



# JORNAL da REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR - LESTE

§ 1.25

## Número Extraordinário

### SUMÁRIO

#### GOVERNO :

**Decreto-Lei N.º 9/2022 de 24 de Fevereiro**

Regime jurídico da edificação e urbanização ..... 1

#### DECRETO-LEI N.º 9/2022

de 24 de Fevereiro

#### REGIME JURÍDICO DA EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

O tecido edificado hoje em Timor-Leste exprime em grande medida três períodos de administração distintos, onde, paralelamente às edificações do tempo português, indonésio ou até mais recentes construídas com o consentimento tácito ou expresso da administração e que estão perfeitamente integradas e fazem hoje parte da estrutura urbana da cidade, se juntam centenas, possivelmente milhares, de outras construções que, de forma orgânica, sem qualquer rácio nem enquadramento urbano e com poucas condições de habitabilidade, têm preenchido os interiores dos quarteirões e formam um casco edificado caótico e insalubre que põe em causa a sustentabilidade ambiental e funcional da cidade. Esta realidade é hoje um dos principais problemas de planeamento, em particular na cidade de Díli, e coloca um dos seus maiores desafios: o da regeneração urbana.

Em consequência, o regime jurídico da urbanização e edificação que agora se aprova deixa para diploma autónomo a regularização da situação destas edificações anteriores à aprovação deste diploma e, assim, basicamente visa o apoio legal do conjunto de procedimentos indispensáveis ao controlo prévio (licenciamento) e controlo sucessivo (fiscalização) das novas obras particulares de edificação e de urbanização, assentando resumidamente nas seguintes vertentes:

- A obrigação de licenciamento e a natureza das operações urbanísticas que dele carecem;
- Os termos de instrução dos pedidos de licenciamento (conteúdo do pedido e elementos do projeto);
- A tramitação da apreciação do pedido de licenciamento (fases, consultas e formação da decisão);
- O âmbito de responsabilidade e habilitação dos técnicos responsáveis pelo projeto e pela direção das obras;
- As condições relativamente à execução das obras;
- A conclusão das obras e a verificação das condições para a sua utilização;
- A natureza e teor da fiscalização;
- As entidades e órgãos competentes no controlo prévio e sucessivo;
- Os direitos e ferramentas de apoio aos cidadãos (apoio ao projeto, direito de acesso à informação urbanística e realojamento).

Assim, o Governo decreta, nos termos das alíneas o) e p) do n.º 1 do artigo 115.º da Constituição da República e do artigo 32.º da Lei n.º 6/2017, de 19 de abril, que estabelece as Bases do Ordenamento do Território, para valer como lei, o seguinte:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Secção I Objeto e âmbito

##### Artigo 1.º Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico do licenciamento e da fiscalização das operações urbanísticas, designadamente operações de loteamento, obras de urbanização e construção e utilização de edificações.

**Artigo 2.º**  
**Âmbito**

Sem prejuízo do que determinem os instrumentos de planeamento competentes, o regime jurídico previsto no presente diploma aplica-se a todas as operações urbanísticas a realizar no território de Timor-Leste, independentemente do fim a que se destinem.

**Secção II**  
**Definições**

**Artigo 3.º**  
**Definições**

1. Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) “Área urbanizada”, a área caracterizada por uma grande concentração de edificações, dotada de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, onde se estabelece umnexo urbano entre funções múltiplas afetas aos solos abrangidos e que é delimitada em instrumento de planeamento territorial de âmbito municipal;
- b) “Edificação”, o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como qualquer outra construção que incorpore o solo com carácter permanente;
- c) “Estado adiantado de construção”, o estado de construção em que existem já os elementos estruturantes do edifício (fundações, lajes e pilares);
- d) “Licença de construção”, o documento comprovativo da autorização para a realização das obras;
- e) “Licença de utilização”, o documento comprovativo da execução da obra de acordo com o projeto aprovado e da existência de condições da edificação para ser utilizada para o fim a que se destina;
- f) “Lote”, a área de terreno destinada à construção e com acesso à via pública;
- g) “Medidas de tutela da legalidade urbanística”, as medidas para sanar ou impedir a produção de efeitos das ilegalidades detetadas numa operação urbanística, nomeadamente a respetiva legalização, a sua demolição total ou parcial, a realização de trabalhos de correção que se verifiquem necessários ou o embargo de obra;
- h) “Obras de alteração ou ampliação”, as obras que resultem na modificação das características físicas de uma edificação existente ou da sua fração, designadamente o número de unidades de habitação, divisões interiores ou natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, ou ainda obras destinadas a aumentar a área de pavimento ou de implantação, ou a cêrcea ou o volume de uma edificação existente;
- i) “Obras de conservação”, as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- j) “Obras de construção”, as obras de criação de novas edificações;
- k) “Obras de demolição”, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- l) “Obras de reconstrução”, as obras através das quais se promove a restituição das características físicas anteriores a uma edificação, antes da sua demolição ou destruição total ou parcial;
- m) “Obras de urbanização”, as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente os arruamentos e os passeios, as redes de esgotos residuais e pluviais, as redes de abastecimento de água, redes de incêndio, redes de eletricidade, gás e telecomunicações, os parques e os espaços verdes e ainda outros espaços e infraestruturas de utilização coletiva;
- n) “Operações de loteamento”, as ações que tenham por objetivo a constituição de um ou mais lotes destinados à edificação urbana e que resultem da divisão de um ou vários terrenos ou do seu parcelamento;
- o) “Operações urbanísticas”, as operações materiais de urbanização, de edificação e de utilização dos edifícios ou do solo, desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- p) “Perímetro urbano”, o perímetro delimitado e que compreende os solos urbanos, que incluem os solos parcialmente urbanizados ou edificados e, quando existam áreas de expansão, os solos de urbanização programável, que devem formar no seu todo um território coeso e com interdependência funcional;
- q) “Povoamentos rurais”, os povoamentos que se constituem como áreas edificadas, com nexourbano, utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para onde não se adequa a classificação de solo urbano, nomeadamente no que se refere às regras de edificação, requisitos e dimensionamento de equipamentos e infraestruturas, de localização e dimensionamento de espaços verdes ou de utilização coletiva e da conciliação ou incompatibilidade de usos;
- r) “Projeto”, o plano geral para construção, contendo informação técnica específica para a sua concretização;
- s) “Via pública”, qualquer rua, avenida, praça, largo ou beco de acesso público, incluindo os respetivos passeios pedonais;

