



SIMPLEX URBANÍSTICO: OS RISCOS JURÍDICOS SUBJACENTES À SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro introduziu uma profunda reforma do regime jurídico do urbanismo, assente na redução dos atos de controlo administrativo prévio, na simplificação procedimental e na desmaterialização dos processos urbanísticos.

Entre as principais alterações destacam-se o alargamento das situações isentas de controlo prévio, o reforço da comunicação prévia e a valorização dos termos de responsabilidade dos técnicos.

Embora a reforma tenha sido acolhida positivamente pelo mercado, importa sublinhar que a simplificação administrativa não

corresponde a uma diminuição do risco jurídico. Na realidade, verifica-se uma transferência progressiva desse risco da Administração para os particulares, promotores, adquirentes e técnicos intervenientes.

MENOS CONTROLO PRÉVIO, MAIOR EXPOSIÇÃO AO RISCO

O novo paradigma urbanístico assenta numa lógica de responsabilização dos operadores privados.

A redução da intervenção municipal prévia não dispensa o cumprimento das normas urbanísticas aplicáveis, designadamente dos

instrumentos de gestão territorial, servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Consequentemente, uma operação urbanística que avance sem escrutínio prévio da Administração pode vir a ser objeto de fiscalização posterior, com eventuais repercussões ao nível da reposição da legalidade urbanística ou da responsabilidade contraordenacional.

O DEFERIMENTO TÁCITO NÃO EQUIVALE A UMA VALIDAÇÃO DA LEGALIDADE

Uma das medidas mais relevantes da reforma consiste no reforço dos mecanismos de deferimento tácito.

Findo o prazo legal para decisão, o particular pode, em determinadas circunstâncias, prosseguir com a operação urbanística sem ato expresse da Administração.

Todavia, o deferimento tácito não afasta a exigência de conformidade material do projeto com o ordenamento jurídico. O silêncio administrativo não sana eventuais ilegalidades urbanísticas nem substitui a análise jurídica da viabilidade da operação.

DUE DILIGENCE URBANÍSTICA: MAIS IMPORTANTE DO QUE NUNCA

A eliminação de determinadas exigências documentais nas transmissões imobiliárias,

incluindo em certos casos a licença de utilização e a ficha técnica da habitação, veio simplificar os negócios jurídicos sobre imóveis.

Contudo, esta desformalização reforça a necessidade de realização de uma adequada *due diligence* urbanística.

A verificação do histórico de licenciamento, da conformidade do imóvel com os instrumentos de planeamento territorial e da inexistência de procedimentos de fiscalização pendentes assume hoje uma importância acrescida.

NOTAS FINAIS

O Simplex Urbanístico representa uma mudança estrutural na forma como o ordenamento jurídico encara o controlo das operações urbanísticas. A simplificação procedimental trouxe maior celeridade e previsibilidade aos procedimentos, mas não reduziu a complexidade material das regras urbanísticas.

Pelo contrário, a diminuição do controlo administrativo prévio exige um reforço da análise jurídica preventiva.

Num contexto em que o risco é cada vez menos assumido pela Administração e cada vez mais pelos operadores privados, a assessoria jurídica especializada e a auditoria urbanística tornam-se instrumentos essenciais de mitigação de contingências futuras.

Inês de Azeredo Silva | ines.as@caldeirapires.pt