição nelas produzidos, e o prazo para a sua conclusão;
- b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;
- c) As condições gerais do contrato de urbanização a que se refere o [artigo 55.º](#), se for caso disso.

2 - Nas situações previstas no [artigo 34.º](#), o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do n.º 1 e do n.º 2 pode ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado, por uma única vez e por período não superior a metade do prazo inicial, quando não seja possível concluir as obras dentro do prazo para o efeito estabelecido.

4 - Quando a obra se encontre em fase de acabamentos, pode ainda o presidente da câmara municipal, a requerimento fundamentado do interessado, conceder nova prorrogação, mediante o pagamento de um adicional à taxa referida no n.º 2 do [artigo 116.º](#), de montante a fixar em regulamento municipal.

5 - O prazo referido no n.º 2 pode ainda ser prorrogado em consequência de alteração da licença ou da comunicação prévia.

6 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de novo alvará nem à apresentação de nova comunicação prévia, devendo ser averbada no alvará ou comunicação existentes.

7 - As obras de urbanização com as condições definidas na licença ou comunicação prévia podem ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, nos termos e com os fundamentos estabelecidos no [artigo 48.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 54.º **Caução**

1 - O requerente ou comunicante presta caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

2 - A caução referida no número anterior é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.

3 - O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, eventualmente corrigido pela câmara municipal com a emissão da licença, a que pode ser acrescido um montante, não superior a 5 % daquele valor, destinado a remunerar encargos de administração caso se mostre necessário aplicar o disposto nos [artigos 84.º e 85.º](#)

4 - O montante da caução deve ser:

a) Reforçado, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários;

b) Reduzido, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido no prazo de 15 dias.

5 - O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto na alínea b) do número anterior não pode ultrapassar 90 % do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização.

6 - O reforço ou a redução da caução, nos termos do n.º 4, não dá lugar à emissão de novo alvará ou a nova comunicação.

7 - Quando tiver sido prestada garantia bancária por empreiteiro ao interessado, a câmara municipal e os emitentes da garantia estão obrigados a aceitar a cessação da posição contratual do interessado a favor do município, ficando o mesmo dispensado de prestação de nova caução.

8 - Não existe a obrigação de prestação de caução pelas pessoas coletivas públicas e entidades do setor empresarial do Estado referidas no [artigo 7.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 55º **Contrato de urbanização**

- 1 - Quando a execução de obras de urbanização envolva, em virtude de disposição legal ou regulamentar ou por força de convenção, mais de um responsável, a realização das mesmas pode ser objecto de contrato de urbanização.
- 2 - São partes no contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município e o proprietário e outros titulares de direitos reais sobre o prédio e, facultativamente, as empresas que prestem serviços públicos, bem como outras entidades envolvidas na operação de loteamento ou na urbanização dela resultante, designadamente interessadas na aquisição dos lotes.
- 3 - O contrato de urbanização estabelece as obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento daquelas.
- 4 - Quando haja lugar à celebração de contrato de urbanização, a licença ou comunicação deve fazer-lhe referência.
- 5 - Juntamente com o requerimento inicial, comunicação e a qualquer momento do procedimento até à aprovação das obras de urbanização, o interessado pode apresentar proposta de contrato de urbanização.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 56.º **Execução por fases**

- 1 - O interessado pode requerer a execução por fases das obras de urbanização, identificando as obras incluídas em cada fase, o orçamento correspondente e os prazos dentro dos quais se propõe requerer a respetiva licença.
- 2 - O requerimento referido no número anterior deve ser preferencialmente apresentado com o pedido de licenciamento de loteamento ou, quando as obras de urbanização não se integrem em operação de loteamento, com o pedido de licenciamento das mesmas, podendo, contudo, ser apresentado em qualquer momento do procedimento, desde que não tenha ainda sido proferida decisão final.
- 3 - Cada fase deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear ou a urbanizar que possa funcionar autonomamente.
- 4 - O requerimento é decidido no prazo de 30 dias a contar da data da sua apresentação.
- 5 - Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento à licença.
- 6 - Quando se trate de operação efetuada ao abrigo de comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução das obras de urbanização, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 1, 2 e 3.
- 7 - Em caso de execução por fases, o alvará ou título exigido à empresa construtora refere-se a cada uma das fases e não ao conjunto de todas elas.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SUBSECÇÃO III **Obras de edificação**

Artigo 57.º **Condições de execução**

- 1 - A câmara municipal fixa as condições a observar na execução da obra com o deferimento do pedido de licenciamento das operações urbanísticas e, no caso das obras sujeitas a comunicação prévia, através de regulamento municipal, devendo salvaguardar o cumprimento do disposto no regime da gestão de resíduos de construção e demolição.
- 2 - As condições relativas à ocupação da via pública ou à colocação de tapumes e vedações são estabelecidas mediante proposta do requerente, a qual, nas situações previstas no n.º 4 do [artigo 4.º](#), deve acompanhar a comunicação prévia, não podendo a câmara municipal alterá-las senão com

fundamento na violação de normas legais ou regulamentares aplicáveis ou na necessidade de articulação com outras ocupações previstas ou existentes.

3 - No caso previsto no [artigo 113.º](#), as condições a observar na execução das obras são aquelas que forem propostas pelo requerente.

4 - A comunicação prévia para obras em área abrangida por operação de loteamento não pode ter lugar antes da receção provisória das respetivas obras de urbanização ou da prestação de caução a que se refere o [artigo 54.º](#)

5 - O disposto no [artigo 43.º](#) e nos n.os 1 a 3 do [artigo 44.º](#) aplica-se aos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de obras quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal.

6 - O disposto no n.º 4 do [artigo 44.º](#) é aplicável aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de obras quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamento de uso privativo.

7 - [Revogado].

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 58.º **Prazo de execução**

1 - A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento das obras referidas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do [artigo 4.º](#), o prazo de execução da obra, em conformidade com a programação proposta pelo requerente.

2 - Nas situações previstas no n.º 4 do [artigo 4.º](#), o prazo de execução é o fixado pelo interessado, não podendo, no entanto, ultrapassar os limites fixados mediante regulamento municipal.

3 - Os prazos referidos nos números anteriores começam a contar da data de emissão da respetiva licença ou da data do pagamento das taxas, quando ocorra deferimento tácito ou esteja em causa operação urbanística sujeita a comunicação prévia.

4 - O prazo para a conclusão da obra pode ser alterado por motivo de interesse público, devidamente fundamentado, no ato de deferimento a que se refere o n.º 1, e, no caso de comunicação prévia, até ao termo do prazo previsto no n.º 2 do [artigo 11.º](#)

5 - Quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto, este pode ser prorrogado, a requerimento fundamentado do interessado, salvo o disposto nos números seguintes.

6 - (Revogado.)

7 - O prazo estabelecido nos termos dos números anteriores pode ainda ser prorrogado em consequência da alteração da licença, bem como da apresentação de alteração aos projetos apresentados com a comunicação prévia.

8 - A prorrogação do prazo nos termos referidos nos números anteriores não dá lugar à emissão de nova licença nem à apresentação de nova comunicação, devendo apenas ser nestes averbada.

9 - Em caso de deferimento tácito, o prazo para a conclusão da obra é aquele que for proposto pelo requerente.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 59º **Execução por fases**

1 - O requerente pode optar pela execução faseada da obra, devendo para o efeito, em caso de operação urbanística sujeita a licenciamento, identificar no projecto de arquitectura os trabalhos incluídos em cada uma das fases e indicar os prazos, a contar da data de aprovação daquele projecto, em que se propõe requerer a aprovação dos projectos das especialidades e outros estudos relativos a cada uma dessas fases, podendo a câmara municipal fixar diferentes prazos por motivo de interesse público devidamente fundamentado.

2 - Cada fase deve corresponder a uma parte da edificação passível de utilização autónoma.

3 - Nos casos referidos no n.º 1, o requerimento referido no n.º 4 do [artigo 20.º](#) deverá identificar a fase da obra a que se reporta.

4 - A falta de apresentação do requerimento referido no número anterior dentro dos prazos previstos no n.º 1 implica a caducidade do acto de aprovação do projecto de arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

5 - (Revogado.)

6 - Admitida a execução por fases, a licença abrange apenas a primeira fase das obras, implicando cada fase subsequente um aditamento à mesma.

7 - Quando se trate de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o interessado identifica na comunicação as fases em que pretende proceder à execução da obra, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 1 e 2.

8 - Tratando-se de obra sujeita a comunicação prévia, pode o interessado remeter o projeto de arquitetura numa primeira comunicação prévia e, em comunicações prévias subsequentes, os demais trabalhos a realizar.

9 - No caso previsto no número anterior, o interessado pode realizar os trabalhos correspondentes a cada uma das comunicações, nos termos do disposto no [artigo 34.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 60.º **Edificações existentes**

1 - As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respetivas não são afetadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

2 - A licença de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3 - O disposto no número anterior aplica-se em sede de fiscalização sucessiva de obras sujeitas a comunicação prévia.