- t) “Vistoria”, o ato destinado a verificar a coincidência da obra realizada com os projetos aprovados, a necessária aptidão construtiva do edifício ou do loteamento e a sua adequação aos usos que lhes estejam destinados.
2. Para efeitos do presente diploma, e com vista a uniformizar a terminologia urbanística em todos os documentos respeitantes à edificação e urbanização, entende-se ainda por:
- a) “Alçado”, a representação do plano vertical da fachada (as paredes verticais exteriores) de uma edificação, utilizando uma determinada escala de conversão;
- b) “Alinhamento”, a linha de referência que define as paredes exteriores das edificações ou os planos das vedações, servindo a demarcação de planos marginais, a definição de afastamentos a linhas de eixos de vias ou de passeios pedonais, a edifícios fronteiros ou contíguos e ainda aos limites do prédio;
- c) “Anexo”, a dependência coberta para uso particular das habitações e que não está incorporada nos edifícios principais, entendida como complemento funcional da edificação principal;
- d) “Anteprojecto da obra”, o documento que define as características exteriores e interiores impostas pela função específica e finalidade a que a obra se destina e que corresponde ao projecto de arquitetura, quando este é submetido separadamente dos outros projectos de especialidade;
- e) “Área bruta de construção”, a soma de todas as áreas cobertas encerradas, medida por fora das paredes exteriores, excluindo as áreas de cave afetas exclusivamente a estacionamento, as áreas para instalações técnicas e as áreas de esconso quando resultantes da inclinação das coberturas;
- f) “Área de construção”, a soma de todas as áreas de pavimentos cobertos medidas pelo seu perímetro, relativos às divisões ou compartimentos da edificação nos seus diferentes pisos, incluindo vestíbulos, circulações, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos similares, armários na parede, espaços exteriores cobertos, alpendres e telheiros, incluindo ainda varandas e terraços não cobertos;
- g) “Área de impermeabilização”, a soma da área de implantação das edificações de qualquer tipo e das áreas de solo pavimentadas com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos e logradouros;
- h) “Área de implantação”, a área de solo ocupada por um edifício, medida em planta, incluindo o edifício principal, caves, alpendres ou telheiros e construções anexas, qualquer que seja o fim a que se destinem, mas excluindo varandas e platibandas balançadas;
- i) “Área útil de construção”, a soma das áreas de todas as divisões ou compartimentos, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, medindo-se pelo perímetro interior das paredes;
- j) “Aruamentos”, a disposição e distribuição das ruas de um loteamento ou bairro;
- k) “Cércea”, a altura definida pelos pisos utilizáveis, medida a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada principal até à intersecção com o plano da cobertura, incluindo andares recuados;
- l) “Cércea dominante”, a cércea predominante nos edifícios tipologicamente homogéneos, medida em extensão ao longo de um aruamento ou de um quarteirão, excluindo edificações em ruínas ou sem condições de habitabilidade ou de utilização;
- m) “Corpo saliente”, todos os elementos da edificação fora do alinhamento dominante das fachadas dos edifícios, nomeadamente balanços volumétricos, escadas e varandas, encerradas ou não;
- n) “Cota de soleira”, a altura ou cota altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- o) “Edifício em banda”, o edifício que se integra num conjunto de três ou mais construídos, com apenas dois alçados livres, o principal e o posterior, à exceção dos edifícios de topo, que possuem três alçados livres;
- p) “Edifício geminado”, o edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados completamente livres;
- q) “Edifício isolado”, o edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma outra edificação;
- r) “Empena”, a parede lateral de um edifício, que interliga os planos de fachada frontal e tardo;
- s) “Empena de meação”, a empena no limite do lote ou parcela de terreno;
- t) “Entrada principal do edifício”, a entrada situada na fachada fronteira ao aruamento principal;
- u) “Esconso”, o espaço formado entre uma cobertura e a laje de esteira (ou última laje) que forma um volume piramidal de secção sensivelmente triangular;
- v) “Estrutura da fachada”, a matriz definida da composição geral da fachada da qual são parte integrante a sua estrutura resistente, os vãos e outros elementos salientes e reentrantes ou infraestruturas de carácter permanente;
- w) “Frente urbana”, a superfície, em projecção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

**CAPÍTULO II  
CONTROLO PRÉVIO**

**Secção I  
Licenciamento**

**Artigo 4.º  
Aprovação e licença**

- x) “Habitação multifamiliar ou coletiva”, o edifício destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existam circulações comuns a várias unidades de habitação e entre as respetivas portas e a via pública;
- y) “Habitação unifamiliar”, o edifício destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- z) “Índice bruto de construção”, o quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno;
- aa) “Índice de construção”, o quociente entre a área de construção e a área do terreno;
- bb) “Índice de impermeabilização”, o quociente entre a soma das áreas impermeabilizadas e a área do terreno;
- cc) “Índice de implantação”, o quociente entre a área da implantação e a área do terreno;
- dd) “Platibanda”, o plano vertical, normalmente em alvenaria de tijolo ou de betão, localizado no coroamento do edifício e que faz o resguardo da cobertura, plana ou inclinada, quer por razões de segurança, no caso de acesso à cobertura, quer para ocultação do sistema de drenagem pluvial (caleira pluvial);
- ee) “Reparcelamento”, a reestruturação, através da reconfiguração dos limites das parcelas, de um terreno antes dividido em parcelas distintas e contíguas;
- ff) “Sistema de deposição de resíduos sólidos”, o conjunto das infraestruturas destinadas à deposição e armazenagem de resíduos sólidos urbanos, vulgarmente designados como lixo doméstico;
- gg) “Talvegue”, a linha de interceção de duas encostas por onde correm as águas;
- hh) “Vedação”, qualquer elemento físico que delimite a parcela, podendo ser constituída por redes, sebes, arames, grades, muros ou outras, e ainda soluções mistas, compostas por muros e demais elementos, designadamente colunas, tapa-vistas, redes e portões, confinantes ou não com domínio público, não podendo os muros exceder a altura máxima de 2,5 metros, salvo situações especiais previstas na lei.
1. A realização de operações urbanísticas depende da aprovação prévia do projeto e respetiva licença, nos termos e com as exceções previstos no presente diploma.
2. Estão sujeitas a licenciamento:
- a) As obras de construção de edificações, independentemente do fim a que se destinem;
- b) As obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edificações;
- c) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos;
- d) As operações de loteamento;
- e) A utilização e a alteração de utilização de edificações;
- f) As demais operações urbanísticas que não estejam isentas de obtenção de licença nos termos do presente diploma ou demais legislação aplicável, nomeadamente as definidas nos instrumentos de planeamento territorial.
3. São nulas as licenças que violem o disposto em instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal e setorial em vigor.

**Artigo 5.º  
Atribuições e competências**

1. A aprovação dos projetos de obras, o licenciamento das operações urbanísticas e a decisão de aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística cabem ao ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.
2. Aos serviços do ministério competente na área do licenciamento urbano, em conformidade com a respetiva lei orgânica, cabe realizar todos os procedimentos administrativos instrumentais necessários ao cumprimento do disposto no número anterior.
3. O ministério com atribuições na área do licenciamento urbano pode estabelecer acordos e contratos de cooperação técnica com entidades públicas ou privadas, devidamente reconhecidas e credenciadas, para prestarem assistência técnica no âmbito do licenciamento e fiscalização das edificações e urbanizações.
4. As competências próprias e as formas de delegação e subdelegação são concretizadas em diploma normativo, sem prejuízo das definidas no presente diploma.

**Secção II**

**Obras isentas de obtenção de licença**

**Artigo 6.º**

**Obras de pequena relevância urbanística**

1. Salvo legislação expressa em contrário, estão isentas de obtenção de licença as seguintes obras consideradas de pequena relevância urbanística:
  - a) As obras de mera conservação e manutenção das edificações;
  - b) As obras de alteração no interior de edifícios ou nas suas frações, desde que não impliquem modificações no uso a que se destinem, na estrutura, nas cêrceas e na forma das fachadas e dos telhados;
  - c) As obras de reconstrução e preservação das fachadas dos edifícios, desde que estes não sejam imóveis classificados ou em processo de classificação nem se situem em zonas de proteção a imóveis classificados;
  - d) As obras que, em função do menor impacto urbanístico, assim venham a ser consideradas em competente instrumento de planeamento territorial.
2. Sem prejuízo do disposto em instrumentos de planeamento territorial, estão também isentas de obtenção de licença as obras de construção de edificações localizadas fora de áreas urbanas ou situadas em povoamentos rurais que se destinem exclusivamente a habitação unifamiliar e as edificações destinadas a funções coletivas e sociais que sejam erigidas de acordo com as tipologias, sistemas construtivos e materiais tradicionais da região.
3. A isenção de obtenção de licença não dispensa o cumprimento da legislação em vigor em matéria urbanística, incluindo as relativas à legitimidade para realizar a operação urbanística e as normas e regras urbanísticas estabelecidas nos instrumentos normativos e de planeamento territorial aplicáveis para efeitos de obtenção da utilização da licença de utilização.
4. Os instrumentos de planeamento territorial podem estabelecer ou definir os critérios, tipologias, sistemas construtivos e materiais relativos às construções tradicionais aplicáveis em cada região.

