



---

# ORDEM DOS ARQUITECTOS

---

W W W . O R D E M D O S A R Q U I T E C T O S . O R G



## PRIMEIRA ANÁLISE

DAS NOVAS PORTARIAS QUE REGULAMENTAM O RJUE APÓS O DL N.º 10/2024



# CRONOGRAMA DE ALTERAÇÕES

**2024**

**2025**

**2026**

**2027**

**2030**

**01. 01**

Alterações às obras isentas de controlo prévio.

Alterações ao RGEU.

Alterações à fiscalização administrativa.

Dispensa da autorização de utilização e da ficha técnica.

**04. 03**

Entra em vigor a generalidade das alterações previstas no DL n.º10/2024.

**Entrada em vigor das Portarias que regulamentam o RJUE após o DL n.º 10/2024 (portarias n.º 71º-A, 71º-B, 71º-C e 75).**

**08. 04**

Disponibilização em Diário da República dos Regulamentos municipais atualizados de acordo com as alterações ao RJUE.

**06. 01**

Uso geral e obrigatório do Sistema Informático para a Emissão de Pareceres.

**05. 01**

Uso geral e obrigatório da PEPU em todos os 308 municípios do país.

**01. 06**

O RGEU é revogado.

Entra em vigor o novo Código da Construção.

**01. 01**

Início do projeto-piloto para utilização da metodologia BIM.

**01. 01**

Apresentação obrigatória dos projetos de arquitetura de acordo com metodologia BIM.



# NOVAS PORTARIAS



Regulamentam o RJUE com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 10/2024:

## **Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro**

Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

<https://diariodarepublica.pt/.../port.../71-a-2024-853867971>

## **Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro**

Aprova os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

<https://diariodarepublica.pt/.../port.../71-b-2024-853867972>

# NOVAS PORTARIAS



Regulamentam o RJUE com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 10/2024:

## **Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro**

Procede à primeira alteração da 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.

<https://diariodarepublica.pt/.../port.../71-c-2024-853867973>

## **Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro**

Procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

<https://files.diariodarepublica.pt/.../04300/0002000023.pdf>

# Portaria n.º 71-A



Elementos instrutórios (revoga a Portaria n.º 113/2015)

## CLARIFICAÇÕES:

. É obrigatória a comunicação ao município, ao abrigo do 80.º-A do RJUE, de todas as obras de operações urbanísticas - sejam elas com controlo prévio ou isentas (artigo 6.º e 6.º-A) - Ponto VI, nº 30 do Anexo I.

. No caso de obras isentas de controlo prévio, não é obrigatória a entrega de projetos de arquitetura e especialidades para depósito na câmara municipal aquando da comunicação de início de obras - Ponto VI, nº 30, alínea h) do Anexo I.

*Nota: Quando a operação urbanística tenha sido precedida de PIP favorável nos termos dos nº 2 e 3 do artigo 14º, a comunicação de início de obras deve ser acompanhada também com as declarações de que respeita o conteúdo e as condições da informação prévia favorável, pelos autores e coordenador dos projetos (cumprindo assim o disposto no 5 do artigo 17º).*

. As Telas Finais são entregues, para efeitos de pedido de utilização, nas situações em tenham sido realizadas alterações ao projeto (no caso de obras sujeitas a controlo prévio) e SEMPRE, no caso de obras isentas de controlo prévio - Ponto V, n.º 28, alínea c) e n.º 29, alínea c) do Anexo I.

# Portaria n.º 71-A



Elementos instrutórios (revoga a Portaria n.º 113/2015)

## CLARIFICAÇÕES:

- . A entrega dos documentos relativos à entidade executante (empregado) e à obra, no procedimento de licenciamento, é devida no momento do pagamento das taxas – Ponto III, n.º 21 do Anexo I.
- . As **habilitações dos técnicos** autores e coordenadores de projeto, diretores de obra e diretores de fiscalização de obra, são agora comprovadas através da **indicação do código de verificação** das competências profissionais no respetivo Termo de Responsabilidade, deixando de ser necessária a entrega da cópia da certidão genérica e/ou específica - *(de momento, no caso da Ordem dos Arquitectos, código disponível no canto superior direito da respetiva certidão genérica/específica)* - modelos de Termos de Responsabilidade, Anexo III.
- . **O autor** não necessita de enumerar, no seu **Termo de Responsabilidade**, as normas técnicas e regulamentares aplicáveis; no entanto tem de identificar a sua não observância e justificação, podendo a sua fundamentação remeter-se para a Memória Descritiva.

# Portaria n.º 71-A



Elementos instrutórios (revoga a Portaria n.º 113/2015)

## ASPETO CRÍTICO:

. **O coordenador**, no seu **Termo de Responsabilidade**, deve discriminar as normas técnicas gerais e específicas de construção, e ainda o alvará de loteamento ou a informação prévia, quando aplicáveis.

Nota: Considera-se que – tendo em atenção que não é exigido aos autores dos projetos – é **desproporcionada a exigência** da enumeração pelo **Coordenador do Projeto de todas as normas legais e regulamentares** aplicáveis a todos os projetos (incluindo a legislação específica de todos os projetos de especialidade);

Foi gorada a oportunidade de correção do anterior modelo do Termo de Responsabilidade do coordenador do Projeto, não tendo sido aproveitada a publicação desta Portaria.