4 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de certas atividades em edificações já afetadas a tais atividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 61.º **Identificação do director de obra**

O titular da licença de construção e apresentante da comunicação prévia ficam obrigados a afixar numa placa em material imperecível no exterior da edificação ou a gravar num dos seus elementos externos a identificação do director de obra.

(Redacção dada pelo Decreto - Lei n.º 26/2010, de 30 de Março)

SUBSECÇÃO IV **Utilização de edifícios ou suas fracções**

Artigo 62.º **Âmbito**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 62.º-A
Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio

1 - A utilização de edifício ou fração após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:

- a) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- b) As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 - A entrega das telas finais destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Arquivo na câmara municipal.

3 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação prevista no n.º 1.

4 - A entrega da documentação não pode ser recusada nem indeferida, exceto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 62.º-B
Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

1 - A alteração da utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser objeto de comunicação prévia com prazo.

2 - A comunicação prévia com prazo prevista no número anterior destina-se a:

- a) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 62.º-C
Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico

A utilização de novas edificações ou novas frações, na sequência de obras de construção isentas de controlo prévio por força do disposto na alínea a) do n.º 1 do [artigo 6.º](#) está sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo anterior.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 63.º

Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização sem operação urbanística prévia

1 - A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare:

- a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

2 - O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

3 - O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou suas frações autónomas, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do [artigo 8.º-A](#), podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

4 - O termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 64.º

Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

1 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos 20 dias após a submissão da comunicação prévia com prazo a que se refere o artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal no prazo previsto no número anterior pode determinar a realização de vistoria, a efetuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo; ou
- b) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 65º

Realização da vistoria

1 - A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida no n.º 2 do artigo anterior, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente.

2 - A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.

3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal ao requerente da autorização de utilização, o qual pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e do técnico responsável pela direcção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.

4 - As conclusões da vistoria são seguidas de declaração de conformidade do edifício ou da sua fração ou imposição de obras de alteração.

5 - No caso da imposição de obras de alteração decorrentes da vistoria, o edifício ou a sua fração apenas pode ser utilizado após a verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, a qual decorre no prazo de 10 dias a contar do respetivo requerimento.

6 - O decurso do prazo referido no número anterior sem a realização da vistoria implica a não oposição à utilização do edifício ou da sua fração.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 66.º **Propriedade horizontal**

1 - No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a comunicação dos elementos referidos no n.º 1 do [artigo 63.º](#) pode ter por objeto o edifício na sua totalidade ou cada uma das suas frações autónomas.

2 - Pode existir oposição à utilização quando as partes comuns dos edifícios em que se integram não estejam em condições de serem utilizadas.

3 - Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode acompanhar a comunicação a que se refere o n.º 1 do [artigo 63.º](#)

4 - O disposto nos n.os 2 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades susceptíveis de utilização independente que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SECÇÃO IV **Validade e eficácia dos atos de licenciamento e autorização de utilização e efeitos da comunicação prévia**

(Epígrafe alterada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

SUBSECÇÃO I **Validade**

Artigo 67.º **Requisitos**

A validade das licenças depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no [artigo 60.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 68.º **Nulidades**

Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no [artigo 70.º](#), são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma que:

- a) Violem o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;
- b) [Revogada];

c) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações, desde que os pareceres tenham sido emanados dentro do prazo legalmente previsto.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 69.º

Participação, ação administrativa e declaração de nulidade

1 - Os factos geradores das nulidades previstas no artigo anterior e quaisquer outros factos de que possa resultar a invalidade dos atos administrativos previstos no presente diploma devem ser participados, por quem deles tenha conhecimento, ao Ministério Público, para efeitos de propositura da competente ação administrativa e respetivos meios processuais acessórios.

2 - Quando tenha por objeto atos de licenciamento ou autorizações de utilização com fundamento em qualquer das invalidades previstas no artigo anterior, a citação ao titular da licença ou da autorização de utilização para contestar a ação referida no número anterior tem os efeitos previstos no [artigo 103.º](#) para o embargo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - O tribunal pode, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, autorizar o prosseguimento total ou parcial dos trabalhos, caso da ação administrativa resultem indícios de ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência total ou parcial, ou adotar medidas cautelares alternativas, adicionais ou preventivas, nos termos do artigo 120.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, devendo o juiz decidir esta questão, quando a ela houver lugar, no prazo de 10 dias, tendo o recurso da decisão carácter urgente e os efeitos previstos no n.º 4 do [artigo 115.º](#)

4 - A possibilidade de o órgão que emitiu o ato ou deliberação declarar a nulidade caduca no prazo de 10 anos, caducando também o direito de propor a ação prevista no n.º 1 se os factos que determinaram a nulidade não forem participados ao Ministério Público nesse prazo, exceto relativamente a monumentos nacionais e respetiva zona de proteção.

(Redacção da Lei n.º 118/2019, de 17 de Setembro, com início de vigência em 16 de Novembro de 2019)

Artigo 70.º

Responsabilidade civil da Administração

1 - O município responde civilmente nos termos gerais por ações e omissões cometidas em violação do estabelecido no presente decreto-lei.

2 - O disposto no número anterior inclui a responsabilidade por prejuízos resultantes de operações urbanísticas executadas com base em atos de controlo prévio ilegais, nomeadamente em caso de revogação, anulação ou declaração de nulidade de licenças ou autorizações de utilização, sempre que a causa de revogação, anulação ou declaração de nulidade resulte de uma conduta ilícita dos titulares dos seus órgãos ou dos seus funcionários e agentes.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior são solidariamente responsáveis:

a) O titular do órgão administrativo singular que haja praticado os atos ao abrigo dos quais foram executadas ou desenvolvidas as operações urbanísticas referidas sem que tivesse sido promovida a consulta de entidades externas ou em desrespeito do parecer, autorização ou aprovação emitidos, quando vinculativos;

b) Os membros dos órgãos colegiais que tenham votado a favor dos atos referidos na alínea anterior;

c) Os trabalhadores que tenham prestado informação favorável à prática do ato de controlo prévio ilegal, em caso de dolo ou culpa grave;

d) Os membros da câmara municipal quando não promovam as medidas necessárias à reposição da legalidade, nos termos do disposto no n.º 8 do [artigo 35.º](#), em caso de dolo ou culpa grave.

4 - Quando a ilegalidade que fundamenta a revogação, anulação ou declaração de nulidade de ato administrativo resulte de parecer vinculativo, autorização ou aprovação legalmente exigível, a entidade

que o emitir responde solidariamente com o município, que tem sobre aquela direito de regresso nos termos gerais de direito.

5 - Impende sobre os titulares dos órgãos municipais o dever de desencadear procedimentos disciplinares aos trabalhadores sempre que se verifique alguma das situações referidas no [artigo 101.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

SUBSECÇÃO II

Caducidade e revogação da licença e autorização de utilização e cessação de efeitos da comunicação prévia

(Epígrafe alterada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 71.º

Caducidade

1 - A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento caduca se:

- a) Não for apresentada a comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento ou, na hipótese de comunicação prévia, não for apresentada comunicação prévia para a realização de obras de urbanização no prazo de um ano a contar da data daquela; ou se
- b) Não for requerido o alvará a que se refere o n.º 3 do [artigo 76.º](#) no prazo de um ano a contar da comunicação prévia das respetivas obras de urbanização;
- c) Não forem concluídas as obras de edificação previstas na operação de loteamento no prazo fixado para esse efeito, nos termos da alínea g) do n.º 1 do [artigo 77.º](#).

2 - A licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4 do [artigo 4.º](#), caducam, no caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo alvará ou, no caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito, determinando, em qualquer dos casos, a imediata cessação da operação urbanística.

3 - Para além das situações previstas no número anterior, a licença ou a comunicação prévia para a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior, bem como a licença ou a comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que exija a realização de obras de urbanização, caducam ainda:

- a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 12 meses a contar da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso de comunicação prévia, ou nos casos previstos no [artigo 113.º](#);
- b) Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença ou da comunicação prévia;
- c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;
- d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso da comunicação prévia.
- e) [Revogada].

4 - Para os efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, presumem-se abandonadas as obras ou trabalhos sempre que:

- a) Se encontrem suspensos sem motivo justificativo registado no respetivo livro de obra;
- b) Decorram na ausência do diretor da obra;
- c) Se desconheça o paradeiro do titular da respetiva licença ou comunicação prévia sem que este haja indicado à câmara municipal procurador bastante que o represente.

5 - As caducidades previstas no presente artigo devem ser declaradas pela câmara municipal, verificadas as situações previstas no presente artigo, após audiência prévia do interessado.

6 - Os prazos a que se referem os números anteriores contam-se de acordo com o disposto no artigo 279.º do Código Civil.

7 - Tratando-se de licença para a realização de operação de loteamento ou de obras de urbanização, a caducidade pelos motivos previstos na alínea c) do n.º 1 e nos n.os 3 e 4 observa os seguintes termos:

a) A caducidade não produz efeitos relativamente aos lotes para os quais já haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras;

b) A caducidade não produz efeitos relativamente às parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que sejam indispensáveis aos lotes referidos no número anterior e sejam identificadas pela Câmara Municipal na declaração prevista no n.º 5;

c) Nas situações previstas na alínea c) do n.º 1, a caducidade não produz efeitos, ainda, quanto à divisão ou reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento, mantendo-se os lotes constituídos por esta operação, a respetiva área e localização e extinguindo-se as demais especificações relativas aos lotes, previstas na alínea e) do n.º 1 do [artigo 77.º](#).

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015 rectificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014, de 10 de Novembro)

Artigo 72.º **Renovação**

1 - O titular de licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia.

2 - No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade ou, se este prazo estiver esgotado, não existirem alterações de facto e de direito que justifiquem nova apresentação.

3 - (Revogado.)

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 73.º **Revogação**

1 - Sem prejuízo do que se dispõe no número seguinte, a licença só pode ser revogada nos termos estabelecidos na lei para os atos constitutivos de direitos.

2 - Nos casos a que se refere o n.º 2 do [artigo 105.º](#), a licença pode ser revogada pela câmara municipal decorrido o prazo de seis meses a contar do termo do prazo estabelecido de acordo com o n.º 1 do mesmo artigo.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SUBSECÇÃO III **Alvará de licença ou autorização**

Artigo 74.º **Título da licença e da comunicação prévia**

1 - As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas pelo recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas, cuja emissão é condição de eficácia da licença.

2 - A comunicação prévia relativa a operações urbanísticas é titulada pelo comprovativo da sua apresentação e, no caso de operações de loteamento, é titulada, ainda, por documento comprovativo da

prestação de caução do instrumento a que se refere o n.º 3 do [artigo 44.º](#) ou por declaração da câmara municipal relativa à sua inexigibilidade.

3 - (Revogado.)

4 - Nos casos em que ocorra deferimento tácito o pagamento de taxas não é condição de eficácia da licença.

5 - Sempre que haja lugar à prestação de caução, o interessado é notificado desse dever, produzindo a comunicação prévia efeitos com o respetivo pagamento.

6 - Sempre que a notificação a que se refere o número anterior não tenha lugar no prazo de 15 dias, a comunicação prévia produz efeitos independentemente do pagamento.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 75.º **Competência**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 76.º **Requerimento**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 77.º **Especificações**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 78.º **Publicidade**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 79.º **Cassação**

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

CAPÍTULO III

Execução e fiscalização

SECÇÃO I

Início dos trabalhos

Artigo 80.º

Início dos trabalhos

- 1 - A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença, com exceção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no n.º 1 do [artigo 23.º](#)
- 2 - As obras e os trabalhos sujeitos ao regime da comunicação prévia podem iniciar-se nos termos do disposto no n.º 2 do [artigo 34.º](#)
- 3 - As obras e trabalhos referidos no [artigo 7.º](#) só podem iniciar-se depois de emitidos os pareceres ou autorizações aí referidos ou após o decurso dos prazos fixados para a respetiva emissão.
- 4 - No prazo de 60 dias a contar do início dos trabalhos relativos às operações urbanísticas referidas nas alíneas c) a e) do n.º 2 do [artigo 4.º](#) deve o promotor da obra apresentar na câmara municipal cópia das especialidades e outros estudos.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 80º-A

Informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos

- 1 - Até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor informa a câmara municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos mesmos.
- 2 - A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exacta dos projectos e ao respeito pelas condições do licenciamento ou comunicação prévia.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 81º

Demolição, escavação e contenção periférica

- 1 - Quando o procedimento de licenciamento haja sido precedido de informação prévia favorável que vincule a câmara municipal, pode o presidente da câmara municipal, a pedido do interessado, permitir a execução de trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica até à profundidade do piso de menor cota, logo após o saneamento referido no [artigo 11º](#), desde que seja prestada caução para reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início dos trabalhos.
- 2 - Nas obras sujeitas a licença nos termos do presente diploma, a decisão referida no número anterior pode ser proferida em qualquer momento após a aprovação do projecto de arquitectura.
- 3 - Para os efeitos dos números anteriores, o requerente deve apresentar, consoante os casos, o plano de demolições, o projecto de estabilidade ou o projecto de escavação e contenção periférica até à data da apresentação do pedido referido no mesmo número.
- 4 - O presidente da câmara decide sobre o pedido previsto no nº 1 no prazo de 15 dias a contar da data da sua apresentação.
- 5 - É título bastante para a execução dos trabalhos de demolição, escavação ou contenção periférica a notificação do deferimento do respectivo pedido, que o requerente, a partir do início da execução dos trabalhos por ela abrangidos, deverá guardar no local da obra.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 82.º

Ligação às redes públicas

1 - Uma vez efetuado o pagamento das taxas, cujo recibo titula a operação urbanística, o requerente solicita às entidades gestoras a ligação dos sistemas de água, de saneamento, de gás, de eletricidade e de telecomunicações, podendo os requerentes optar, mediante autorização das entidades gestoras, pela realização das obras indispensáveis à sua concretização nas condições regulamentares e técnicas definidas por aquelas entidades.

2 - No caso de obras sujeitas a comunicação prévia, constitui título bastante para os efeitos previstos no número anterior a apresentação dos documentos referidos no n.º 2 do [artigo 74.º](#)

3 - (Revogado.)

4 - No caso de obras sujeitas a comunicação prévia, se for necessária a compatibilização de projetos com as infraestruturas existentes ou a sua realização no caso de inexistência, estas serão promovidas pela entidade prestadora ou pelo requerente, nos termos da parte final do n.º 1.

5 - As ligações à rede de água, eletricidade e gás, telecomunicações e esgotos podem ainda ser efetuadas por empresas certificadas pelas entidades responsáveis por essas redes, casos em que fica o interessado dispensado de qualquer formalidade.

6 - Para efeitos do número anterior, as entidades gestoras de redes de água, esgotos, eletricidade, telecomunicações ou gás, disponibilizam no seu sítio na Internet uma lista, com pelo menos sete empresas habilitadas a proceder à ligação à rede.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SECÇÃO II

Execução dos trabalhos

Artigo 83º

Alterações durante a execução da obra

1 - Podem ser realizadas em obra alterações ao projeto, mediante comunicação ao qual é aplicável o regime do [artigo 35.º](#), desde que essa comunicação seja efetuada no momento do envio dos documentos prévio à utilização do edifício, previsto no [artigo 62.º-A](#).

2 - Podem ser efectuadas sem dependência de comunicação prévia à câmara municipal as alterações em obra que não correspondam a obras que estivessem sujeitas a controlo prévio.

3 - As alterações em obra ao projecto inicialmente aprovado ou apresentado que envolvam a realização de obras de ampliação ou de alterações à implantação das edificações estão sujeitas ao procedimento previsto nos [artigos 27º](#) ou [35º](#), consoante os casos.

4 - Nas situações previstas nos números anteriores apenas são apresentados os elementos instrutórios que sofreram alterações.

5 - As alterações previstas nos n.os 1, 2 e 3 podem ser comunicadas no momento do envio de documentos prévio à utilização do edifício, previsto no [artigo 62.º-A](#), desde que às mesmas não se aplique o regime das alterações à licença constante do [artigo 27.º](#) e do n.º 3 do [artigo 83.º](#)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 84.º

Execução das obras pela câmara municipal

1 - Sem prejuízo do disposto no presente diploma em matéria de suspensão, caducidade das licenças, autorizações ou comunicação prévia ou de cassação dos respetivos títulos, a câmara municipal, para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para proteção de interesses de terceiros adquirentes de lotes, pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará ou do representante da comunicação prévia quando, por causa que seja imputável a este último:

- a) Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data da emissão do alvará ou do título da comunicação prévia;
- b) Permanecerem interrompidas por mais de um ano;
- c) Não tiverem sido concluídas no prazo fixado ou suas prorrogações, nos casos em que a câmara municipal tenha declarado a caducidade;
- d) Não hajam sido efetuadas as correções ou alterações que hajam sido intimadas nos termos do [artigo 105.º](#)

2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetuam-se nos termos dos [artigos 107.º e 108.º](#)

3 - A câmara municipal pode ainda acionar as cauções referidas nos [artigos 25.º e 54.º](#)

4 - Logo que se mostre reembolsada das despesas efetuadas nos termos do presente artigo, a câmara municipal procede ao levantamento do embargo que possa ter sido decretado ou, quando se trate de obras de urbanização, emite oficiosamente alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respetivas deliberações, quando seja caso disso, à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 85.º

Execução das obras de urbanização por terceiro

1 - Qualquer adquirente dos lotes, de edifícios construídos nos lotes ou de frações autónomas dos mesmos tem legitimidade para requerer a autorização judicial para promover diretamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas no n.º 1 do artigo anterior, a câmara municipal não tenha promovido a sua execução.

