

## NOVO REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Entrou em vigor no passado dia 14 de Setembro o novo regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto<sup>1</sup>, que tem por objectivo central flexibilizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação das operações urbanísticas de reabilitação urbana respeitantes a edifícios e fracções.

Assim, a realização das referidas operações urbanísticas fica sujeita a um controlo administrativo mais aligeirado, aplicando-se um **procedimento simplificado de comunicação prévia**. Este procedimento, mais expedito que o procedimento de comunicação prévia previsto no RJUE<sup>2</sup>, caracteriza-se, no essencial, pelo seguinte:

- i) **Dispensa de realização de consultas bem como da emissão de pareceres, autorizações ou aprovações** de entidades externas ao município<sup>3</sup>;
- ii) Prazo para decisão da câmara municipal é reduzido para **15 dias úteis**, findo o qual, não havendo rejeição da pretensão urbanística esta se tem por aprovada, podendo o promotor dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas.

O referido procedimento simplificado aplica-se a todas as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou fracções que estejam em conformidade com os planos de pormenor de reabilitação urbana.

Por outro lado, igualmente ficam sujeitas ao procedimento simplificado de comunicação prévia as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios (ou fracções) cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos, desde que as respectivas obras cumpram os requisitos do n.º 2 do artigo 77.º-A, nomeadamente os seguintes:

- i) Preservação das fachadas principais do edifício, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificações de vãos existentes ao nível do piso térreo;
- ii) Manutenção dos elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício;

<sup>1</sup> A Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto alterou o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 6 de Outubro. Para mais informações sobre este último diploma, remetemos para o nosso Briefing de Dezembro de 2009, disponível em [www.mlgs.pt](http://www.mlgs.pt)

<sup>2</sup> Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro, doravante referido como RJUE.

<sup>3</sup> Sem prejuízo da necessidade de prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente sempre que se proceda à demolição total ou parcial de património imóvel classificado ou em vias de classificação, salvo quando já tenha havido pronúncia favorável a essa demolição por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.

*Introdução de procedimento simplificado de comunicação prévia para operações de reabilitação urbana*

- iii) Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura;

Registe-se, no entanto, que o procedimento simplificado de comunicação prévia não é aplicável às operações urbanísticas realizadas em imóveis classificados ou em vias de classificação.

Igualmente no tocante à autorização de utilização o novo regime jurídico vem simplificar o respectivo procedimento administrativo já que, caso esta autorização de utilização não seja concedida no prazo de 10 dias contados do respectivo pedido (ou não seja determinada a vistoria), o termo de responsabilidade apresentado pelo director de obra vale como autorização de utilização, substituindo, para todos os efeitos, o respectivo alvará, devendo aquele ser acompanhado do requerimento de autorização de utilização e o comprovativo da apresentação de ambos às entidades competentes.

Por último, saliente-se que se manteve no novo regime jurídico o dever dos proprietários de edifícios ou fracções de assegurar a reabilitação dos mesmos, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Caso tal obrigação seja incumprida, poderão as câmaras municipais determinar a execução de obras coercivas ou ainda a própria expropriação dos imóveis em causa.

*Especialidades quanto à autorização de utilização*

Contacto  
Fernanda Matoso | fmatoso@mlgts.pt



MEMBRO  
MLGTS LEGAL CIRCLE  
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

*Procurando responder às necessidades crescentes 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 no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.*

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

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

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º  
Sala 212 – 9000-060 Funchal  
Tel.: (+351) 291 200 040  
Fax: (+351) 291 200 049  
mlgtsmadeira@mlgts.pt

São Paulo, Brasil (em parceria)  
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.  
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)  
ALC – Angola Legal Circle Advogados

Maputo, Moçambique (em parceria)  
MLC – Mozambique Legal Circle Advogados

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

MEMBER  
LEX MUNDI  
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt