

# Portarias do “Simplex Urbanístico” não resolvem os desafios da sua aplicação



**Manuel Reis Campos**

Presidente da CPCI  
e da AICCOPN  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

Na sequência da publicação do “Simplex Urbanístico”, foram recentemente aprovadas diversas portarias regulamentares, essenciais à aplicação no “terreno” das regras do novo regime, que entraram em vigor, na sua generalidade, no passado dia 4 de março.

Destaco a Portaria nº 71-A/2024, que veio aprovar a lista dos elementos que devem instruir os processos apresentados junto das Câmaras Municipais no âmbito dos procedimentos de controlo prévio (licenciamento e comunicação prévia), assim como as respetivas condições de apresentação, e os modelos dos termos de responsabilidade subscritos pelos técnicos, concretizando e reforçando, desta forma, a uniformização dos elementos instrutórios dos procedimentos em todos os municípios que, conjugada com a determinação de que a Câmara Municipal apenas pode solicitar elementos adicionais por uma única vez, constitui um dos aspetos que consideramos mais positivos desta reforma.

Já no que se refere à Portaria 71-B/2024, que aprova os modelos de utilização obrigatória de licença e de resposta a comunicação prévia, bem como os avisos de publicitação de operações urbanísticas, parece-nos haver uma incoerência, com uma das grandes novidades introduzidas pelo “Simplex Urbanístico”: o fim dos alvarás. Efetivamente a portaria prevê que a “execução das obras e dos trabalhos sujeitos a licenciamento apenas se pode iniciar “depois de emitida a respetiva licença”, aprovando um conjunto de modelos de “licenças” que se assemelham aos antigos alvarás de licença de construção. Também quanto à utilização dos edifícios nos casos de operação urbanística sujeita a controlo prévio, a portaria pressupõe a

necessidade da emissão de um documento idêntico aos “antigos alvarás de utilização”, quando do “Simplex Urbanístico” decorre expressamente que a utilização se pode iniciar imediatamente após a entrega dos termos de responsabilidade e das telas finais (se aplicável). Assim, e apesar de considerarmos relevantes os elementos e informações previstos nos modelos agora aprovados, parece-nos que estas questões deverão ser clarificadas e, por ventura, objeto de ajustamento. Saliento ainda a Portaria 71-C/2024, que vem alterar o diploma que define o modelo do livro de obra e as características do livro de obra eletrónico, adaptando-o ao “Simplex Urbanístico”. O livro de obra deixa, pois, de ser 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 dos municípios.

As portarias agora publicadas são fundamentais para a operacionalização do “Simplex Urbanístico”, que já está “no terreno” a ser aplicado em todos os municípios. Porém, a extensão das normas do citado regime e a sua necessária articulação, bem como o carácter inovador de algumas das suas disposições, exige, por um lado, que sejam efetuados ajustamentos ao diploma, por via de uma eventual alteração e, por outro, uma forte adaptação das câmaras municipais às novas regras, as quais terão de ser capazes de dar resposta às soluções legais que foram consagradas, sob pena de, na prática, não ser possível concretizar os objetivos de: simplificação, celeridade e eficiência dos “licenciamentos”, que motivaram a aprovação do “Simplex Urbanístico”.