2 - O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

- a) Cópia do alvará ou do título da comunicação prévia, nos termos do n.º 2 do [artigo 74.º](#);
- b) Orçamento, a preços correntes do mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projetos aprovados e condições fixadas no licenciamento;
- c) Quaisquer outros elementos que o requerente entenda necessários para o conhecimento do pedido.

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal, o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspeção judicial do local.

4 - Se deferir o pedido, o tribunal fixa especificadamente as obras a realizar e o respetivo orçamento e determina que a caução a que se refere o [artigo 54.º](#) fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

5 - Na falta ou insuficiência da caução, o tribunal determina que os custos sejam suportados pelo município, sem prejuízo do direito de regresso deste sobre o titular do alvará ou o apresentante da comunicação prévia.

6 - O processo a que se referem os números anteriores é urgente e isento de custas.

7 - Da sentença cabe recurso nos termos gerais.

8 - Compete aos tribunais administrativos de círculo onde se localiza o prédio no qual se devam realizar as obras de urbanização conhecer os pedidos previstos no presente artigo.

9 - A câmara municipal emite oficiosamente alvará para execução de obras por terceiro, competindo ao seu presidente dar conhecimento das respetivas deliberações à Direção-Geral do Território, para efeitos cadastrais, e à conservatória do registo predial, quando:

- a) Tenha havido receção provisória das obras; ou
- b) Seja integralmente reembolsada das despesas efetuadas, caso se verifique a situação prevista no n.º 5.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de Outubro - com início de vigência em 1 de Dezembro de 2015)

SECÇÃO III

Conclusão e recepção dos trabalhos

Artigo 86º

Limpeza da área e reparação de estragos

- 1 - Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infra-estruturas públicas.
- 2 - O cumprimento do disposto no número anterior é condição da emissão do alvará de autorização de utilização ou da recepção provisória das obras de urbanização, salvo quando tenha sido prestada, em prazo a fixar pela câmara municipal, caução para garantia da execução das operações referidas no mesmo número.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 87º

Recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

- 1 - É da competência da câmara municipal deliberar sobre a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respectivamente, mediante requerimento do interessado.
- 2 - A recepção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte o interessado ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes da câmara municipal.
- 3 - À recepção provisória e definitiva, bem como às respectivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável à recepção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.
- 4 - Em caso de deficiência das obras de urbanização, como tal assinaladas no auto de vistoria, se o titular das obras de urbanização não reclamar ou vir indeferida a sua reclamação e não proceder à sua correcção no prazo para o efeito fixado, a câmara municipal procede em conformidade com o disposto no [artigo 84º](#).
- 5 - O prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos.

Artigo 88.º

Obras inacabadas

- 1 - Quando as obras já tenham atingido um estado avançado de execução mas a licença ou comunicação prévia haja caducado, pode ser requerida a concessão de licença especial para a sua conclusão, desde que não se mostre aconselhável a demolição da obra, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas.
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].
- 4 - [Revogado].

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 88.º-A

Dever de utilização

- 1 - As edificações devem ser objeto de fiscalização periódica quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva câmara municipal.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.
- 3 - No âmbito da fiscalização é verificado o cumprimento das normas legais relativas às condições de habitabilidade que constituam situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.
- 4 - Sempre que forem identificadas situações irregulares, a câmara municipal intima o proprietário para a reposição da utilização nos termos autorizados, ao abrigo dos [artigos 102.º](#) e seguintes.

(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, com início de vigência em 7 de outubro de 2023)

SECÇÃO IV

Utilização e conservação do edificado

Artigo 89º

Dever de conservação

1 - As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.

3 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 - A notificação dos atos referidos nos números anteriores é acompanhada da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação de medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos, sob pena de o notificando incorrer em incumprimento do ato, designadamente para os efeitos previstos nos artigos 91.º e 100.º

5 - Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a execução de obras ou para a demolição promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

6 - O registo referido no número anterior é cancelado através da exibição de certidão emitida pela câmara municipal que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso, ou pela junção da autorização de utilização emitida posteriormente.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 89º-A

Proibição de deterioração

1 - O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

2 - Presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

- a) Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;
- b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de actuação humana.

3 - A proibição constante do n.º 1 é aplicável, além do proprietário, a qualquer pessoa singular ou colectiva.

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 90º **Vistoria prévia**

- 1 - As deliberações referidas nos n.os 2 e 3 do [artigo 89º](#) são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela câmara municipal, dois dos quais com habilitação legal para ser autor de projecto, correspondentes à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.
- 2 - Do ato que determinar a realização da vistoria e respetivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência, ou, não sendo esta possível em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, mediante edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.
- 3 - Até à véspera da vistoria, o proprietário pode indicar um perito para intervir na realização da vistoria e formular quesitos a que deverão responder os técnicos nomeados.
- 4 - Da vistoria é imediatamente lavrado auto, do qual constam obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelo proprietário.
- 5 - A descrição do estado do imóvel, a que se refere o número anterior, inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do nível de conservação do imóvel de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, e na respectiva regulamentação.
- 6 - O auto referido no n.º 4 é assinado por todos os técnicos e pelo perito que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.
- 7 - Quando o proprietário não indique perito até à data referida no n.º 3, a vistoria é realizada sem a presença deste, sem prejuízo de, em eventual impugnação administrativa ou contenciosa da deliberação em causa, o proprietário poder alegar factos não constantes do auto de vistoria, quando prove que não foi regularmente notificado nos termos do n.º 2.
- 8 - As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.
- 9 - Aplica-se à vistoria o disposto no [artigo 95.º](#), com as devidas adaptações.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 90.º-A **Obras determinadas pela câmara municipal**

- 1 - Após a entrega dos elementos referidos no n.º 4 do [artigo 89.º](#), é verificada a sua conformidade com os termos da intimação e com as normas legais e regulamentares em vigor.
- 2 - A entrega dos elementos referidos no n.º 4 do [artigo 89.º](#) vale como comunicação prévia.
- 3 - Durante a execução da obra, a comissão de vistorias que tiver efetuado a vistoria referida no [artigo 90.º](#), ou quem a substitua, acompanha periodicamente o andamento dos trabalhos, para garantia do cumprimento integral da notificação inicial, inscrevendo no livro de obra a data e as conclusões das visitas.
- 4 - A comissão verifica igualmente, com o proprietário, a necessidade de se proceder a alterações aos trabalhos inicialmente previstos, em função de alterações supervenientes detetadas durante a execução da obra e imprevisíveis aquando daquela notificação.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 91º **Obras coercivas**

- 1 - Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do [artigo 89.º](#), não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objeto de rejeição,

ou não concluir aquelas obras dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata.

2 - À execução coerciva das obras referidas no número anterior, incluindo todos os atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos [artigos 107.º](#), [108.º](#) e [108.º-B](#).

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 92º

Despejo administrativo

1 - A câmara municipal pode ordenar o despejo sumário dos prédios ou parte de prédios nos quais haja de realizar-se as obras referidas nos nºos 2 e 3 do [artigo 89º](#), sempre que tal se mostre necessário à execução das mesmas.

2 - O despejo referido no número anterior pode ser determinado oficiosamente ou, quando o proprietário pretenda proceder às mesmas, a requerimento deste.

3 - A deliberação que ordene o despejo é eficaz a partir da sua notificação aos ocupantes.

4 - O despejo deve executar-se no prazo de 45 dias a contar da sua notificação aos ocupantes, salvo quando houver risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, em que poderá executar-se imediatamente.

5 - Ao despejo de ocupante titular de contrato de arrendamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto.

(Redacção do Dec.-Lei nº 157/2006, de 8/8)

SECÇÃO V

Fiscalização

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 93.º

Âmbito

1 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente de estarem isentas de controlo prévio ou da sua sujeição a prévio licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização.

2 - A fiscalização administrativa destina-se a assegurar a conformidade daquelas operações com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente para o efeito de prevenir os perigos e consequentes riscos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas, mas incide exclusivamente sobre o cumprimento de normas jurídicas e não sobre aspetos relacionados com a conveniência, a oportunidade ou as opções técnicas das operações urbanísticas.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 1 de Janeiro de 2024)

Artigo 94º

Competência

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização prevista no artigo anterior compete ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

2 - Os actos praticados pelo presidente da câmara municipal no exercício dos poderes de fiscalização previstos no presente diploma e que envolvam um juízo de legalidade de actos praticados pela câmara municipal respectiva, ou que suspendam ou ponham termo à sua eficácia, podem ser por esta revogados ou suspensos.