**Artigo 7.º**

**Obras promovidas pela Administração Pública**

1. Não carecem de obtenção de licença as obras promovidas ou realizadas por quaisquer órgãos da administração direta ou indireta do Estado.
2. Não carecem ainda de obtenção de licença as obras de particulares cujos projetos sejam promovidos pelos serviços do Estado no âmbito de programas de apoio à criação e beneficiação de habitações para famílias socialmente mais desfavorecidas.

3. A isenção de obtenção de licença referida no número anterior não dispensa o cumprimento das formalidades e a apresentação dos documentos necessários à execução da obra, conforme previsto no presente diploma, para efeitos de obtenção da licença de utilização.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores e salvo legislação expressa em contrário, os projetos de obras da iniciativa de entidades públicas carecem de parecer prévio dos ministérios com atribuições nas áreas da administração urbanística e do ordenamento do território e estão sujeitos ao cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas nos instrumentos de planeamento territorial em vigor.

**Secção III**

**Informação prévia**

**Artigo 8.º**

**Pedido de informação prévia**

1. Qualquer interessado pode pedir ao ministério com atribuições na área do licenciamento urbano, a título prévio, informação sobre a viabilidade para realizar determinada construção ou operação urbanística e respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.
2. Quando o pedido respeite a operação de loteamento ou a obra de construção, ampliação, ou alteração em área não abrangida por plano territorial de âmbito municipal ou operação de loteamento, o interessado pode requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos:
  - a) O índice de construção, a área da implantação e os limites definidos para os muros de vedação;
  - b) As condicionantes para um adequado enquadramento com a envolvente;
  - c) O programa de utilização das edificações, incluindo a área bruta de construção a afetar aos diversos usos e o número de unidades de habitação e outras unidades de utilização;
  - d) As infraestruturas locais existentes e ligação às infraestruturas gerais e eventuais necessidades de reforço ou de alteração;
  - e) Estimativa das taxas aplicáveis.
3. O interessado junta ao pedido de informação prévia o documento comprovativo da situação jurídica do imóvel sobre o qual se requer informação urbanística, nomeadamente certidão emitida pelos serviços competentes do Ministério da Justiça identificando os direitos sobre o imóvel.
4. Quando o interessado não seja titular de direitos sobre o

imóvel, a sua pretensão deve ser devidamente fundamentada, sendo todos os documentos relativos ao pedido, fundamentação e teor da informação prévia obrigatoriamente notificados ao titular ou titulares de direitos sobre o imóvel.

5. Caso a informação prévia seja desfavorável, são indicados os termos em que a mesma pode ser revista por forma a cumprir as regras urbanísticas aplicáveis ou de que modo podem ser solucionadas eventuais insuficiências infraestruturais ou funcionais existentes, sempre que tal seja possível.
6. A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um pedido de licenciamento, quando este seja apresentado no prazo de um ano a contar da notificação e se conforme com os exatos termos da informação prestada.
7. São nulas as informações prévias que violem o disposto em planos territoriais de âmbito municipal e setorial em vigor, sem prejuízo da responsabilidade civil que da sua emissão possa resultar.
8. Nas situações previstas nos n.ºs 1 e 2, a informação prévia inclui, obrigatoriamente, parecer do ministério com atribuições na área do ordenamento do território.

### **CAPÍTULO III GARANTIAS DOS PARTICULARES**

#### **Artigo 9.º Direito à informação**

1. Qualquer interessado tem o direito de ser informado pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano sobre:
  - a) O andamento dos processos que lhe digam diretamente respeito, incluindo as decisões administrativas que sobre eles tenham sido proferidas;
  - b) Os instrumentos de planeamento territorial em vigor, servidões e restrições administrativas, bem como outros quadros normativos e condicionamentos gerais que possam ser aplicáveis ao uso, transformação e ocupação dos solos numa determinada área.
2. As informações previstas no número anterior, quando solicitadas por escrito, são prestadas no prazo de 30 dias a contar da data do pedido.
3. Para o efeito de prestação de informação, os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano mantêm um espaço de atendimento regular de requerentes, técnicos projetistas e técnicos responsáveis pelas obras.

### **CAPÍTULO IV PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO**

#### **Secção I Requerimento inicial e anteprojecto**

#### **Artigo 10.º Requerimento inicial**

1. A aprovação do projeto da operação urbanística é solicitada através de requerimento dirigido ao diretor-geral competente pela área do licenciamento urbano, previsto em diploma próprio.
2. O requerimento previsto no número anterior é instruído com os seguintes documentos:
  - a) Documento comprovativo da situação jurídica do terreno onde se pretende realizar a operação urbanística, nomeadamente certidão com o reconhecimento dos direitos titulados emitida pelos serviços competentes do Ministério da Justiça;
  - b) Quando o reconhecimento da titularidade e o direito atribuído tenham resultado de decisão judicial, cópia autenticada da sentença transitada em julgado;
  - c) No caso de o detentor do terreno ser uma pessoa distinta do proprietário, documento comprovativo da legitimidade do requerente, nomeadamente através de contrato de arrendamento, usufruto ou superfície ou outro que confira a possibilidade de realizar a operação urbanística;
  - d) Planta cadastral oficial emitida pelos serviços competentes do Ministério da Justiça, com indicação das dimensões do terreno, área e confrontações de acordo com o respetivo documento da situação jurídica do terreno;
  - e) Anteprojecto, incluindo peças desenhadas, memória descritiva e justificativa e estimativa do custo da obra;
  - f) Outros documentos que sejam necessários para os diferentes tipos de operação urbanística.
3. Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, o ministério com atribuições na área do licenciamento urbano pode ainda, quando se justifique, solicitar informações adicionais sobre a situação jurídica do imóvel.
4. A tramitação do pedido de licenciamento depende da verificação da legitimidade do requerente para a realização da operação urbanística, nomeadamente no que se refere à utilização e transformação do imóvel em causa, devendo o pedido de licenciamento ser rejeitado liminarmente quando tal não se verificar.

#### **Artigo 11.º Requerimento inicial simplificado**

1. Há lugar a regime simplificado para o licenciamento de construções de menor complexidade em que, cumulativamente:

- a) A estimativa do custo total da obra seja inferior a US\$ 25.000;
  - b) A edificação não inclua infraestruturas exteriores;
  - c) A edificação não tenha mais de um piso;
  - d) A atividade a instalar não tenha manifestamente impacto ambiental;
  - e) A atividade a instalar não constitua qualquer risco para a segurança de pessoas e bens;
  - f) A área de construção não seja superior a 100 m<sup>2</sup>.
2. O regime simplificado a que se refere o número anterior é regulamentado por diploma ministerial conjunto dos membros do Governo competentes para o licenciamento urbano e o ordenamento do território.

**Artigo 12.º**  
**Técnicos autorizados**

1. Só podem subscrever e assinar o anteprojecto e os projectos de especialidade os técnicos com formação superior reconhecida nas áreas da arquitetura ou da engenharia, nos termos a regulamentar em diploma ministerial, salvo se for construção prevista no artigo anterior.
2. Os técnicos autores apresentam, juntamente com os projectos por si subscritos, termo de responsabilidade onde confirmam o cumprimento da normativa urbanística e restante legislação aplicável, correspondendo eventuais desconformidades à prestação de falsas declarações.
3. Os técnicos autores dos projectos ou responsáveis pela direcção técnica das obras estão sujeitos a registo nos serviços do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano, no âmbito do qual são apresentados os documentos comprovativos das suas habilitações académicas e experiência profissional.

**Artigo 13.º**  
**Apreciação do anteprojecto**

1. A apreciação do anteprojecto de arquitetura incide sobre a sua conformidade com instrumentos de planeamento territorial, normativa da construção e urbanização, medidas preventivas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, analisando igualmente a operação do ponto de vista da integração urbanística, funcional e infraestrutural, da integração paisagística e ainda de quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. Os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano identificam, no prazo de 30 dias a contar da data de apresentação, eventuais insuficiências de instrução, desconformidades com as regras urbanísticas estabelecidas nos instrumentos normativos e de planeamento territorial aplicáveis e a falta de elementos técnicos ou que se mostrem necessários à

compreensão do projeto de arquitetura e à análise da operação urbanística, notificando o requerente para suprir tais deficiências.

