Objetivo	**Âmbito**
Aplicação do Artigo 71º do RJUE	Informação referente a caducidades decorrentes da aplicação do artigo 71º do RJUE
Modo de Proceder	

Tendo presente que o artigo 71º do RJUE, concretamente no seu nº 2, determina que a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 4 do artigo 4.º, caducam, no caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo alvará ou, no caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito, determinando, em qualquer dos casos, a imediata cessação da operação urbanística.

Que, sobretudo com recurso a uma interpretação literal, se conclui que esse prazo é improrrogável, até pelo facto de o artigo 76º para o qual este artigo remete e que possibilitava a prorrogação do mesmo, por uma única vez, ter sido revogado.

Sem prejuízo de, se em momento posterior à adoção do presente procedimento, e caso haja, ou alteração legislativa que o permita, ou doutrina que venha a ser produzida que aloje uma interpretação distinta, que não é o caso atual.

Considerando que, tendo presente o disposto no artigo 72º, também do RJUE, e ainda que a possibilidade ali prevista implique uma prévia declaração de caducidade, também é facto que, se essa renovação for efetuada dentro dos 18 meses seguintes ao da dita declaração de caducidade, são utilizados todos os elementos constantes do processo cujo licenciamento tenha sido declarado caduco, ou seja, impera e é isso que o legislador pretende, o princípio do aproveitamento dos atos.

Veja-se também que, atento o disposto no nº 5 do referido artigo 71º, caso estejam reunidos os pressupostos para que seja declarada a caducidade, o projeto dessa decisão terá de ser comunicado ao interessado para que este, em sede de audiência prévia, possa vir apresentar alegações que possam conduzir a sentido distinto do projeto de decisão, ou seja, decorrido que seja aquele prazo de 12 meses, não é imperativo que a declaração de caducidade ocorra de facto, pois que, naquela audiência dos interessados, podem estes vir apresentar razões de facto e/ou de direito que a impeçam ou que levem a ponderar um sentido distinto da decisão projetada, incluindo a possibilidade de ser, ainda que nesse período de audiência dos interessados, solicitada a emissão do título ou efetuado o pagamento das taxas.

Sempre que se verifique uma das situações em que seja necessária a manifestação de intenção de declarar a caducidade do licenciamento ou da comunicação prévia proceder-se-á como infra indicado.

1 – O prazo a ser concedido para a emissão dos títulos das licenças e/ou para pagamento das taxas nas comunicações prévias é, efetivamente de 12 meses contados, respetivamente, a partir da notificação do ato de licenciamento ou dos prazos previstos no nº 2 do artigo 72º do RJUE, conjugado com as disposições do CRMA;

2 – Sempre que se verifique não terem sido cumpridos aqueles prazos, será manifestada a caducidade, da licença ou da comunicação prévia, consoante o caso, e será concedido um prazo de 6 meses, contados a partir do termo do prazo para solicitar a emissão do titulo ou no caso de comunicação prévia, a partir do termo do prazo para pagamento das taxas, ou no prazo de 10 dias caso os prazos acima já tenham decorrido, para pronúncia em sede de audiência dos interessados, bem como que, da notificação que venha a ser efetuada do despacho que recair sobre essa proposta, resulte que, naquele prazo concedido, poderá também o interessado, consoante se trate de licença ou de comunicação prévia, solicitar a emissão do título, juntando os elementos a que se reporta o nº 21 do ponto III do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro ou proceder ao pagamento das taxas em dívida.

Casos em que opera a caducidade:

1.1 – No caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo título

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da licença, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 6 meses contados a partir do termo do prazo para solicitar a emissão do título, ou no prazo de 10 dias caso aquele prazo já tenha decorrido, em sede de audiência dos interessados vir ao processo apresentar:

- As suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão;

- Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;

- Termos de responsabilidade do coordenador do projeto e do autor do projeto, em que atestem que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no presente processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade;

- Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantém a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido.

Será também notificado de que:

- Durante e no uso dessa faculdade a que acima se faz referência, poderá, no imediato, além das alegações e documentos indicados, solicitar a emissão do título, juntando os elementos a que se reporta aquele nº 21 da aludida Portaria, ficando a emissão condicionada à apreciação do pedido antecedente podendo em alternativa aguardar pela apreciação do pedido e caso seja deferido requerer a emissão no prazo de 30 dias, e que, na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, aquele projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade."