- 3 - No exercício da actividade de fiscalização, o presidente da câmara municipal é auxiliado por funcionários municipais com formação adequada, a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.
- 4 - O presidente da câmara municipal pode ainda solicitar colaboração de quaisquer autoridades administrativas ou policiais.
- 5 - A câmara municipal pode contratar com empresas privadas habilitadas a efectuar fiscalização de obras a realização das inspecções a que se refere o artigo seguinte, bem como as vistorias referidas no [artigo 64.º](#).
- 6 – (Revogado.)

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 95º **Inspecções**

- 1 - Os fiscais municipais ou os trabalhadores das empresas privadas a que se refere o n.º 5 do artigo anterior, podem realizar inspecções aos locais onde se desenvolvam atividades sujeitas a fiscalização nos termos do presente diploma, sem dependência de prévia notificação.
- 2 - Os fiscais municipais e os trabalhadores das empresas mencionados no número anterior podem fazer-se acompanhar de elementos das forças de segurança e do serviço municipal de proteção civil, sempre que haja fundadas dúvidas ou possa estar em causa a segurança de pessoas, bens e animais.
- 3 - Na inspeção de operações urbanísticas sujeitas a fiscalização nos termos do presente diploma é necessária a obtenção de prévio mandado judicial para a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.
- 4 - O mandado previsto no número anterior é requerido pelo presidente da câmara municipal junto dos tribunais administrativos e segue os termos previstos no código do processo nos tribunais administrativos para os processos urgentes.
- 5 - Para as operações urbanísticas em curso, a falta de consentimento decorre de ser vedado o acesso ao local por parte do proprietário, locatário, usufrutuário, superficiário, ou de quem se arrogue de outros direitos sobre o imóvel, ainda que por intermédio de alguma das demais pessoas mencionadas no n.º 2 do [artigo 102.º-B](#), ou de ser comprovadamente inviabilizado o contacto pessoal com as pessoas antes mencionadas.
- 6 - Para as operações urbanísticas concluídas, a falta de consentimento decorre de o proprietário não facultar o acesso ao local, quando regularmente notificado.
- 7 - A entrada e a permanência no domicílio devem respeitar o princípio da proporcionalidade, ocorrer pelo tempo estritamente necessário à atividade de inspeção, incidir sobre o local onde se realizam ou realizaram operações urbanísticas e a prova a recolher deve limitar-se à atividade sujeita a inspeção.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de Dezembro - com início de vigência em 29 de Dezembro de 2018)

Artigo 96º **Vistorias**

- 1 - Para além dos casos especialmente previstos no presente diploma, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização de vistorias aos imóveis em que estejam a ser executadas operações urbanísticas quando o exercício dos poderes de fiscalização dependa da prova de factos que, pela sua natureza ou especial complexidade, impliquem uma apreciação valorativa de carácter pericial.
- 2 - As vistorias ordenadas nos termos do número anterior regem-se pelo disposto no [artigo 90º](#) e as suas conclusões são obrigatoriamente seguidas na decisão a que respeita.

Artigo 97.º **Livro de obra**

- 1 - Todos os factos relevantes relativos à execução de obras licenciadas ou objeto de comunicação prévia devem ser registados pelo respetivo diretor de obra no livro de obra, a conservar no local da sua realização para consulta pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras.

2 - São obrigatoriamente registados no livro de obra, para além das respetivas datas de início e conclusão, todos os factos que impliquem a sua paragem ou suspensão, bem como todas as alterações feitas ao projeto licenciado ou comunicado.

3 - O modelo e demais registos a inscrever no livro de obra são definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território, a qual fixa igualmente as características do livro de obra eletrónico.

4 - O livro de obras não é um elemento instrutório do pedido ou comunicação e não deve ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ser sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por entidades públicas.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

SUBSECÇÃO II

Sanções

Artigo 98.º

Contraordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação:

a) (Revogada.)

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia;

c) A execução de trabalhos em violação do disposto no n.º 2 do [artigo 80.º-A](#);

d) A ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou comunicação prévia, salvo se estes não tiverem sido emitidos no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto;

f) As falsas declarações no termo de responsabilidade do diretor de obra e do diretor de fiscalização de obra ou de outros técnicos relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia apresentada;

ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) A subscrição de projeto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;

h) O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado;

i) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do procedimento de licenciamento ou autorização, do aviso que publicita o pedido de licenciamento ou autorização;

j) A não manutenção de forma visível do exterior do prédio, até à conclusão da obra, do aviso que publicita o alvará ou a comunicação prévia;

l) A falta do livro de obra no local onde se realizam as obras;

m) A falta dos registos do estado de execução das obras no livro de obra;

n) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos termos do [artigo 86.º](#);

o) A ausência de requerimento a solicitar à câmara municipal o averbamento de substituição do requerente, do autor de projeto, de diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, do titular do alvará de construção ou do título de registo emitido pelo InCI, I. P., bem como do titular de alvará de licença ou apresentante da comunicação prévia;

p) A ausência do número de alvará de loteamento ou da comunicação prévia nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação dos lotes de terreno, de edifícios ou frações autónomas nele construídos;

- q) A não comunicação à câmara municipal dos negócios jurídicos de que resulte o fracionamento ou a divisão de prédios rústicos no prazo de 20 dias a contar da data de celebração;
- r) A realização de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia sem que esta tenha ocorrido;
- s) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos n.os 2 e 3 do [artigo 89.º](#) nos prazos fixados para o efeito;
- t) A deterioração dolosa da edificação pelo proprietário ou por terceiro ou a violação grave do dever de conservação.

2 - A contraordenação prevista nas alíneas a) e r) do número anterior é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 200 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 450 000, no caso de pessoa coletiva.

3 - A contraordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 1500 até ao máximo de (euro) 200 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 3000 até (euro) 450 000, no caso de pessoa coletiva.

4 - A contraordenação prevista nas alíneas c), d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 100 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 250 000, no caso de pessoa coletiva.

5 - As contraordenações previstas nas alíneas e) a h) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de (euro) 1500 até ao máximo de (euro) 200 000.

6 - As contraordenações previstas nas alíneas i) a n) e p) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de (euro) 250 até ao máximo de (euro) 50 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1000 até (euro) 100 000, no caso de pessoa coletiva.

7 - A contraordenação prevista nas alíneas o) e q) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 100 até ao máximo de (euro) 2500, no caso de pessoa singular, e de (euro) 500 até (euro) 10 000, no caso de pessoa coletiva.

8 - Quando as contraordenações referidas no n.º 1 sejam praticadas em relação a operações urbanísticas que hajam sido objeto de comunicação prévia nos termos do presente diploma, os montantes máximos das coimas referidos nos n.os 3 a 5 anteriores são agravados em (euro) 50 000 e os das coimas referidas nos n.os 6 e 7 em (euro) 25 000.

9 - A tentativa e a negligência são puníveis.

10 - A competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao presidente da câmara municipal, podendo ser delegada em qualquer dos seus membros.

11 - O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

12 - Após o decurso dos prazos do recurso de impugnação judicial e de pagamento voluntário da coima, segue-se o regime de execução de obrigações pecuniárias, previsto no artigo 179.º do Código de Procedimento Administrativo.

(Redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 99.º **Sanções acessórias**

1 - As contraordenações previstas no n.º 1 do artigo anterior podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

- a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infração;
- b) A interdição do exercício no município, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;
- c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

2 - As sanções previstas no n.º 1, bem como as previstas no artigo anterior, quando aplicadas a empresas de construção, empreiteiros ou construtores, são comunicadas ao InCI, I. P.

3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo anterior aos autores dos projetos, responsáveis pela direção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de

responsabilidade previsto no [artigo 63.º](#) são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 - A interdição de exercício de atividade prevista na alínea b) do n.º 1, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 100º **Responsabilidade criminal**

1 - O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal.

2 - As falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos nas alíneas e) e f) do n.º 1 do [artigo 98º](#), nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256º do Código Penal.

(Redacção do Dec.-Lei n.º 177/2001, de 4/6)

Artigo 100.º-A **Responsabilidade civil dos intervenientes nas operações urbanísticas**

1 - As pessoas jurídicas que violem, com dolo ou negligência, por ação ou omissão, os deveres inerentes ao exercício da atividade a que estejam obrigados por contrato ou por norma legal ou regulamentar aplicável são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados a terceiros e pelos custos e encargos das medidas específicas de reconstituição da situação que existiria caso a ordem jurídica urbanística não tivesse sido violada.

2 - Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido desenvolvidas em violação das condições previstas na licença, comunicação prévia ou autorização, consideram-se solidariamente responsáveis os empreiteiros, os diretores da obra e os responsáveis pela fiscalização, sem prejuízo da responsabilidade dos promotores e dos donos da obra, nos termos gerais.

3 - Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido realizadas sem tal controlo ou estejam em desconformidade com os seus pressupostos ou com qualquer das condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio, consideram-se solidariamente responsáveis os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

4 - No caso de operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis são solidariamente responsáveis:

- a) Os autores e coordenadores dos projetos e dos demais documentos técnicos;
- b) Os diretores da obra;
- c) Os responsáveis pela fiscalização.

5 - Consideram-se promotores, para os efeitos do disposto nos n.os 2 e 3:

- a) A pessoa jurídica, pública ou privada, seja ou não proprietária dos terrenos relativamente aos quais se refere a operação urbanística, que é responsável pela sua execução ou desenvolvimento;
- b) O proprietário do imóvel no qual foram executadas ou desenvolvidas operações urbanísticas, quando tenha tido conhecimento das obras, trabalhos, edificações, usos e utilizações ilícitos, presumindo-se tal conhecimento, salvo prova em contrário, quando o proprietário tenha permitido, por qualquer ato, ao responsável direto da violação o acesso à utilização do imóvel.

6 - Considera-se empreiteiro, para os efeitos do disposto nos n.os 2 e 3, a pessoa jurídica, pública ou privada, que exerce a atividade de execução das obras de edificação e urbanização e se encontre devidamente habilitada pelo InCI, I. P.

7 - As pessoas coletivas são responsáveis pelas infrações cometidas pelos seus órgãos, funcionários e agentes.

8 - Todos os intervenientes na realização de operações urbanísticas respondem solidariamente quando se verifique a impossibilidade de determinar o autor do dano ou, havendo concorrência de culpas, não seja possível precisar o grau de intervenção de cada interveniente no dano produzido.

9 - A aprovação do projeto ou o exercício da fiscalização municipal não isentam os técnicos responsáveis pela sua fiscalização ou direção, da responsabilidade pela condução dos trabalhos em estrita observância pelas condições da licença ou da comunicação prévia.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 101.º

Responsabilidade dos funcionários e agentes da Administração Pública

Os funcionários e agentes da Administração Pública que deixem de participar infracções às entidades fiscalizadoras ou prestem informações falsas ou erradas sobre as infracções à lei e aos regulamentos de que tenham conhecimento no exercício das suas funções incorrem em responsabilidade disciplinar, punível com pena de suspensão a demissão.

Artigo 101.º-A

Legitimidade para a denúncia

1 - Qualquer pessoa tem legitimidade para comunicar à câmara municipal, ao Ministério Público, às ordens ou associações profissionais, ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., ou a outras entidades competentes a violação das normas do presente diploma.

2 - Não são admitidas denúncias anónimas.

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

SUBSECÇÃO III

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 102.º

Reposição da legalidade urbanística

1 - Os órgãos administrativos competentes estão obrigados a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas:

- a) Sem os necessários atos administrativos de controlo prévio;
- b) Em desconformidade com os respetivos atos administrativos de controlo prévio;
- c) Ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo;
- d) Em desconformidade com as condições da comunicação prévia;
- e) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

2 - As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- a) No embargo de obras ou de trabalhos de remodelação de terrenos;
- b) Na suspensão administrativa da eficácia de ato de controlo prévio;
- c) Na determinação da realização de trabalhos de correção ou alteração, sempre que possível;
- d) Na legalização das operações urbanísticas;
- e) Na determinação da demolição total ou parcial de obras;
- f) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- g) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

3 - Independentemente das situações previstas no n.º 1, a câmara municipal pode:

- a) Determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou à melhoria do arranjo estético;

b) Determinar a demolição, total ou parcial, das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

4 - [Revogado].

5 - [Revogado].

6 - [Revogado].

7 - [Revogado].

8 - [Revogado].

(Redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 102.º-A **Legalização**

1 - Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

2 - O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3 - A câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

5 - Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

6 - O interessado na legalização da operação urbanística pode solicitar à câmara municipal informação sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a câmara municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

7 - Os municípios aprovam os regulamentos necessários para concretizar e executar o disposto no presente artigo, devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas e pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os morfológicos e estéticos.

8 - Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal.

9 - A faculdade concedida no número anterior apenas pode ser exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

10 - Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

11 - A legalização oficiosa tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 102.º-B Embargo

1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, o presidente da câmara municipal é competente para embargar obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como quaisquer trabalhos de remodelação de terrenos, quando estejam a ser executadas:

- a) Sem a necessária licença ou comunicação prévia;
- b) Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, salvo o disposto no [artigo 83.º](#); ou
- c) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 - A notificação é feita ao responsável pela direção técnica da obra, bem como ao titular do alvará de licença ou apresentante da comunicação prévia e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar à suspensão dos trabalhos qualquer dessas notificações ou a de quem se encontre a executar a obra no local.

3 - Após o embargo, é de imediato lavrado o respetivo auto, que contém, obrigatória e expressamente, a identificação do funcionário municipal responsável pela fiscalização de obras, das testemunhas e do notificado, a data, a hora e o local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra e do respetivo prazo, bem como as cominações legais do seu incumprimento.

4 - O auto é redigido em duplicado e assinado pelo funcionário e pelo notificado, ficando o duplicado na posse deste.

5 - No caso de a ordem de embargo incidir apenas sobre parte da obra, o respetivo auto faz expressa menção de que o embargo é parcial e identifica claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

6 - O auto de embargo é notificado às pessoas identificadas no n.º 2 e disponibilizado no sistema informático referido no [artigo 8.º-A](#), no prazo de cinco dias úteis.

7 - No caso de as obras estarem a ser executadas por pessoa coletiva, o embargo e o respetivo auto são ainda comunicados para a respetiva sede social ou representação em território nacional.

8 - O embargo, assim como a sua cessação ou caducidade, é objeto de registo na conservatória do registo predial, mediante comunicação do despacho que o determinou, procedendo-se aos necessários averbamentos.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 103.º Efeitos do embargo

1 - O embargo obriga à suspensão imediata, no todo ou em parte, dos trabalhos de execução da obra.

2 - Tratando-se de obras licenciadas ou objeto de comunicação prévia, o embargo determina também a suspensão da eficácia da respetiva licença ou, no caso de comunicação prévia, a imediata cessação da operação urbanística, bem como, no caso de obras de urbanização, a suspensão de eficácia da licença de loteamento urbano a que a mesma respeita ou a cessação das respetivas obras.

3 - É interdito o fornecimento de energia elétrica, gás e água às obras embargadas, devendo para o efeito ser notificado o ato que o ordenou às entidades responsáveis pelos referidos fornecimentos.

4 - O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras no respetivo alvará de licença ou estabelecido na comunicação prévia.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 104º
Caducidade do embargo

- 1 - A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.
- 2 - Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de seis meses, prorrogável uma única vez por igual período.

Artigo 105º
Trabalhos de correcção ou alteração

- 1 - Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do [artigo 102º](#), o presidente da câmara municipal pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.
- 2 - Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente realizados, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.
- 3 - Tratando-se de obras de urbanização ou de outras obras indispensáveis para assegurar a protecção de interesses de terceiros ou o correcto ordenamento urbano, a câmara municipal pode promover a realização dos trabalhos de correcção ou alteração por conta do titular da licença ou do apresentante da comunicação prévia, nos termos dos [artigos 107º](#) e [108º](#)
- 4 - A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração suspende o prazo que estiver fixado no respectivo alvará de licença ou estabelecido na comunicação prévia pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.
- 5 - O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação de pedido de alteração à licença ou comunicação prévia, nos termos, respectivamente, dos [artigos 27º](#) e [35º](#)

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 106º
Demolição da obra e reposição do terreno

- 1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.
- 2 - A demolição pode ser evitada se a obra for susceptível de ser licenciada ou objecto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou de alteração.
- 3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
- 4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infractor.

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 107º
Posse administrativa e execução coerciva

- 1 - Sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos anteriores o presidente da câmara pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.
- 2 - O acto administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel por carta registada com aviso de recepção.

3 - Sempre que não seja possível a notificação postal referida no número anterior, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, esta é efetuada por edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.

4 - A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o acto referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o terreno, a obra e as demais construções existentes no local, bem como os equipamentos que ali se encontrarem.

5 - Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras procedem à selagem do estaleiro da obra e dos respectivos equipamentos.

6 - Em casos devidamente justificados, o presidente da câmara pode autorizar a transferência ou a retirada dos equipamentos do local de realização da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

7 - O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os equipamentos sejam depositados noutra local.

8 - A posse administrativa do terreno e dos equipamentos mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respectiva medida de tutela da legalidade urbanística, caducando no termo do prazo fixado para a mesma.

9 – Revogado.

10 - Tratando-se de execução coerciva de uma ordem de demolição ou de trabalhos de correcção ou alteração de obras, estas devem ser executadas no mesmo prazo que havia sido concedido para o efeito ao seu destinatário, contando-se aquele prazo a partir da data de início da posse administrativa.

11 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado nos termos em que seja admissível no regime das empreitadas de obras públicas, previstos no Código dos Contratos Públicos.

12 - O prazo referido no n.º 10 suspende-se, com o limite de 150 dias, pelo período em que decorrerem os procedimentos de contratação legalmente devidos relativos à intervenção, entre a decisão de contratar e o começo de execução do contrato ou, no caso das empreitadas, o início dos trabalhos.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 108º

Despesas realizadas com a execução coerciva

1 - As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo os custos com o realojamento dos inquilinos a que haja lugar, bem como quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, são de conta do infrator.

2 - Quando, no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, efetuada nos termos do artigo anterior, aquelas quantias não forem pagas voluntariamente nem tenha sido proposta pelo devedor, em alternativa para extinção da dívida, a dação em cumprimento ou em função do cumprimento ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel nos termos da lei, as referidas quantias são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas.

3 - Em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, e em função de um juízo de proporcionalidade, a câmara municipal pode optar pelo arrendamento forçado, nos termos do presente decreto-lei, notificando o proprietário nos termos previstos no artigo anterior, devendo esta notificação conter ainda o local, o dia e a hora do ato de transmissão da posse.

4 - O crédito referido no n.º 1 goza de privilégio imobiliário sobre o lote ou terrenos onde se situa a edificação, graduado a seguir aos créditos referidos na alínea b) do artigo 748º do Código Civil.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 108º-A
Intervenção da CCDR

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 108.º-B
Arrendamento forçado

1 - Findo o prazo previsto no n.º 2 do [artigo 108.º](#) sem que se encontrem liquidadas as quantias devidas pelo proprietário, o município, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pode optar pelo ressarcimento através do arrendamento forçado, sendo lavrado auto de posse do imóvel para esse efeito.

2 - O auto é notificado ao proprietário, bem como aos demais titulares de direitos reais, sendo eficaz a partir da data do ato de transmissão da posse.

3 - Ao arrendamento forçado aplicam-se, em tudo quanto não estiver especialmente previsto no presente artigo, os artigos 656.º e seguintes do Código Civil, quanto à relação entre o município e o proprietário do imóvel.

4 - O arrendamento forçado está sujeito a inscrição no registo predial, servindo de título para o efeito, certidão passada pelo município competente, onde conste a indicação do valor total da dívida, e implica o cancelamento do registo referido no [artigo 89.º](#), caso este ainda não tenha sido cancelado.

5 - A câmara municipal procede ao arrendamento forçado do imóvel mediante procedimento concursal ou através da aplicação de regulamento municipal para a atribuição de fogos.

6 - Em caso de celebração de novo contrato de arrendamento no prédio urbano ou nas frações autónomas intervencionadas, a renda a praticar não pode ser inferior a 80 % do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no município respetivo, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

7 - Quando a atualização divulgada pelo INE, I. P., se reporte a nível de unidade territorial para fins estatísticos superior ao concelho, deve ser considerado o valor relativo à unidade territorial para fins estatísticos de menor amplitude em que o município esteja integrado.

8 - Durante a vigência do arrendamento forçado, a câmara municipal pode executar as obras de conservação e ou de reparação necessárias, cumprindo as seguintes regras:

a) A escolha do empreiteiro para a realização das obras, quando as mesmas não sejam executadas por administração direta, é precedida, se outro procedimento mais exigente não resultar da lei, do pedido de três orçamentos para o efeito, com base num caderno de encargos que defina os trabalhos a realizar e o tipo de materiais a utilizar, sendo escolhida a proposta de preço mais baixo;

b) Apurada a conta final da empreitada, ou calculado o custo total da intervenção em caso de administração direta, é esse valor adicionado ao valor da dívida ainda existente, sendo dado conhecimento ao proprietário desse facto, nos termos previstos no [artigo 107.º](#)

9 - A câmara municipal procede à prestação anual de contas, operando a atualização do valor em dívida correspondente, notificando o proprietário, nos termos previstos no [artigo 107.º](#)

10 - O registo referido no n.º 4 é cancelado apenas através da exibição de certidão passada pela câmara municipal que ateste a inexistência de dívida.

11 - O proprietário interessado em retomar a posse do imóvel deve manifestar por escrito essa intenção, com 120 dias de antecedência e, havendo montantes em dívida ainda por liquidar, a comunicação por escrito é acompanhada com comprovativo do seu pagamento integral.

12 - Encontrando-se liquidada a totalidade da dívida e caso o proprietário não retome a posse no prazo de 20 dias, ou, sendo desconhecido o seu proprietário, a partir daquela data, pode a câmara municipal disponibilizar o imóvel para arrendamento, nos termos previstos anteriormente, com as seguintes especificações:

a) O valor das rendas é depositado em conta bancária aberta especificamente para o efeito, caso o proprietário não tenha procedido à indicação de conta bancária para o efeito;

b) A câmara municipal pode ressarcir-se das despesas realizadas para fazer face aos encargos de gestão e manutenção do imóvel que comprovadamente realizar durante o período em que durar o arrendamento, sendo emitida certidão comprovativa para o efeito, pelos serviços municipais competentes.

(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio – com início de vigência a 20 de Junho de 2019)

Artigo 108.º-C
Arrendamento forçado de habitações devolutas

[Revogado]

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho - com entrada em vigor a 3 de julho de 2024)

Artigo 109º
Cessação da utilização

1 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 281/99, de 26 de Julho, o presidente da câmara municipal é competente para ordenar e fixar prazo para a cessação da utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas quando sejam ocupados sem a necessária autorização de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto no respectivo alvará.

2 - Quando os ocupantes dos edifícios ou suas fracções não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode a câmara municipal determinar o despejo administrativo, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no [artigo 92º](#)

3 - O despejo determinado nos termos do número anterior deve ser sobrestado quando, tratando-se de edifício ou sua fracção que estejam a ser utilizados para habitação, o ocupante mostre, por atestado médico, que a execução do mesmo põe em risco de vida, por razão de doença aguda, a pessoa que se encontre no local.

4 - Na situação referida no número anterior, o despejo não pode prosseguir enquanto a câmara municipal não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, a expensas do responsável pela utilização indevida, nos termos do artigo anterior.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

CAPÍTULO IV
Garantias dos particulares

Artigo 110.º
Direito à informação

1 - Qualquer interessado tem o direito de ser informado pela respetiva câmara municipal:

a) Sobre os instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial em vigor para determinada área do município, bem como das demais condições gerais a que devem obedecer as operações urbanísticas a que se refere o presente diploma;

b) Sobre o estado e andamento dos processos que lhes digam diretamente respeito, com especificação dos atos já praticados e do respetivo conteúdo, e daqueles que ainda devam sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

2 - As informações previstas no número anterior devem ser prestadas independentemente de despacho e no prazo de 15 dias.

3 - Os interessados têm o direito de consultar os processos que lhes digam diretamente respeito, nomeadamente por via eletrónica, e de obter as certidões ou reproduções autenticadas dos documentos que os integram, mediante o pagamento das importâncias que forem devidas.

4 - O acesso aos processos e passagem de certidões deve ser requerido por escrito, salvo consulta por via eletrónica, e é facultado independentemente de despacho e no prazo de 10 dias a contar da data da apresentação do respetivo requerimento.

5 - A câmara municipal fixa, no mínimo, um dia por semana para que os serviços municipais competentes estejam especificadamente à disposição dos cidadãos para a apresentação de eventuais pedidos de esclarecimento ou de informação ou reclamações.

6 - Os direitos referidos nos n.os 1 e 3 são extensivos a quaisquer pessoas que provem ter interesse legítimo no conhecimento dos elementos que pretendem e ainda, para defesa de interesses difusos definidos na lei, quaisquer cidadãos no gozo dos seus direitos civis e políticos e as associações e fundações defensoras de tais interesses.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 111º
Silêncio da Administração

Decorridos os prazos fixados para a prática de qualquer acto especialmente regulado no presente diploma sem que o mesmo se mostre praticado, observa-se o seguinte:

- a) (Revogada.)
- b) (Revogada.)
- c) Considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 112º
Intimação judicial para a prática de acto legalmente devido

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 113º
Deferimento tácito

Revogado.

(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 114º
Impugnação administrativa

- 1 - Os pareceres expressos que sejam emitidos por órgãos da administração central no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma podem ser objecto de impugnação administrativa autónoma.
- 2 - A impugnação administrativa de quaisquer actos praticados ou pareceres emitidos nos termos do presente diploma deve ser decidida no prazo de 30 dias, findo o qual se considera deferida.

Artigo 115º
Acção administrativa especial

- 1 - A acção administrativa especial dos actos previstos no [artigo 106º](#) tem efeito suspensivo.
- 2 - Com a citação da petição de recurso, a autoridade administrativa tem o dever de impedir, com urgência, o início ou a prossecução da execução do acto recorrido.
- 3 - A todo o tempo e até à decisão em 1.ª instância, o juiz pode conceder o efeito meramente devolutivo à acção, oficiosamente ou a requerimento do recorrido ou do Ministério Público, caso do mesmo resultem indícios da ilegalidade da sua interposição ou da sua improcedência.
- 4 - Da decisão referida no número anterior cabe recurso com efeito meramente devolutivo, que sobe imediatamente, em separado.

