

## REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

### DIREITO PÚBLICO

O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro procedeu a diversas alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, doravante referido como RJUE).

Uma das alterações mais significativas consiste na nova configuração dada à figura da **comunicação prévia**.

Com efeito, a **comunicação prévia corresponde agora a uma simples declaração dirigida ao presidente da câmara municipal que, caso se encontre corretamente instruída, permite ao interessado proceder à realização das obras**, logo que tenha efetuado o pagamento das taxas devidas.

Assim, as **operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia**, como sejam entre outras as obras precedidas de informação prévia favorável e as obras de urbanização e de construção em área abrangida por operação de loteamento, **não carecem de prévia aprovação**, expressa ou tácita, por parte da respetiva câmara municipal.

No entanto, tais operações urbanísticas serão objeto de controlo sucessivo, através dos serviços de fiscalização do município que ficam obrigados a embargar as respetivas obras sempre que verifiquem que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares aplicáveis.

Uma outra novidade do Decreto-Lei n.º 136/2014 consiste na criação de um regime jurídico especial destinado à **legalização de operações urbanísticas ilegais**.

Os traços essenciais desse regime jurídico constam do artigo 102.º-A do referido diploma, entre eles se destacando os seguintes aspetos:

- i) O procedimento de legalização inicia-se com a notificação da respetiva câmara municipal ao interessado, fixando-lhe um prazo para solicitar a legalização das obras;
- ii) Fica dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, de acordo com determinados pressupostos;
- iii) Atendendo a que se trata de obras já realizadas, fica igualmente dispensada a apresentação de vários elementos de instrução, entre eles a apólice de seguro de construção, a apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidente de trabalho, o livro de obra e o plano de segurança e saúde;

*Nova configuração  
da comunicação prévia  
para a realização de obras*

- iv) Caso os interessados não procedam à legalização das operações urbanísticas por si realizadas dentro do prazo fixado pela respetiva câmara municipal, esta pode promover oficiosamente a legalização das mesmas, exigindo aos proprietários o pagamento das taxas devidas;
- v) Os municípios ficam obrigados a aprovar os regulamentos necessários para a concretização dos procedimentos de legalização.

Atente-se ainda ao facto do Decreto-Lei n.º 136/2014 ter **reforçado o regime de responsabilização dos vários intervenientes nas operações urbanísticas.**

Assim, são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados por obras indevidamente licenciadas i) o titular do órgão administrativo singular que haja praticado os atos ilegais; ii) os membros dos órgãos colegiais que tenham votado a favor dos atos ilegais; iii) os trabalhadores do município que tenham prestado informação favorável à prática dos atos ilegais; iv) os membros da câmara municipal que não inviabilizem a execução das operações urbanísticas desconformes com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Por outro lado, é agora aditado um novo artigo 100.º-A que estatui que os **promotores, os autores e coordenadores dos projetos, os diretores de obra e os diretores de fiscalização passam a ser solidariamente responsáveis** pelos danos causados a terceiros em razão da realização de operações urbanísticas i) em violação do disposto na licença, comunicação prévia ou autorização; ii) sem terem sido precedidas de licença ou autorização; iii) ou ainda fora das condições fixadas para a isenção de licença, comunicação prévia ou autorização.

Por último, importa salientar que o Decreto-Lei n.º 136/2014 só entrará em vigor 120 dias após a sua publicação, ou seja, em **9 de janeiro de 2015.**

*Regime especial de  
legalização de operações  
urbanísticas ilegais*

Contactos

João Pereira Reis | [jp Reis@mlgts.pt](mailto:jp Reis@mlgts.pt)  
Rui Ribeiro Lima | [rrlima@mlgts.pt](mailto:rrlima@mlgts.pt)



MLGTS LEGAL CIRCLE  
INTERNATIONALITIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

*Procurando responder às necessidades dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado em Angola, Macau (China) e Moçambique.*

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE  
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165  
1070-050 Lisboa  
Tel.: +351 213 817 400  
Fax: +351 213 817 499  
[mlgtslisboa@mlgts.pt](mailto:mlgtslisboa@mlgts.pt)

Luanda, Angola (em parceria)  
Angola Legal Circle Advogados

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2  
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto  
Tel.: +351 226 166 950  
Fax: +351 226 163 810  
[mlgtsporto@mlgts.pt](mailto:mlgtsporto@mlgts.pt)

Maputo, Moçambique (em parceria)  
Mozambique Legal Circle Advogados

MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113  
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal  
Tel.: +351 291 200 040  
Fax: +351 291 200 049  
[mlgtsmadeira@mlgts.pt](mailto:mlgtsmadeira@mlgts.pt)

Macau, Macau (em parceria)  
MdME | Lawyers | Private Notary

[www.mlgts.pt](http://www.mlgts.pt)

Member

**LexMundi**  
World Ready