3. A notificação referida no número anterior concede prazo suficiente para a apresentação dos elementos em falta, que não poderá ultrapassar 30 dias, sendo interrompida a contagem do prazo para a apreciação do anteprojecto até que seja devidamente completado o requerimento inicial.
4. Os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano decidem sobre o anteprojecto de arquitetura no prazo máximo de 90 dias a partir da data da receção do pedido, identificando os projectos de especialidade necessários e os eventuais condicionamentos ou parâmetros técnicos que devam ser tidos em consideração na elaboração desses projectos.
5. Os requisitos de instrução e a lista dos projectos de especialidade necessários constam de diploma próprio, em função da tipologia de operação urbanística e da sua dimensão.

**Artigo 14.º**  
**Solicitação de execução por fases**

1. O requerente pode solicitar, antes da aprovação do anteprojecto, a execução da obra por fases, apresentando com o pedido elementos escritos e desenhados da arquitetura relativos à totalidade da intervenção, necessários e suficientes à sua análise global, e identificando as áreas ou partes de construção incluídas em cada fase e a respetiva sequência, bem como as datas em que se propõe, depois da licença inicial, requerer a licença respeitante a cada fase posterior.
2. As fases devem ser, do ponto de vista funcional, construtivo e de integração urbana, completamente autónomas e suscetíveis de merecer licenças de utilização independentes.
3. Os projectos de especialidade podem ser apresentados faseadamente, sendo emitidas as licenças de construção após a aprovação relativa a cada fase.
4. A autorização de faseamento caduca se não tiver sido requerido o licenciamento de qualquer uma das fases no prazo de 90 dias após a data indicada para o efeito pelo requerente.
5. A caducidade do faseamento não prejudica as fases anteriores que tenham sido licenciadas, podendo relativamente a estas ser emitida licença de utilização nos termos definidos no presente diploma.

**Artigo 15.º**  
**Pareceres e consultas**

1. No âmbito do procedimento de licenciamento, o ministério com atribuições na área do licenciamento urbano promove a consulta às entidades públicas ou privadas que devam emitir parecer ou autorização nos termos legais.

**Artigo 16.º**

**Resultado da apreciação do anteprojecto**

2. Os pareceres referidos no número anterior devem ser fundamentados na lei e, sendo desfavoráveis ao pedido de licenciamento, são vinculativos.
  3. Salvo disposição legal em contrário, as entidades competentes devem emitir o seu parecer ou autorização no prazo máximo de 30 dias a contar da data da receção do respetivo pedido.
  4. É publicada em *Jornal da República* e mantida atualizada a lista das entidades que devam emitir parecer no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, tendo nomeadamente em consideração a respetiva tipologia, as servidões e restrições urbanísticas e os condicionamentos legais e urbanísticos que lhes sejam aplicáveis.
  5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, estão sempre sujeitas a parecer das entidades com as respetivas tutelas as operações urbanísticas que se localizem:
    - a) Em áreas ambientalmente protegidas por lei ou por instrumento de planeamento territorial, nomeadamente parques naturais, reservas ecológicas e zonas de proteção ambiental e ecológica;
    - b) Em áreas de proteção de património cultural classificado ou em processo de classificação;
    - c) Em solos de maior aptidão agrícola protegidos por lei ou por instrumento de planeamento territorial;
    - d) Na faixa costeira, conforme delimitada por lei ou em instrumento de planeamento territorial, ou, quando inexistente, a 50 metros para o interior a partir da linha de costa na maré alta;
    - e) Em zonas especiais de proteção ambiental e ecológica ameaçadas pelas cheias;
    - f) Em áreas do domínio hídrico, tal como delimitadas por instrumento de planeamento territorial, ou, na inexistência destas, considerando um afastamento de 10 metros à margem da linha de água ou, quando esta não se mostre definida, à linha de talvegue;
    - g) Em áreas de reserva no âmbito da instalação ou expansão de equipamentos ou em espaços canais destinados à instalação ou ampliação de infraestruturas, sempre que exista a sua previsão legal ou em instrumento de planeamento;
    - h) Em áreas sujeitas a medidas preventivas estabelecidas por lei;
    - i) Em áreas para as quais tenha sido decidida e se encontre em curso a elaboração de planos setoriais, planos municipais ou planos de uso do solo, quando vinculem diretamente os particulares.
  6. Nas situações previstas nos artigos 7.º e 8.º, na alínea b) do n.º 1 do artigo 9.º, nos artigos 10.º e 13.º e nos números anteriores, é sempre obrigatório o parecer prévio dos serviços competentes sobre o planeamento do território.
1. Caso o anteprojecto seja aprovado, o requerente requer a aprovação dos projectos de especialidade que sejam necessários à execução da obra, nos termos previstos no presente diploma, no prazo de seis meses a contar da data da notificação da decisão, podendo o prazo ser prorrogado por uma única vez, por igual período, por pedido fundamentado do requerente.
  2. No caso de incumprimento dos prazos definidos no número anterior, caduca o processo de licenciamento e procede-se ao seu arquivamento oficioso.
  3. Não havendo aprovação do anteprojecto por deficiências não supridas ou pareceres vinculativos desfavoráveis ou com base nos fundamentos de indeferimento previstos no presente diploma, é proferida decisão de indeferimento, não havendo lugar à apresentação subsequente dos projectos de especialidade.

**Secção II**

**Projectos de especialidade para execução da obra**

**Artigo 17.º**

**Elementos do projecto de execução**

1. Sempre que a operação urbanística preveja a realização de obras, é considerada, de acordo com a tipologia da operação urbanística e as infraestruturas nela previstas, a apresentação dos seguintes projectos de especialidade:
  - a) Arquitetura de execução;
  - b) Estabilidade, nomeadamente muros de contenção de terras, fundações e estruturas;
  - c) Rede de infraestruturas para abastecimento de água;
  - d) Rede para drenagem de águas residuais, pluviais e domésticas;
  - e) Rede de infraestruturas viárias;
  - f) Redes de infraestruturas de telecomunicações;
  - g) Redes de gás e de rega, quando previstas;
  - h) Segurança contra incêndios em edifícios de habitação de utilização coletiva ou operações urbanísticas especiais;
  - i) Rede de incêndios em infraestruturas públicas e espaços de utilização coletiva;
  - j) Outras instalações como aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC) ou circuito de vídeo vigilância (CCTV), quando previstas ou necessárias;
  - k) Planta de estaleiro, incluindo as ocupações da via pública, condicionamentos de trânsito e localização da



entrada e saída de viaturas e do equipamento principal, nomeadamente gruas, centrais de betonagem e grupos de geradores, com indicação das medidas de segurança e higiene a considerar na obra;

- l) Projeto de demolição, caso exista;
  - m) Outros projetos específicos, caso se preveja a sua instalação ou execução em obra, nomeadamente elevadores, acústico e térmico.
2. À apresentação dos projetos de especialidade é aplicável, nos mesmos termos, a possibilidade de simplificação prevista no artigo 11.º.
  3. No caso dos loteamentos, o projeto inclui sempre, para além do desenho urbano global e dos projetos das infraestruturas, todos os condicionamentos, indicadores e parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos lotes constituídos.

#### **Artigo 18.º**

##### **Elementos do projeto de execução de obras em espaço público**

1. Os projetos de obras de urbanização para espaços ou infraestruturas que integrem o domínio público devem ter o desenvolvimento de projeto de execução, que inclui:
  - a) As peças gerais de geometria e dimensionamento da obra;
  - b) A apresentação dos desenhos de pormenor e detalhes construtivos;
  - c) Os mapas de trabalhos e acabamentos;
  - d) Os elementos descritivos dos equipamentos e dispositivos a instalar;
  - e) As condições técnicas gerais e especiais de execução dos trabalhos;
  - f) Todas as restantes informações necessárias para se conhecer integralmente a natureza e configuração da operação urbanística, os sistemas construtivos e materiais empregues e o modo de execução de todos os trabalhos a realizar.
2. Para os efeitos do número anterior, são definidas, através de diploma ministerial do ministro competente na área da administração urbanística, as condições técnicas gerais e especiais para a execução dos trabalhos, bem como os critérios de qualidade e de funcionalidade para os materiais, equipamentos e dispositivos a instalar nos espaços e infraestruturas do domínio público, atendendo ao melhor nível de serviço pretendido e à minimização de encargos de funcionamento e manutenção.