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

CAPÍTULO V
Taxas inerentes às operações urbanísticas

Artigo 116.º
Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 – (Revogado.)

2 – (Revogado.)

3 - A emissão do alvará de licença e a comunicação prévia de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento estão igualmente sujeitas ao pagamento da taxa referida no número anterior.

4 - A emissão do alvará de licença parcial a que se refere o n.º 6 do [artigo 23.º](#) está também sujeita ao pagamento da taxa referida no n.º 1, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.

5 - Os projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas devem ser acompanhados da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta, designadamente, os seguintes elementos:

- a) Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;
- b) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respetiva localização e correspondentes infraestruturas locais.

6 - [Revogado].

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 117º
Liquidação das taxas

1 - O presidente da câmara municipal, com o deferimento do pedido de licenciamento, procede à liquidação das taxas, em conformidade com o regulamento aprovado pela assembleia municipal.

2 - O pagamento das taxas referidas nos n.os 2 a 4 do artigo anterior pode, por deliberação da câmara municipal, com faculdade de delegação no presidente e de subdelegação deste nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços municipais, ser fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará desde que seja prestada caução nos termos do [artigo 54º](#)

3 - Da liquidação das taxas cabe reclamação graciosa ou impugnação judicial, nos termos e com os efeitos previstos no Código de Procedimento e do Processo Tributário.

4 - A exigência, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valias não previstas na lei ou de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos confere ao titular da licença ou comunicação prévia para a realização de operação urbanística, quando dê cumprimento àquelas exigências, o direito a reaver as quantias indevidamente pagas ou, nos casos em que as contrapartidas, compensações ou donativos sejam realizados em espécie, o direito à respectiva devolução e à indemnização a que houver lugar.

5 - Nos casos de autoliquidação previstos no presente diploma, as câmaras municipais devem obrigatoriamente disponibilizar os regulamentos e demais elementos necessários à sua efectivação, podendo os requerentes usar do expediente previsto no n.º 3 do [artigo 113º](#)

(Redacção pela Lei n.º 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 118º

Conflitos decorrentes da aplicação dos regulamentos municipais

- 1 - Para a resolução de conflitos na aplicação dos regulamentos municipais previstos no [artigo 3º](#) podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no nº 5, a comissão arbitral é constituída por um representante da câmara municipal, um representante do interessado e um técnico designado por cooptação, especialista na matéria sobre que incide o litígio, o qual preside.
- 3 - Na falta de acordo, o técnico é designado pelo presidente do tribunal administrativo de círculo competente na circunscrição administrativa do município.
- 4 - À constituição e funcionamento das comissões arbitrais aplica-se o disposto na lei sobre a arbitragem voluntária.
- 5 - As associações públicas de natureza profissional e as associações empresariais do sector da construção civil podem promover a criação de centros de arbitragem institucionalizada para a realização de arbitragens no âmbito das matérias previstas neste artigo, nos termos da lei.

Artigo 119.º

Relação dos instrumentos de gestão territorial, das servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

- 1 - As câmaras municipais devem manter atualizada a relação dos instrumentos de gestão territorial e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública especialmente aplicáveis na área do município, nomeadamente:

- a) Os referentes a programa e plano regional de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária, áreas de reabilitação urbana e alvarás de loteamento em vigor;
- b) Zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, reservas arqueológicas de proteção e zonas especiais de proteção de parque arqueológico a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;
- c) [Revogada];
- d) Zonas de proteção a edifícios e outras construções de interesse público a que se referem os Decretos-Leis n.os 40 388, de 21 de novembro de 1955, e 309/2009, de 23 de outubro;
- e) Imóveis ou elementos naturais classificados como de interesse municipal a que se refere a Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;
- f) Zonas terrestres de proteção das albufeiras, lagoas ou lagos de águas públicas a que se refere o Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio;
- g) Zonas terrestres de proteção dos estuários a que se refere o Decreto-Lei n.º 129/2008, de 21 de julho;
- h) Áreas integradas no domínio hídrico público ou privado a que se referem as Leis n.os 54/2005, de 15 de novembro, e Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro;
- i) Áreas classificadas a que se refere o Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho;
- j) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março;
- l) Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional a que se refere o Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto;
- m) Zonas de proteção estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 173/2006, de 24 de agosto.

- 2 - As câmaras municipais mantêm igualmente atualizada a relação dos regulamentos municipais referidos no [artigo 3.º](#), dos programas de ação territorial em execução, bem como das unidades de execução delimitadas.

- 3 - A informação referida nos números anteriores deve ser disponibilizada no sítio na Internet do município assim como na plataforma dos procedimentos, devendo ser disponibilizada a função de gerar plantas de localização de forma automática, com visualização da incidência territorial dos instrumentos

de gestão territorial vinculativos dos particulares e das servidões e restrições de utilidade pública, referentes à localização pretendida e assinalada para o efeito.

4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia pode ser feito previamente ao pedido de AIA.

5 - As condições previstas na declaração de impacte ambiental (DIA), podem determinar a alteração ao projeto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da câmara municipal, nas seguintes situações:

- a) Em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável;
- b) Quando tenha sido emitida decisão de conformidade condicionada do projeto de execução com a DIA, no caso de o procedimento de AIA ter sido realizado em fase de estudo prévio ou de anteprojecto.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro – com início de vigência a 4 de Março de 2024)

Artigo 120.º **Dever de informação**

1 - As câmaras municipais e as comissões de coordenação e desenvolvimento regional têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações urbanísticas, o qual deve ser cumprido mediante comunicação a enviar no prazo de 20 dias a contar da data de receção do respetivo pedido.

2 - Não sendo prestada a informação prevista no número anterior, as entidades que a tiverem solicitado podem recorrer ao processo de intimação regulado nos artigos 104.º e seguintes da Lei n.º 15/2002, de 22 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 121.º **Regime das notificações e comunicações**

As notificações e comunicações referidas no presente diploma e dirigidas aos requerentes efetuam-se através do sistema eletrónico a que se refere o [artigo 8.º-A](#), por correio eletrónico ou outro meio de transmissão eletrónica de dados, salvo quando estes não forem possíveis ou se mostrarem inadequados.

(Redacção do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro - com início de vigência em 7 de Janeiro de 2015)

Artigo 122º **Legislação subsidiária**

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente diploma aplica-se subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 123º **Relação das disposições legais referentes à construção**

Até à codificação das normas técnicas de construção, compete aos membros do Governo responsáveis pelas obras públicas e pelo ordenamento do território promover a publicação da relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis dos projectos de obras e sua execução, devendo essa relação constar dos sítios na Internet dos ministérios em causa.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 124º
Depósito legal dos projectos

O Governo regulamentará, no prazo de seis meses a contar da data de entrada em vigor do presente diploma, o regime do depósito legal dos projectos de urbanização e edificação.

Artigo 125º
Alvarás anteriores

As alterações aos alvarás emitidos ao abrigo da legislação agora revogada e dos Decretos- Leis nºs 166/70, de 15 de Abril, 46673, de 29 de Novembro de 1965, 289/73, de 6 de Junho, e 400/84, de 31 de Dezembro, regem-se pelo disposto no presente diploma.

Artigo 126º
Elementos estatísticos

1 - A câmara municipal envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística os elementos estatísticos identificados em portaria dos membros do Governo responsáveis pela administração local e pelo ordenamento do território.

2 - Os suportes a utilizar na prestação da informação referida no número anterior serão fixados pelo Instituto Nacional de Estatística, após auscultação das entidades envolvidas.

(Redacção pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 127º
Regiões Autónomas

O regime previsto neste diploma é aplicável às Regiões Autónomas, sem prejuízo do diploma legal que procede às necessárias adaptações.

Artigo 128º
Regime transitório

(Revogado pela Lei nº 60/2007, de 04-09 - com efeitos a partir de 2 de Março de 2008)

Artigo 129º
Revogações

São revogados:

- a) O Decreto-Lei nº 445/91, de 20 de Novembro;
- b) O Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro;
- c) O Decreto-Lei nº 83/94, de 14 de Março;
- d) O Decreto-Lei nº 92/95, de 9 de Maio;
- e) Os artigos 9º, 10º e 165º a 168º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto de 1951.

(Redacção do Dec.-Lei nº 177/2001, de 4/6)

Artigo 130º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 120 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 9 de Setembro de 1999. - António Manuel de Oliveira Guterres - Jaime José Matos da Gama - António Luciano Pacheco de Sousa Franco - Jorge Paulo Sacadura Almeida Coelho - João Cardona Gomes Cravinho - José Manuel de Matos Fernandes - Joaquim Augusto Nunes de Pina Moura - Luís Manuel Capoulas Santos - Elisa Maria da Costa Guimarães Ferreira - Manuel Maria Ferreira Carrilho.

Promulgado em 19 de Novembro de 1999.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 25 de Novembro de 1999.

O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.