

# IMOBILIÁRIO & URBANISMO

NOVAS PORTARIAS NO ÂMBITO DO MAIS  
HABITAÇÃO E DO SIMPLEX URBANÍSTICO

VdA EXPERTISE



março de 2024

**Na sequência da entrada em vigor da [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro, que aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (“Mais Habitação”), e do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procedeu à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território (“Simplex Urbanístico”), foram recentemente publicadas as seguintes portarias:**

No âmbito do Mais Habitação:

- (i) Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro (“Portaria 69-A/2024”); e
- (ii) Portaria n.º 69-B/2024, de 23 de fevereiro (“Portaria 69-B/2024”).

mesmo património imobiliário público e à seleção dos arrendatários dos fogos em regime de arrendamento acessível.

[Portaria 69-B/2024](#)

No âmbito do Simplex Urbanístico:

- (i) Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro (“Portaria 71-A/2024”);
- (ii) Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro (“Portaria 71-B/2024”); e
- (iii) Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro (“Portaria 71-C/2024”).

O Mais Habitação procedeu à criação de apoios para a promoção de habitação para arrendamento acessível, designadamente a disponibilização de uma linha de financiamento com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, sujeitando as habitações construídas com esse financiamento aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado. A Portaria 69-B/2024, que procede à segunda alteração da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados, vem:

Deixamos abaixo um breve enquadramento dos principais aspetos que estas portarias visam regulamentar.

- (i) Considerar como habitação de custos controlados as habitações construídas ou reabilitadas com recurso à mencionada linha de financiamento;

### **Mais Habitação**

#### Portaria 69-A/2024

O Mais Habitação procedeu à criação de apoios para a promoção de habitação para arrendamento acessível, designadamente a cedência de terrenos e edifícios públicos para esse fim. A Portaria 69-A/2024 vem proceder à regulamentação dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível nesta modalidade de cedência de terrenos e edifícios públicos, procedendo, em concreto, à regulamentação dos procedimentos relativos à identificação do património imobiliário público apto para esse fim, à seleção das entidades beneficiárias dos direitos de superfície a constituir sobre esse

- (ii) Alterar as definições de “Edifício habitacional de custos controlados” e de “Empreendimento habitacional de custos controlados” (para compatibilizar estes conceitos com as alterações introduzidas no âmbito do Mais Habitação); e
- (iii) Estabelecer Recomendações Técnicas da Habitação de Custos Controlados constantes do seu anexo, simplificando as Regras Técnicas atualmente em vigor.

## Simplex Urbanístico

### Portaria 71-A/2024

O Simplex Urbanístico veio limitar os documentos instrutórios que podem ser exigidos no âmbito dos procedimentos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (“RJUE”). A Portaria 71-A/2024 vem justamente identificar esses elementos instrutórios. Neste âmbito, foram aprovados a lista dos elementos que devem instruir os processos apresentados no âmbito do RJUE, bem como as respetivas condições de apresentação, e os modelos dos termos de responsabilidade que devem ser apresentados no âmbito do RJUE.

### Portaria 71-B/2024

O Simplex Urbanístico veio prever a aprovação de modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia e dos atos a praticar pelos técnicos. A Portaria 71-B/2024 vem precisamente aprovar estes modelos, bem como os de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do RJUE. Em concreto, foram aprovados, designadamente:

- (i) Os modelos de licença das operações de loteamento, de urbanização, de edificação, de demolição, de remodelação de terrenos e de outras operações urbanísticas;
- (ii) Os modelos de resposta à comunicação prévia das operações de loteamento, de urbanização e de edificação;
- (iii) Os modelos de resposta à comunicação prévia com prazo de utilização não antecedida de operação urbanística objeto de controlo prévio e de resposta à comunicação de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio; e
- (iv) Os modelos de resposta aos pedidos de informação prévia de operações de loteamento, de urbanização e de edificação.

**Nota:** A Portaria 71-B/2024 parece contradizer uma das grandes novidades trazidas pelo Simplex Urbanístico: o fim dos alvarás.

Partindo aparentemente de um equívoco no que respeita aos conceitos de “licença” e de “alvará”, a Portaria 71-B/2024 determina que “a execução das obras e dos trabalhos sujeitos a licenciamento apenas se pode iniciar **depois de emitida a respetiva licença**” (sublinhado nosso), prevendo depois um conjunto de modelos de “licenças” que em tudo se assemelham aos antigos alvarás de construção. Por outro lado, também quanto à utilização nos casos de operação urbanística sujeita a controlo prévio, o diploma parece laborar num equívoco, na medida em que parece pressupor a necessidade da emissão de um documento idêntico aos antigos alvarás de utilização quando do RJUE (conforme alterado pelo Simplex Urbanístico) decorre que a utilização se pode iniciar imediatamente após a entrega dos termos de responsabilidade e das telas finais (se aplicável).

Parece-nos claro que estes aspetos terão de vir a ser objeto de clarificação e até mesmo de retificação, sob pena de criarem um ambiente de incerteza jurídica, que o legislador certamente não desejou.

### Portaria 71-C/2024

O Simplex Urbanístico veio alterar o RJUE, no sentido de não considerar o livro de obra um elemento instrutório do pedido de licença ou comunicação, não devendo ser remetido para a câmara municipal no final da obra, nem ficar sujeito a qualquer análise prévia, registo, validação ou termo de abertura ou encerramento por parte de entidades públicas. A Portaria 71-C/2024 vem alterar a Portaria n.º 1268/2008, de 6 de novembro, que define o modelo e requisitos do livro de obra e fixa as características do livro de obra eletrónico, precisamente para ajustar esta última portaria em linha com as alterações introduzidas pelo Simplex Urbanístico.

# Contactos



**MIGUEL MARQUES DOS SANTOS**  
MMDS@VDA.PT



**PEDRO MORAIS VAZ**  
PVZ@VDA.PT