#### **Artigo 19.º**

##### **Apoio ao projeto**

1. Os serviços competentes do ministério com atribuições na

área do licenciamento urbano prestam apoio técnico especial a famílias socioeconomicamente mais desfavorecidas, com o fornecimento de projetos-tipo ou na elaboração ou alteração dos projetos para habitação unifamiliar própria, definindo-se em diploma ministerial as condições de elegibilidade dos beneficiários e os termos desse apoio.

2. Depois de concluída e vistoriada a edificação pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano, é emitido certificado de legalidade da edificação, a qual, para efeitos de registo predial ou para autorização de ligação definitiva às redes de infraestruturas públicas, produz os mesmos efeitos que o título de licença de utilização.
3. Os projetos elaborados no âmbito deste apoio estão isentos de obtenção de licença.

#### **Secção III**

##### **Decisão de licenciamento**

#### **Artigo 20.º**

##### **Decisão final de licenciamento**

A competência para a decisão final do licenciamento é do diretor-geral do serviço competente pela administração urbanística, delegável nos termos estabelecidos em diploma próprio.

#### **Artigo 21.º**

##### **Deferimento do pedido de licenciamento**

1. O deferimento do pedido de licenciamento depende da aprovação dos projetos de especialidade para execução da obra ou, quando não exista obra, da aprovação do anteprojecto de arquitetura.
2. O requerente é notificado da decisão de deferimento do pedido de licenciamento, com menção expressa:
  - a) Dos fundamentos de facto e de direito que fundamentam a decisão;
  - b) Do prazo para requerer a emissão do título de licença, caso a licença seja de construção;
  - c) Da caução a prestar, nos termos do artigo 24.º;
  - d) Da responsabilidade técnica, nos termos do n.º 6 do artigo 26.º;
  - e) Das taxas a pagar, nos termos do artigo 29.º.
3. A emissão da licença de construção é requerida no prazo de um ano após notificação do deferimento do pedido de licenciamento.
4. O deferimento do pedido de licenciamento das operações urbanísticas que não incluam obras de construção constitui o título de licença para a realização da respetiva operação, sem prejuízo de o despacho de deferimento conter todos os elementos caracterizadores da operação urbanística.

**Artigo 22.º**

**Indeferimento do pedido de licenciamento**

1. O pedido de licenciamento é indeferido quando:
  - a) Exista declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja o prédio ou a zona objeto do pedido de licenciamento;
  - b) A operação urbanística não esteja em conformidade com os instrumentos de planeamento territorial vinculativos nos termos legais;
  - c) A operação urbanística se situe em local comprovadamente considerado como de risco para a segurança de pessoas e bens;
  - d) Tiver sido objeto de parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização de qualquer entidade cuja decisão seja vinculativa nos termos legais;
  - e) Afetar negativamente o património arqueológico, paisagístico, cultural, natural ou edificado;
  - f) Não cumprir servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, medidas preventivas ou quaisquer outras normas legais ou regulamentares que lhe sejam aplicáveis.
2. No caso de operação de loteamento, o pedido de licenciamento é indeferido quando a mesma se situe fora de área urbanizada ou urbanizável, conforme estabelecido pelos instrumentos de planeamento territorial aplicáveis.
3. O pedido de licenciamento é indeferido quando não existam arruamentos ou infraestruturas de abastecimento de água e saneamento necessários e dimensionados para a operação urbanística ou se a obra projetada constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes.
4. O pedido de licenciamento pode ser indeferido quando a obra seja suscetível de comprovadamente afetar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes, a escala do sítio e a volumetria construída envolvente.
5. O requerente é notificado da decisão de indeferimento do pedido de licenciamento, com menção expressa:
  - a) Dos fundamentos de facto e de direito que fundamentam a decisão;
  - b) Do prazo para reclamação, recurso ou reapreciação.
6. É considerado indeferido o requerimento do particular que não obtenha resposta dos serviços competentes da Administração no prazo de 120 dias.
7. O indeferimento tácito previsto no número anterior é suscetível de impugnação administrativa ou judicial nos termos gerais de direito e não desonera os órgãos competentes do cumprimento do dever de decisão.

**Artigo 23.º**

**Reapreciação do pedido de licenciamento por insuficiência de infraestruturas**

1. Sem prejuízo dos meios de impugnação previstos na lei, caso a decisão de indeferimento tenha por base o n.º 3 do artigo anterior, o requerente pode solicitar a reapreciação do seu pedido de licenciamento assumindo a realização das obras de urbanização e criação, remodelação ou ampliação das infraestruturas que se mostrem necessárias para superar os motivos de indeferimento.
2. O pedido de reapreciação é instruído pelos projetos de execução das obras complementares de urbanização e infraestruturas que o requerente se propõe fazer, ficando o licenciamento dependente da aprovação destes projetos, bem como da prestação de caução no montante do orçamento estimado para a execução destas obras, a apresentar nos termos previstos no n.º 2 do artigo seguinte.
3. O requerente pode, antes de submeter o pedido de reapreciação, apresentar pedido de informação prévia nos termos previstos no artigo 8.º visando especificamente identificar e caracterizar as obras de urbanização e criação, remodelação ou ampliação das infraestruturas que se consideram necessárias para viabilizar a sua pretensão.

**CAPÍTULO V**

**GARANTIAS, EXECUÇÃO DA OBRA E LICENÇA DE CONSTRUÇÃO**

**Secção I**

**Caução**

**Artigo 24.º**

**Caução**

1. Concluído o procedimento de aprovação e antes da emissão da licença de construção, o requerente apresenta a caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras e eventuais danos causados às infraestruturas públicas durante o decurso da obra, com exceção das obras cuja estimativa não seja superior a US\$ 100.000.
2. A caução referida no número anterior é prestada a favor do ministério com atribuições na área da administração urbanística mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro, seguro ou cheque, caução ou qualquer outro meio de garantia aprovado em diploma ministerial do ministro com competência na área da administração urbanística.
3. O montante da caução corresponde a 5% do custo de construção estimado no projeto da obra e tal deve constar da licença de construção.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, o custo médio de construção é aprovado por diploma ministerial do ministro com competência na área da administração urbanística.
5. O prazo da validade da caução corresponde ao prazo da licença de construção, acrescido de 30 dias.

**Secção II**  
**Execução da obra**

**Artigo 25.º**  
**Prazo de execução**

1. O prazo para a conclusão da obra é estabelecido de acordo com a programação proposta pelo requerente e fixado na licença de construção.
2. O prazo fixado nos termos do número anterior começa a contar a partir da data da emissão da licença de construção.
3. O ministro competente na área do licenciamento urbano pode recusar o prazo proposto e solicitar ao requerente a sua redução quando, com base em parecer técnico e fundamentado dos serviços, se considere que o prazo proposto é desproporcionado face à natureza e dimensão da operação urbanística e que existem ou perduram injustificadamente grandes impactos no funcionamento do sistema urbano, nomeadamente a produção de ruído ou os condicionamentos de trânsito.
4. Quando não seja possível concluir a obra no prazo previsto na licença de construção, o prazo pode ser prorrogado por uma única vez por período não superior a metade do prazo inicialmente fixado, mediante pedido fundamentado do requerente.