(isto apenas para os casos em que os processos foram licenciados já na vigência da atual versão do PDM)

1.2 - No caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito (que também se fixou em 12 meses)

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da comunicação prévia, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 6 meses contados a partir do termo do prazo para pagamento das taxas, ou no prazo de 10 dias caso este prazo já tenha decorrido, em sede de audiência prévia dos interessados, vir ao processo apresentar:

- As suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão;

- Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;

- Termos de responsabilidade do coordenador do projeto e do autor do projeto, em que atestem que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no presente processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade;

- Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;

- Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual;

- Apólice de seguro de construção quando legalmente exigido;

- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra;

- Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;

- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de fiscalização de obra e do diretor de obra, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual;

- Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantém a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido.

Será ainda notificado de que:

1 - Caso, após a apresentação das alegações e documentos indicados e em face das mesmas não seja declarada a caducidade será fixado um prazo de 30 dias para proceder ao pagamento das taxas.

2 - E ainda que, na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, ou no caso de falta de pagamento das taxas no prazo que vier a ser concedido, aquele projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade.

2.1 – No caso da licença quando as obras não forem iniciadas no prazo de 1 ano após emitido o respetivo título (afere-se pela comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80º e 80º-A)

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da comunicação prévia, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 30 dias contados a partir da respetiva notificação, em sede de audiência prévia dos interessados, vir ao processo apresentar as suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão.

Será também notificado de que durante e no uso dessa faculdade a que acima se faz referência, este poderá, no imediato, efetuar a necessária comunicação/informação, apresentando os documentos a que se reporta o artigo 80º-A, ou seja, a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução das obras.

Bem como que, na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, o presente projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade.”

3.1 – Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença, ou suas prorrogações, contado a partir da data da emissão do título

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da licença, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 10 dias contados a partir da respetiva notificação, em sede de audiência prévia dos interessados, venha ao processo apresentar as suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão.

Também será notificado de que durante e no uso dessa faculdade a que acima se faz referência, o interessado poderá solicitar a prorrogação do prazo concedido, por período razoável a indicar, sendo que, neste caso, o pedido apenas poderá, eventualmente, determinar a não declaração de caducidade, caso sejam juntos também:

a) Termo de responsabilidade do coordenador do projeto, em que ateste que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no presente processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade, tudo em apelo o nº 2 do artigo 72º do RJUE, aqui analogicamente aplicado;

b) Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;

c) Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantém a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido

E ainda que, na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, aquele projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade."

3.2 - Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data do pagamento das taxas

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da comunicação prévia, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 10 dias contados a partir da respetiva notificação, em sede de audiência prévia dos interessados, venha ao processo apresentar as suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão.

Será também notificado de que durante e no uso dessa faculdade a que acima se faz referência, o interessado poderá solicitar a prorrogação do prazo concedido, por período

razoável a indicar, sendo que, neste caso, o pedido apenas poderá, eventualmente, determinar a não declaração de caducidade, caso sejam juntos também:

d) Termo de responsabilidade do coordenador do projeto, em que ateste que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no presente processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade, tudo em apelo o nº 2 do artigo 72º do RJUE, aqui analogicamente aplicado;

e) Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;

f) Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantém a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido;

g) Número do alvará, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, I. P., que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;

h) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro, na sua redação atual;

i) Apólice de seguro de construção quando legalmente exigido;

j) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra;

k) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra;

l) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do diretor de fiscalização de obra e do diretor de obra, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.

Bem como que, na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, aquele projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade.

Importa ainda referir que, **CASO VENHA A SER DECLARADA A CADUCIDADE, o interessado, após esta ter sido declarada e notificada,** poderá requerer a renovação ou licença especial para obras inacabadas consoante:

- No caso da licença, se no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento não for requerida a emissão do respetivo título;

- No caso da comunicação prévia e sendo devida, não ocorra o pagamento das taxas no prazo previsto para o efeito (que também se fixou em 12 meses);

- No caso da licença quando as obras não forem iniciadas no prazo de 1 ano após emitido o respetivo título (afere-se pela comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80º e 80º-A);

- No caso das comunicações prévias, se as obras não se iniciarem no prazo de 1 ano após o pagamento das taxas (afere-se pela comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80º e 80º-A);

- Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data do pagamento das taxas – desde que não se encontre em estado avançado

Em face disto, nos casos em que venha requerer a Renovação da Licença:

Deve atender-se ao disposto na Redação do Código Regulamentar aprovada em 27.09.2024, e que infra se transcreve:

