



## DIREITO EM PERSPECTIVA

# Poder construir uma casa pode agora ser mais rápido

A pressa esquece a cautela e o barato sai caro, devem os interessados em construir ponderar criticamente se reúnem as condições para estas operações urbanísticas



**Andreia Candeias Mousinho**

Em média, quanto tempo demora obter um título junto das câmaras municipais para se poder construir? A resposta variava consoante o tipo de título (licença/comunicação prévia), a operação urbanística (loteamento, construção de edifício, muro), a câmara municipal envolvida, a época do ano, etc. Certo é que, em regra, não se esperava pouco e o mínimo previsto na lei correspondia a qualquer coisa como 1 mês, o qual quase sempre derapava em 2 ou 3!

Na panóplia de mudanças legislativas ocorridas no urbanismo, foque-mo-nos na 13.ª alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, constante do DL 136/2014, de 9 de Setembro (em vigor desde 7 de Janeiro), a qual veio consagrar um novo tipo de procedimento urbanístico que permite aos interessados começar a construção quase imediatamente após a entrada daquilo que se chama “comunicação prévia com prazo” (mas que, bem vistas as coisas, nenhum prazo tem, sendo uma mera “comunicação prévia sem prazo”!), sem necessitarem esperar por uma decisão da administração.

A lei consagra agora um conjunto de situações que, por se considerar que já têm as suas condições de realização suficientemente predefinidas, se encontram isentas de controlo prévio municipal. A saber (nomeadamente): (i) obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos, (ii) obras de construção/alteração/ampliação em área abrangida por loteamento ou plano de pormenor (com exceção de imóveis sujeitos ao regime do património cultural ou localizados em zonas sujeitas a servidão administrativa/restricção de utilidade pública), (iii) edificação de piscinas.

Nestes casos, o interessado em construir deve:

1. Apresentar electronicamente (na câmara municipal) requerimento de comunicação prévia, acompanhado dos documentos referidos na lei (projectos, termos de responsabilidade, etc.);
2. Pagar as taxas urbanísticas devidas (no prazo máximo previsto em regulamento); e
3. No caso de loteamentos/operações equiparadas, prestar caução e (se exigível) celebrar instrumento notarial de cedência de parcelas ao município.

Isto feito (e mantendo em seu poder o comprovativo da entrega da comunicação, do pagamento das taxas e da prestação da caução e celebração de instrumento notarial), o interessado (publicitando a comunicação prévia) pode começar a construir!

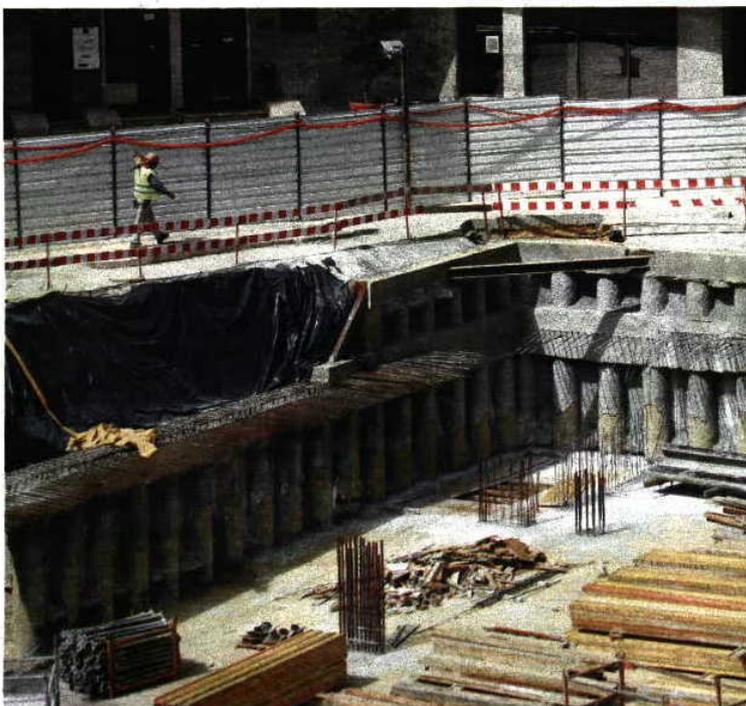
Importa notar que este novo procedimento não consubstancia uma demissão da administração da sua função de fiscalizar o cumprimento das normas urbanísticas. Ao contrário: é agora acentuado o seu dever de fiscalização durante a execução da obra, devendo a mesma ser inviabilizada (p. ex.,

através de um embargo) no caso de (designadamente) não serem cumpridas as normas/condicionantes legais/regulamentares ou obtido pareceres externos. A isto acresce a possibilidade de se instaurarem procedimentos contra-ordenacionais.

Isto dito e porque muitas vezes a pressa esquece a cautela e o barato sai caro, devem os interessados em construir ponderar criticamente (e caso a caso) se reúnem as condições para assumir a responsabilidade por estas operações urbanísticas susceptíveis de mera comunicação à câmara. Em caso de resposta negativa ou dúvida, podem sempre os mesmos optar pelo regime de licenciamento, onde há um controlo prévio da operação pela câmara municipal e, assim, um partilha de responsabilidade entre o particular e administração.

*Associada Sénior da Área de Direito Público de PLMJ  
Sociedade de Advogados, RL*

**PLMJ**   
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL



Como lidar com as câmaras municipais quando se constrói