**Secção III**  
**Licença, construção e deveres do construtor**

**Artigo 26.º**  
**Título de licença para realização da operação urbanística**

1. Os serviços competentes remetem ao diretor-geral competente na área da administração urbanística a decisão final de licenciamento após a apreciação dos projetos e do pedido de licenciamento.
2. O diretor-geral competente na área da administração urbanística emite o título de licença no prazo de 20 dias, contados da data do requerimento para emissão da licença de construção, quando a operação urbanística inclua obras de construção, ou da data do deferimento do pedido de licenciamento, caso a operação urbanística não inclua obras de construção.
3. O título de licença é condição de eficácia do licenciamento, consubstancia a autorização para a realização da operação urbanística e a sua obtenção depende do pagamento de taxas administrativas e urbanísticas nos termos do artigo 29.º.
4. Quando a realização da operação urbanística inclua a execução de obras, o título respeita à licença de construção.
5. O título de licença de construção é documento bastante para a autorização de ligação provisória e fornecimento de água e eletricidade para a obra durante o respetivo prazo de execução.

6. Para efeitos da emissão da licença de construção, o requerente nomeia o responsável encarregue da direção técnica da obra, devendo este ter habilitação técnica equivalente ou superior à necessária para a subscrição do anteprojeto de arquitetura ou do projeto de estabilidade da operação urbanística em causa.
7. Com o título de licença, é entregue ao requerente o duplicado do projeto aprovado, devidamente assinado e carimbado pelos funcionários responsáveis da direção-geral competente pelo licenciamento de edificações e, quando for o caso, mantido e conservado no local da obra.
8. Os termos do título de licença de construção de edificações e obras de urbanização e as suas especificações são definidos em diploma ministerial do ministro com competência na área da administração urbanística.

**Artigo 27.º**  
**Publicidade da licença de construção**

1. No prazo de 10 dias após a emissão do título de licença de construção, o seu titular afixa no local da obra um aviso, em formato a definir por diploma ministerial do ministro com competência na área da administração urbanística, bem visível do exterior, que se mantém até à conclusão das obras.
2. Do aviso devem constar os seguintes dados:
  - a) Licença de construção da obra e respetivo número;
  - b) Identificação da operação urbanística;
  - c) Identificação do dono da obra;
  - d) Construtor ou empresa responsável pela execução da obra;
  - e) Responsável pela direção técnica da obra;
  - f) Data de início da obra;
  - g) Prazo de execução da obra.
3. Os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano devem publicitar as licenças de construção emitidas em locais adequados e visíveis para o público.

**Artigo 28.º**  
**Documentos a conservar no local da obra**

1. No local da obra devem ser mantidos e conservados, devidamente assinados e ordenados por datas, os seguintes documentos:
  - a) Duplicado do projeto aprovado;
  - b) Título da licença de construção da obra;
  - c) Boletim da assiduidade dos técnicos, incluindo do responsável pela direção da obra;

- d) Caderno de anotações dos trabalhos técnicos ou quaisquer outros elementos que os serviços competentes do ministério com atribuições na área da administração urbanística tenham determinado, vulgarmente designado como livro de obra;
  - e) Comprovativo de qualquer pedido de alteração da licença, quando exista.
2. Não pode ser iniciada qualquer alteração à obra tal como definida no projeto primitivo sem que seja emitido o respetivo aditamento à licença de construção, em conformidade com as alterações previamente aprovadas.

**Artigo 29.º**  
**Taxas das licenças**

1. Pela emissão das licenças relativas às operações urbanísticas identificadas no n.º 2 do artigo 4.º é devido o pagamento de taxas administrativas e taxas urbanísticas.
2. O regime de taxas administrativas e taxas urbanísticas referido no número anterior consta de diploma próprio do Governo.

**Artigo 30.º**  
**Caducidade**

1. A licença de construção caduca:
- a) No prazo de um ano após a data da notificação da decisão final de licenciamento, se não for requerida a emissão do título de licença de construção;
  - b) No prazo de 90 dias depois da data de emissão do título da licença de construção, se não forem iniciadas as obras sem motivo justificado e reconhecido pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano;
  - c) Quando as obras estiverem interrompidas por mais de 30 dias sem motivo justificado e reconhecido pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano;
  - d) Quando as obras não tenham sido completadas dentro do prazo previsto na licença sem motivo justificado e reconhecido pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.
2. Sem prejuízo da possibilidade de reapreciação do pedido e da respetiva revalidação da licença de construção, a caducidade da licença de construção determina a paralisação da obra e o arquivamento oficioso do processo de licenciamento.

**Artigo 31.º**  
**Reapreciação do pedido de licenciamento**

1. Na reapreciação do pedido referido no artigo anterior, o requerente pode solicitar o aproveitamento de todos os elementos constantes do procedimento de licenciamento

anterior, incluindo os do projeto, que se mantenham válidos nos termos da lei.

2. As taxas urbanísticas pelo pedido de reapreciação do pedido não são devidas se o pedido ocorrer até um ano após a data de caducidade, aplicando-se ainda as seguintes regras:

a) É devido 30% do valor de cálculo se o pedido for apresentado depois de um ano e até perfazer cinco anos após a data de caducidade;

b) É devido o valor integral da taxa aplicável, se o pedido for apresentado mais de cinco anos depois da data de caducidade.

**Artigo 32.º**  
**Caducidade da licença de loteamento**

1. Para além do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º, quando aplicado às obras de urbanização, a licença de loteamento caduca ainda se não tiver lugar o seu averbamento no registo predial no prazo de três anos a contar da data de emissão.

2. No caso da caducidade do loteamento, quando o mesmo incluir obras de urbanização e estas estiverem em estado adiantado de construção, na reapreciação do pedido observa-se o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

**Secção IV**  
**Conclusão da obra**

**Artigo 33.º**  
**Limpeza da área e reparação de estragos**

1. Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área de intervenção, removendo os materiais, entulhos e demais detritos que existam.

2. O dono da obra é ainda obrigado a proceder à reparação de quaisquer estragos que tenham sido causados em infraestruturas públicas ou noutros edifícios.

3. O não cumprimento integral das obrigações referidas nos números anteriores é motivo de recusa de emissão de licença de utilização e pode dar lugar à execução dos trabalhos pelos serviços do ministério competente, mediante acionamento da caução prevista no artigo 29.º no montante necessário para execução dos trabalhos em substituição.

**Artigo 34.º**  
**Prazo de garantia das obras**

1. O prazo de garantia das obras é de cinco anos a contar da data da emissão da licença de utilização.

2. A garantia referida no número anterior destina-se a proteger os direitos dos utentes e do Estado em geral de quaisquer defeitos de construção que venham a ocorrer durante o período de garantia.

3. Os defeitos de construção devem ser denunciados até um ano depois de conhecido o defeito e dentro de cinco anos após a entrega da edificação.
4. Os empreiteiros são responsáveis pela reparação dos defeitos de construção que ocorram durante o prazo de garantia.

## **CAPÍTULO VI FISCALIZAÇÃO E LICENÇA DE UTILIZAÇÃO**

### **Artigo 35.º Âmbito da fiscalização**

1. A realização de obras ou de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a fiscalização administrativa, independentemente do seu prévio licenciamento ou autorização.
2. A fiscalização administrativa destina-se a verificar a legalidade das obras e a assegurar a conformidade das operações urbanísticas com os projetos aprovados, as licenças emitidas e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

### **Artigo 36.º Competência**

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades públicas, a fiscalização administrativa prevista no presente diploma compete aos serviços do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.
2. O ministério com atribuições na área do licenciamento urbano pode contratar ou estabelecer acordos de cooperação técnica com outras entidades públicas ou privadas, devidamente reconhecidas e habilitadas a efetuar fiscalizações de obras, para realizar inspeções, bem como as vistorias previstas no presente diploma.

### **Artigo 37.º Inspeções**

1. Os funcionários dos serviços do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano responsáveis pela fiscalização podem realizar inspeções aos locais onde se realizam as obras sujeitas a fiscalização sem dependência de notificação prévia.
2. As inspeções referidas no número anterior não permitem a entrada no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento.
3. Quando, para a realização de qualquer inspeção de obras sujeitas a fiscalização, seja necessário entrar no domicílio de qualquer pessoa, deve ser previamente obtido mandado judicial nos termos legais.
4. Os momentos de inspeção obrigatórios, em particular nas obras que devam integrar o domínio público, são definidos por diploma ministerial do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.

