

Utilização de edifícios

A utilização do solo é regulada pelo Plano Diretor Municipal (PDM), que define as zonas de uso específico e as condições de ocupação e utilização dos edifícios. Cada edifício ou sua fração, seja ela destinada a habitação, comércio, serviços ou industria, deve ser adequada ao uso a que se destina, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos.

Com a publicação do SIMPLEX, a utilização de edifícios e/ou suas frações deixou de ser titulada por alvará (ou licença) de utilização. Com o enquadramento legal e regulamentar atual, este título é substituída por **Resposta à Comunicação para Utilização**, que pode assumir diferentes formulações.

A Isenção da autorização/licença de utilização também possui várias disposições possíveis.

Atente, no momento do seu pedido, em selecionar o enquadramento correto e cumprir as normas e procedimentos específicos, incluindo os elementos instrutórios aplicáveis.

Assim, o uso dos edifícios pode ter os seguintes contextos:

1 - Isenção de autorização/licença de utilização

O Município atesta, mediante emissão de Certidão, que os edifícios construídos em determinados contextos são isentos de autorização/licença de utilização. Este enquadramento é aplicável:

- a) Aos edifícios construído antes de 7/08/1951, data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).
- b) Aos imóveis construído por um organismo do Estado.
- c) O regime de isenção referido na alínea a) é extensível, também, aos edifícios construídos após a publicação do RGEU, e antes de 16 de fevereiro de 1989, e que, cumulativamente, tenham sido erigidas fora das áreas identificadas no RGEU como sujeitas a licenciamento, e desde que não se tratem de edificações de carácter industrial ou de utilização coletiva. A instrução deste pedido deverá ser realizada em formulário próprio e nos termos aí definidos, cabendo ao requerente fazer prova da data da construção/isenção do respetivo prédio urbano.

Note-se que esta isenção apenas se mantém se os edifícios não tiverem sido submetidos a obras sujeitas a controlo prévio.

2 - Comunicação de Utilização Após Operação Urbanística Sujeita a Controlo Prévio (Artigo 62ºA do RJUE)

Este é o enquadramento da utilização dos edifícios construídos ao abrigo de títulos de construção válidos e cuja obra esteja concluída em conformidade com o projeto aprovado e com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.

Este procedimento permite a utilização de edifício ou suas frações autónomas, para a finalidade prevista no título da operação urbanística.

3 - Comunicação Prévia com Prazo – Alteração Util. de Edifícios/Frações Sem Operação Urbanística Prévia (Artigo 62º B do RJUE)

Permite a alteração de utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio.

Sabia que:

- A **Alteração de Uso** de frações em prédios divididos em **Propriedade Horizontal** carece da prévia alteração do título constitutivo. Para esse efeito, a Câmara emite certidão, mediante requerimento do interessado, que atesta que a alteração de uso proposta unilateralmente é urbanisticamente admissível. Para tal, o Município pode determinar a realização de vistoria à fração.
- Aquando da submissão da **Comunicação Prévia com Prazo**, deverá fazer prova da alteração do título constitutivo.
- Se a alteração de uso ocorrer num Loteamento Urbano, este procedimento poderá carecer da prévia alteração ao Alvará de Loteamento.

4 - Comunicação Prévia com Prazo – Utilização de Edifícios/Frações Isentos de Controlo Prévio Urbanístico (Artigo 62ºC do RJUE)

Permite a utilização de edifícios ou novas frações isentos de controlo prévio urbanístico. Uma vez que a isenção de controlo prévio, não isenta a realização das operações urbanísticas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, deverá certificar-se, previamente à realização de obras, que as mesmas não colidem com essas normas.



A **Comunicação Prévia com Prazo** (quer seja enquadrada nos termos do artigo 62ºB ou do artigo 62ºC do RJUE) deve incluir um Termo de Responsabilidade que pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, instruídos nos termos definidos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e/ou em legislação específica.

A Comunicação Prévia com Prazo será **rejeitada liminarmente**, quando da análise da mesma resultar que não foram cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Plano Diretor Municipal.

Caso existam indícios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido ou o Termo de responsabilidade apresentado não se encontre completo, será determinada a realização de vistoria.

- Exemplos: o piso não possui pé-direito regulamentar; os compartimentos habitáveis não possuem vãos em comunicação direta para o exterior; não cumpre as Normas Técnicas Sobre Acessibilidades; não cumpre os requisitos de Segurança Contra Incêndios em Edifícios e/ou outros determinados em legislação específica.

Casos de uso indevido ou não autorizado de edifícios, como mudanças de uso sem licença ou a ocupação excessiva de frações, são identificados e corrigidos através de processos de fiscalização e aplicação de multas.