Artigo III/15.º
Renovação da licença
1- O titular de licença ou comunicação prévia que haja caducado pode requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia, usando o modelo aprovado para o efeito, o qual, sem prejuízo do disposto no artigo 72º do RJUE, deve encontrar-se acompanhado de todas as peças escritas e desenhadas e pareceres que, entretanto, caducaram, bem como de todas as peças escritas, desenhadas e pareceres que, entretanto, passaram a ser necessários por força da aplicação da legislação em vigor, incluindo:
2- Comprovativo da realização de seguro de responsabilidade civil do autor e do coordenador de projeto;
3- Termos de responsabilidade do coordenador do projeto e do autor do projeto, em que atestem que se mantêm as mesmas circunstâncias de facto e de direito que se encontravam reunidas no momento da decisão inicial, bem como de que os pareceres externos emitidos no processo não ultrapassaram os 18 meses sobre a data em que deveria ter sido efetivamente declarada a caducidade;
4- Certidão da conservatória do registo predial comprovativa de que se mantém a legitimidade para a realização da obra e instrução do pedido;
5- Declaração do técnico responsável sobre o estado atual da obra, quando aplicável.

6- No caso referido no número anterior, serão utilizados no novo processo os elementos que instruíram o processo anterior desde que o novo requerimento seja apresentado no prazo de 18 meses a contar da data da caducidade.

7- Sem prejuízo do disposto no artigo III/63º nas renovações de licença ou de comunicação prévia que sejam apresentadas até 18 meses contados a partir da respetiva caducidade serão devidas as seguintes taxas:

a) Caso nunca tenha sido levantado o título e pagas as taxas, será devido o pagamento de 50% da taxa devida pela entrada do pedido correspondente – licença ou comunicação prévia – e o pagamento de todas as taxas devidas atualizadas à data da nova decisão;

b) Caso tenham sido levantados os títulos e pagas as taxas, será devido o pagamento de 50% da taxa devida pela entrada do pedido correspondente – licença ou comunicação prévia – e o pagamento do diferencial de todas as taxas devidas em função do já pago à data da liquidação inicial e a liquidação à data da nova decisão.

8- Sem prejuízo do disposto no artigo III/63º nas renovações de licença ou de comunicação prévia que sejam apresentadas após 18 meses contados a partir da respetiva caducidade serão devidas todas as taxas, calculadas à data da apresentação e decisão no novo pedido.

Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado a partir da data do pagamento das taxas – desde que se encontre em estado avançado e se possam considerar OBRAS INACABADAS, que são aquelas em que se encontram executadas, pelo menos, toda a estrutura resistente e a maior parte das paredes exteriores, no caso dos edifícios, ou mais de 25% do valor constante dos orçamentos para a execução dos projetos das obras de urbanização a executar.

Contudo,

O interessado pode requerer licença especial para obras inacabadas, devendo atender-se ao disposto na Redação do Código Regulamentar aprovada em 27.09.2024, e que infra se transcreve:

Artigo III/16.º

Obras inacabadas

1- São obras inacabadas, para efeitos do disposto no artigo 88.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aquelas em que se encontram executadas, pelo menos, toda a estrutura resistente e a maior parte das paredes exteriores, no caso dos edifícios, ou mais de 25% do valor constante dos orçamentos para a execução dos projetos das obras de urbanização a executar.

2- A concessão de licença especial para a conclusão das obras inacabadas segue a tramitação prevista na legislação em vigor, sendo o requerimento instruído com os documentos que substituam os que hajam caducado, nomeadamente e sem prejuízo dos demais indicados no nº 21 do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro:

a) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;

b) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, ou sua fotocópia;

c) Calendarização para a conclusão da obra;

d) Estimativa de custo dos trabalhos necessários à conclusão da obra;

e) Levantamento fotográfico do estado atual da obra;

f) Memória descritiva contendo relatório do estado atual da obra, justificando que não se mostra aconselhável a demolição da mesma, por razões ambientais, urbanísticas, técnicas ou económicas, e a descrição das obras a executar;

g) Seguros devidamente atualizados exigíveis à data da emissão do título da licença.

Deverá ainda ter-se presente que, caso se trate de processos aprovados ao abrigo do PDM anterior (anterior a agosto de 2017)

Será manifestada a intenção de declarar a caducidade da licença/comunicação prévia, e será notificado (a) requerente para que, querendo, e no prazo de 10 dias contados a partir da respetiva notificação, em sede de audiência prévia dos interessados, vir ao processo apresentar as suas alegações que possam, eventualmente, conduzir a sentido distinto do projeto de decisão.

Também será notificado de que na ausência de pronúncia dentro daquele prazo ou no caso de falta de razões de facto e/ou de direito que sejam atendíveis, aquele projeto de decisão transformar-se-á automaticamente em decisão definitiva de declaração de caducidade.

Amarante, 31.07.2025

O Diretor do DPPGT