### **Artigo 38.º**

#### **Requerimento de vistoria e de licença de utilização**

1. Depois de concluída uma obra, o interessado requer a realização de vistoria e a emissão de licença de utilização, independentemente do fim a que se destina.
2. A vistoria prevista no número anterior destina-se a verificar a concordância entre os trabalhos realizados e o projeto aprovado, o estado e funcionamento dos espaços e das infraestruturas que hajam sido executados, a conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a adequação da edificação ou espaço ao seu fim.
3. Caso haja mudança de uso da edificação sem realização de obras, o interessado requer a realização de vistoria e a emissão de licença de utilização.
4. A vistoria prevista no número anterior destina-se a verificar a idoneidade e adequação da edificação para a utilização prevista e a sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
5. O requerimento de vistoria e de licença de utilização é instruído pelos seguintes elementos:
  - a) Termo de responsabilidade subscrito pelo responsável pela direção técnica da obra declarando que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e com as condições da licença de construção;
  - b) Telas finais correspondentes aos projetos como efetivamente executados, igualmente subscritos pelos autores;
  - c) Livro da obra contendo as anotações dos trabalhos, ao nível da implantação, das estruturas, toscos, redes de infraestruturas e acabamentos, observações da fiscalização e outros acontecimentos relevantes ocorridos durante o curso da obra ou quaisquer outros elementos que os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano tenham determinado, devidamente assinado pelo técnico responsável pela direção técnica da obra;
  - d) No caso de obras de urbanização relativas a espaços e infraestruturas que integrem o domínio público, toda a documentação técnica, manuais e garantias, nomeadamente respeitante aos materiais, mobiliário, equipamentos, dispositivos e acessórios empregues;
  - e) Pedido de libertação da caução ou das garantias financeiras prestadas.
6. A data da realização da vistoria é comunicada ao requerente no momento da entrega do requerimento.
7. A vistoria é realizada no prazo de 30 dias a contar da data da entrega do requerimento.
8. As operações de loteamento sem obras de urbanização não carecem de vistoria.

**Artigo 39.º**  
**Comissão de vistorias**

1. A vistoria é efetuada por uma comissão composta por número ímpar de membros, que integre, no mínimo, dois técnicos do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano, um dos quais, pelo menos, deve ter formação académica para assinar projetos correspondentes à obra objeto de vistoria.
2. Integra também a comissão referida no número anterior, com direito a voto, um técnico do ministério com atribuições na área do ordenamento do território.
3. Sempre que necessário, os serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano podem fazer participar na vistoria técnicos especialistas, nomeadamente nas áreas da higiene, segurança ou proteção ambiental, como consultores sem direito a voto.
4. O requerente da vistoria e licença de utilização, os autores do projeto e o responsável pela direção técnica da obra participam na vistoria, sem direito a voto, devendo ser convocados com uma antecedência mínima de 15 dias relativamente à data de realização.
5. No caso de obras de urbanização com infraestruturas e espaços que devam integrar o domínio público, a comissão deve integrar representantes das entidades ou serviços responsáveis pela respetiva gestão.
6. A ausência dos representantes referidos no número anterior não prejudica a realização da vistoria quando as respetivas entidades ou serviços tenham sido notificados para o efeito com a antecedência mínima de 15 dias.

**Artigo 40.º**  
**Auto de vistoria**

1. O auto de vistoria deve concluir com parecer favorável ou desfavorável, formando-se o sentido do parecer por unanimidade dos votos dos elementos da comissão de vistorias.
2. Quando o sentido do voto de algum dos elementos da comissão de vistorias seja desfavorável, devem ser enunciados os respetivos fundamentos de facto e de direito, ainda que a conclusão seja favorável.
3. O parecer desfavorável do auto de vistoria deve conter os fundamentos de facto e de direito que o fundamentam, as condições e trabalhos suplementares ou de correção que se mostrem necessários e o prazo para os realizar.
4. No auto de vistoria é aposto o parecer da comissão de vistorias e depois assinado por todos os participantes para

ser submetido a análise e despacho decisório do dirigente competente do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.

5. Em caso de parecer desfavorável, o dirigente competente nos termos do número anterior notifica o requerente do teor do auto e manda cumprir as respetivas conclusões no prazo definido.

**Artigo 41.º**  
**Vistoria de operações urbanísticas especiais**

1. As obras relativas a operações urbanísticas especiais estão sujeitas a vistoria, realizada nos termos do artigo anterior, para efeitos de obtenção de licença de utilização, devendo aquela, no entanto, contar com a presença de representante do ministério de tutela da atividade em causa.
2. A vistoria deve obrigatoriamente confirmar a existência das condições de higiene e segurança necessárias à abertura do estabelecimento ou das instalações ao público.
3. A ausência do representante do ministério de tutela da atividade em causa não prejudica a realização da vistoria quando o ministério tenha sido notificado para o efeito com a antecedência mínima de 15 dias.
4. A abertura e funcionamento dos estabelecimentos sujeitos a licenciamento setorial devem decorrer nos termos da respetiva legislação reguladora, sem prejuízo da necessidade de realização da vistoria, com conclusão favorável, prevista no presente artigo.
5. Sempre que sejam detetadas desconformidades com o projeto aprovado no âmbito desta vistoria em violação das condições estabelecidas na licença de construção, são as mesmas imediatamente comunicadas aos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano, para que possam ser adotados os procedimentos administrativos adequados.

**Artigo 42.º**  
**Obtenção de licença de utilização**

1. Sem prejuízo do disposto em lei especial, a obtenção de licença de utilização depende de despacho favorável pelo dirigente do órgão competente, que só pode ser proferido após a realização de vistoria e emissão de parecer pela respetiva comissão.
2. A licença de utilização e o respetivo registo predial são condições necessárias para a transmissão dos edifícios ou lotes titulados.
3. Com a emissão da licença de utilização transferem-se para o domínio público as infraestruturas e espaços da

urbanização que, de acordo com o projeto da operação urbanística, o devam integrar, sem prejuízo da garantia a que o empreiteiro está obrigado nos termos do artigo 34.º.

4. A licença de utilização de edificações não permite, por si só, o exercício de atividades sujeitas a licenciamento setorial nos termos da lei.

**Artigo 43.º**

**Título de licença de utilização**

1. O título de licença de utilização é emitido no prazo de 30 dias a contar da data do despacho decisório que confirme a decisão favorável do auto de vistoria, devendo o título mencionar claramente o fim a que se destina a operação urbanística.
2. Quando a operação urbanística seja destinada simultaneamente a fins diferentes, o título de licença de utilização deve discriminar as partes, áreas ou frações destinadas a cada uma das referidas finalidades.
3. O título de licença de utilização é o documento necessário para se proceder à ligação definitiva das edificações ou loteamentos às redes públicas de infraestruturas.
4. O título de licença de utilização de loteamento é emitido após o deferimento do pedido de licenciamento quando não existam obras de urbanização nem espaços a construir e a integrar no domínio público ou, quando existam, após a receção e aprovação destas obras e espaços pelos serviços competentes do ministério com atribuições na área do licenciamento urbano.
5. Os termos do título da licença de utilização de loteamento equivalem aos termos de regulamento urbanístico de plano de uso do solo para efeitos da disciplina do processo de edificação nos lotes constituídos e permanece em vigor pelo prazo de 20 anos, podendo perdurar se e enquanto a zona não estiver abrangida por instrumentos de planeamento territorial de âmbito municipal eficazes.
6. Os termos do título de licença de utilização de edificações e loteamentos e as suas especificações são definidos em diploma ministerial do ministro com competência na área da administração urbanística, dependendo a transmissão a terceiros dos edifícios ou dos lotes titulados por licença de utilização do prévio registo predial.