Considera-se que o Termo deveria referir-se apenas:

- Ao enquadramento do projeto nos Instrumentos de Gestão Territorial
- À compatibilidade entre os diversos projetos.



# Portaria n.º 71-A



Elementos instrutórios (revoga a Portaria n.º 113/2015)

## A SALIENTAR:

. **Maior exigência** na elaboração da **Memória Descritiva e Justificativa** - com mais detalhe e novas especificações dos conteúdos obrigatórios – Ponto I, n.º 6 do Anexo I.

Nota: Continua a ser obrigatório apresentar em Memória Descritiva e Justificativa assuntos decorrentes de Lei Especial, como seja o caso do desempenho energético dos edifícios (D.L. n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro, na sua atual redação).

. É exigida a apresentação dos Termos de Responsabilidade dos autores dos projetos e do coordenador, para os Pedidos de Informação Prévia requeridos nos termos do n.º2 do art.º 14 do RJUE (PIP ‘qualificado’) – Ponto II do Anexo I.

Nota: O modelo do Termo de Responsabilidade está disponível nos Pontos I e II do Anexo III.

. Para efeitos de pedido de utilização, devem ser entregues - para além dos elementos específicos referidos na Portaria - os elementos exigidos em Lei Especial, nomeadamente os decorrentes do n.º 10 do artigo 13.º do RJUE (vistoria, certificação, aprovação ou parecer – eletricidade, térmica, acústica, etc.).





# Portaria n.º 71-A



Elementos instrutórios (revoga a Portaria n.º 113/2015)

## A SALIENTAR:

- . Exigência de estudo acústico em detrimento da mera entrega do Termo de Responsabilidade que atestava que as obras se conformavam com o disposto no Regulamento Geral do Ruído - Pontos II, III e IV do Anexo I.
- . Exigência de apresentação dos encargos urbanísticos na maioria dos processos de operações urbanísticas - Pontos II, III e IV do Anexo I.
- . No caso de obras isentas de controlo prévio, não fica clara a garantia do acesso aos projetos, estudos e termos de responsabilidade para promoção de uma adequada fiscalização por parte dos municípios.
- . Entrega de todos os elementos instrutórios - peça escritas e peças desenhadas - em PDF/A. As peças desenhadas têm ainda de ser entregues no formato DWFX, DXF, DWG ou outros formatos abertos equivalentes. alínea b) do n.º 1 do Anexo II.
- . Entrega do quadro sinóptico e de folha de cálculo dos índices como parte da Memória Descritiva e Justificativa, bem como em formato ODS, XLS ou XLSX. - alínea c) do n.º 1 do Anexo II.



# Portaria n.º 71-B



Modelos de licença, resposta à comunicação prévia, atos dos técnicos e avisos

## A SALIENTAR:

. Apesar da ocorrência de deferimento tácito, o município deverá sempre emitir a respetiva licença, ainda que o requerente possa – uma vez certificada a ocorrência - iniciar a sua obra.

Nota: O Município - verificando o incumprimento de normas técnicas e regulamentares aplicáveis à pretensão - poderá invocar a nulidade do Ato (à semelhança do que acontece com qualquer Ato administrativo expresso).

. Os novos modelos de licença viram a sua redação alterada, referindo explicitamente: «*conforme atestado pelo(s) autor(es) do projeto, em termo de responsabilidade, a operação/os projetos/as obras, respeita o disposto no...*», o que, em sede de licenciamento, parece transferir o ónus para os autores. Esta redação foi adotada para todas as notificações e respostas a emitir pelo município.

# Portaria n.º 71-B



Modelos de licença, resposta à comunicação prévia, atos dos técnicos e avisos

## ASPETO CRÍTICO:

. Com a revogação da Portaria n.º 216-E/2008, deixou de estar previsto o modelo de Termo de Responsabilidade para Diretor de Obra/ Diretor de Fiscalização, em que declara assumir a função em causa para efeitos de início de obra, a entregar com a Comunicação Prévia ou (no caso de Licenciamento) no momento de pagamento das taxas.

Nota: Dada esta omissão, sugere-se a utilização do modelo previsto no Anexo da Portaria n.º 216-E /2008, com as devidas adaptações.

# Portaria n.º 71-C



Livro de obra

## CLARIFICAÇÕES:

- . O dono de obra fica obrigado a assegurar e garantir a manutenção, conservação e integridade do livro de obra, pelo período de 10 anos após a conclusão da execução da obra.
- . Com a implementação da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos – PEPU, (em 2026) será criado o livro de obra digital, deixando de ser admissível a sua utilização em papel.

# Portaria n.º 75



Cedências para habitação pública (altera a Portaria n.º 216-B/2008)

## CLARIFICAÇÕES:

. É estabelecida a remissão para os planos municipais e intermunicipais para fixação dos critérios de aplicação e dimensionamento das áreas destinadas a habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, à semelhança do que acontece para os equipamentos de utilização coletiva e para os espaços verdes e de utilização coletiva.

Nota: Enquanto o Município não estabelece esses critérios, deverão ser observados os parâmetros definidos na Portaria para as áreas destinadas a habitação pública.