**Artigo 44.º**

**Reclamações e recursos hierárquicos**

Todos os atos administrativos praticados ao abrigo do presente diploma, e sem prejuízo dos prazos especiais aqui previstos, são suscetíveis de reclamação e recurso hierárquico nos termos das regras de procedimento administrativo em vigor.

**CAPÍTULO VII  
SANÇÕES**

**Artigo 45.º**

**Infrações**

1. O não cumprimento das disposições do presente diploma e legislação complementar constitui infração punível nos termos dos artigos seguintes.
2. A negligência e a tentativa são sempre puníveis.
3. As sanções são fixadas entre um máximo e um mínimo, devendo a sua aplicação ser graduada em função da gravidade da infração, do impacto territorial, urbanístico ou ambiental, designadamente considerando a dimensão das edificações, do perigo para a segurança das obras ou construções, dos prejuízos dela resultantes para o Estado ou terceiros, do grau de culpa do infrator e da existência de reincidência.
4. Considera-se que existe reincidência sempre que, no prazo de 24 meses a contar da data da aplicação de uma sanção, o infrator cometa infração do mesmo tipo.

**Artigo 46.º**

**Tipificação de sanções administrativas**

1. A realização de quaisquer obras ou edificações sem autorização prévia e respetiva licença de construção, em violação do disposto no artigo 4.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º e nos artigos 11.º e 12.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 100 a US\$ 15.000.
2. As falsas declarações dos autores dos projetos, em violação do disposto no n.º 4 do artigo 10.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 15.000.
3. As falsas declarações prestadas pelo responsável pela direção técnica da obra no livro de obra constituem infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 15.000.
4. A realização de quaisquer obras ou edificações em desconformidade com o respetivo projeto previamente aprovado ou com as condições estabelecidas na licença de construção, em violação do disposto no artigo 26.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 10.000.
5. A ocupação de edifícios ou quaisquer outras instalações sem licença de utilização ou em desconformidade com o respetivo uso fixado na licença de utilização, em violação

do disposto nos artigos 42.º e 43.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 10.000.

6. A realização de quaisquer outras operações urbanísticas, em violação do disposto nos artigos 4.º e 10.º e seguintes, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 10.000.
7. A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra ou não reparação de estragos, em violação do disposto no artigo 33.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 5.000.
8. A não conclusão de quaisquer obras nos prazos fixados para o efeito, em violação do disposto no artigo 25.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 5.000.
9. A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do local das obras do aviso que publicita a licença de construção, em violação do disposto no artigo 27.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 2.000.
10. A falta de livro de obra ou de quaisquer outros documentos obrigatórios no local onde se realizam as obras, em violação do disposto no artigo 28.º, constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 2.000.
11. A violação das normas técnicas do setor da construção e das regras de higiene e segurança que vierem a ser aprovadas por lei ou regulamento constitui infração punível com o pagamento de uma coima no valor de US\$ 250 a US\$ 15.000.
12. No caso de as contraordenações previstas nos números anteriores terem sido cometidas por pessoas coletivas, as coimas variam entre US\$ 1.000 e US\$ 100.000.
13. Em casos de insuficiência económica comprovada, o ministro com atribuições na área do licenciamento urbano, sem prejuízo para a possibilidade de delegação de poderes, pode determinar a redução da coima a pagar por pessoas singulares ou mesmo a isenção do seu pagamento.
14. Da aplicação das coimas previstas no presente artigo cabe recurso judicial nos termos gerais de direito.

**Artigo 47.º**  
**Destino das coimas**

O produto da aplicação das coimas previstas no presente diploma reverte para o Estado.

**Artigo 48.º**  
**Sanções acessórias**

Para além do disposto no artigo 50.º, quando a gravidade da infração o justifique, podem ainda ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) A apreensão de objetos pertencentes ao infrator que tenham sido utilizados como instrumentos na prática da infração;
- b) A selagem do estaleiro de obra e do respetivo equipamento;
- c) A interdição do exercício da profissão ou de atividades conexas com a infração praticada, pelo período máximo de um ano.

**Artigo 49.º**  
**Processamento de contraordenações**

1. O processamento das contraordenações previstas no presente diploma compete à entidade responsável pela inspeção e pela fiscalização da atividade de edificação.
2. A aplicação das correspondentes coimas compete ao membro do Governo competente na área das obras públicas.

**CAPÍTULO VIII**  
**MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE**  
**URBANÍSTICA**

**Artigo 50.º**  
**Embargo**

As obras executadas sem a necessária licença de construção, bem como as que forem executadas em desacordo com o projeto aprovado, em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis, ficam sujeitas a medidas de tutela da legalidade a determinar em diploma próprio.

**CAPÍTULO IX**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 51.º**  
**Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno e Poder Local**

1. Na Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno, as competências atribuídas no presente diploma aos órgãos e serviços da Administração Central são exercidas pelos órgãos próprios da Região Administrativa Especial de Oe-Cusse Ambeno.
2. As competências atribuídas no presente diploma aos órgãos e serviços da Administração Central são transitariamente exercidas por estes até à instalação dos órgãos



representativos do Poder Local, conforme disposto na Lei n.º 23/2021, de 10 de novembro, que aprova a Lei do Poder Local e da Descentralização Administrativa.

**Artigo 52.º**

**Autoridades Municipais e Administrações Municipais**

1. As Autoridades Municipais e Administrações Municipais podem receber e encaminhar aos órgãos e serviços da Administração Central competentes os requerimentos de pedidos de informação prévia e de concessão das autorizações e licenças previstos no presente diploma, assim como as notificações e outras comunicações emergentes dos respetivos procedimentos destinadas aos particulares, nos termos a aprovar por diploma ministerial conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do plano e ordenamento, das obras públicas e do poder local e da descentralização administrativa.
2. Os órgãos e serviços da Administração Central podem delegar o exercício de competências previstas no presente diploma nos órgãos e serviços das Autoridades Municipais e Administrações Municipais mediante a celebração de contratos interorgânicos de delegação de competências, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 3/2016, de 16 de março, com a redação atual, que aprova o Estatuto das Autoridades Municipais, das Administrações Municipais e do Grupo Técnico Interministerial para a Descentralização Administrativa.

**Artigo 53.º**

**Edificações ao abrigo de direito anterior**

1. As edificações que tenham sido construídas ao abrigo de direito anterior não são afetadas pela legislação superveniente, nem a conclusão ou alteração de construções em curso, desde que estas beneficiem das condições gerais de funcionalidade, estética, segurança e salubridade da edificação original e não se agrave a desconformidade desta com as regras urbanísticas aplicáveis.
2. O regime jurídico aplicável às edificações previstas no número anterior é objeto de diploma legal próprio.

**Artigo 54.º**

**Contagem de prazos**

Os prazos que no presente diploma estejam expressos em dias são contados em dias úteis.

**Artigo 55.º**

**Legislação complementar**

A legislação complementar a este diploma é aprovada no prazo de 180 dias.

**Artigo 56.º**

**Norma revogatória**

É revogado o artigo 5.º do Decreto-lei n.º 27/2010, de 22 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico de Certificação e Inscrição de Empresas de Construção Civil e Consultoria Técnica Civil, alterado pelo Decreto-Lei n.º 17/2021, de 22 de setembro.

**Artigo 57.º**

**Norma transitória de interpretação**

As referências no presente diploma ao registo predial devem entender-se como respeitantes à inscrição cadastral, até à implementação daquele.

**Artigo 58.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor 120 dias após a data da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros em 22 de dezembro de 2021.

O Primeiro-Ministro,

---

**Taur Matan Ruak**

O Vice-Primeiro-Ministro e Ministro do Plano e Ordenamento,

---

**José Maria dos Reis**

O Ministro das Obras Públicas,

---

**Salvador dos Reis Pires**

Promulgado em 22. 02. 2022.

Publique-se.

O Presidente da República,

---

**Francisco Guterres Lú Olo**