Objetivo	Âmbito
Taxação e notificações no seguimento de apreciação favorável	*Procedimento interno tendente à taxação e notificações no seguimento de apreciação favorável – menções que terão que constar das apreciações e despachos decisórios*
Modo de Proceder	

Tal como resulta da redação do artigo 14º do RJUE, "*qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.*"

Importa sublinhar que, podendo ser "*qualquer interessado*" e, por conseguinte, não tendo que demonstrar legitimidade, será necessário que, nestas situações em que o interessado não seja o proprietário, os serviços da DGU terão que, ex vi nºs 3 e 4 do mesmo artigo 14º, não só, em fase de saneamento e apreciação liminar, aferir se o pedido é acompanhado de identificação daquele bem como dos titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio, através de certidão emitida pela conservatória do registo predial, bem como, **notificar o proprietário e os demais titulares de qualquer outro direito real sobre o prédio da abertura do procedimento**.

Independentemente do normal decurso do procedimento, designadamente em sede de consultas a entidades externas, regulado no artigo 15º, e dos prazos de decisão que são extremamente curtos, pois que, na falta de cumprimento desses mesmos prazos se formará ato tácito de aprovação do PIP, importa também ter presente que existem diversos tipos de pedidos de informação prévia, sendo de realçar aqueles que, se usa denominar como qualificados e aqueles que se usa denominar como normais, ou seja, **os previstos nos nºs 2 e 3 do artigo 14º e que contenham as menções referidas nas alíneas a) a f) do nº 2 do mesmo artigo, cujos efeitos são, sendo a informação prévia de sentido favorável, a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa**, e todos **os demais previsto naquele artigo 14º**, cujos efeitos são, desde que submetidos dentro dos prazos de validade dos PIPs, **vincular as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.**

Sem entrarmos aqui em pormenores relativos aos efeitos resultantes de planos de pormenor e de unidades de execução, matéria que, no momento presente se não coloca, importa ainda ter presente o seguinte que a seguir se indica.

Em primeiro lugar, seja o sentido da decisão favorável ou desfavorável, na notificação a efetuar ao interessado, terá, ex vi nº 3 do artigo 16º, de se indicar:

- Na informação favorável, o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística projetada, de acordo com o disposto na secção i do capítulo ii do presente diploma.
- No caso de a informação ser desfavorável, dela deve constar a indicação dos termos em que a mesma, sempre que possível, pode ser revista por forma a serem cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, designadamente as constantes de plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território ou de operação de loteamento.

Além disso, sobretudo no que concerne aos PIPs **previstos nos nºs 2 e 3 do artigo 14º e que contenham as menções referidas nas alíneas a) a f) do nº 2 do mesmo artigo, importa ter presente um conjunto de questões, designadamente em matéria de taxas, de eventuais cedências e especialidades.**

Assim, e quanto a estes, deverá ter-se presente o seguinte e por cada tema:

1 – **Taxas**

- Tal como resulta dos pontos 1.1 e 1.2 da secção V, do Capítulo IX da Tabela de Taxas, o pedido de informação prévia está sujeito à liquidação e cobrança das taxas ali previstas, devendo, previamente à notificação do interessado da decisão que venha a recair sobra o mesmo, ser efetuada a sua liquidação e apresentação à cobrança;
- Ter presente que, como resulta do disposto no nº 6 do artigo III/63º do CRMA, havendo lugar à liquidação e cobrança de TMI, esta será liquidada e cobrada no momento da comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80º e 80º-A do RJUE, a que o promotor está obrigado.

2 - **Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível**

- Ter presente que, como resulta do disposto no nº 1 do artigo III/36º do CRMA, havendo lugar à imposição de cedências de "Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como áreas

destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível", estas cedências têm de ser concretizadas através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, a realizar antes do início dos trabalhos, como resulta do disposto no nº 3 do artigo 44.º do RJUE;

- Ter presente que, na eventualidade de ter sido aceite aquando da aprovação do PIP e nos termos do disposto no artigo III/37º do CRMA, a não cedência ao Município de áreas legalmente previstas e a consequente substituição por compensação, a qual carece da concordância da Câmara Municipal, essa compensação terá de ser efetuada previamente à informação do início dos trabalhos a que se reporta o artigo 80º-A do RJUE.

3 – **Informação do início dos trabalhos**

- Ter presente que, tal como resulta do artigo III/34º do CRMA, o promotor destas operações urbanísticas, tem o dever de informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, nos termos do disposto no artigo 80º-A do RJUE e do nº 30 do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro, sendo certo que, como acima se referiu, será nesse momento que haverá lugar a liquidação e cobrança de TMI, quando esta seja exigível e, previamente a esta informação, terá que haver lugar ou à cedência das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, cedências estas que têm de ser concretizadas através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, ou ao pagamento das compensações devidas pela não cedência.

4 **– Especialidades**

- Ter presente que, como resulta do artigo publicado na Revista de Direito Local nº 41/2024 - Janeiro/Março, sob o título "Simplex Urbanístico no RJUE: âmbitos do controlo e da fiscalização municipal", da autoria de Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, em sede de fiscalização sucessiva, poderão ser solicitados os projetos de especialidade, uma vez que, ainda que isentas de controlo prévio, as obras não se encontram isentas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente, quanto às referidas especialidades, ou seja, não têm de ser apresentadas na Câmara Municipal, mas têm de ser elaboradas e estar na posse do promotor para eventual verificação em sede de fiscalização sucessiva.

Neste sentido, nas informações referentes aos PIPs e nos respetivos despachos e notificações, deverá ter-se sempre presente que:

A – Poderá haver lugar a aperfeiçoamento do pedido e, dessa forma, após a informação sobre os elementos em falta, deverá o despacho ser, sensivelmente, e em face de cada caso específico, nos seguintes moldes:

"Despacho" (aperfeiçoamento do pedido de informação prévia) – Chefe DGU

Vista a informação técnica, que aqui dou por reproduzida e com a qual se concorda, nos termos e fundamentos constantes da mesma e ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 2 e do nº 3 do artigo 11º, conjugado com a alínea a) do nº 1 do artigo 16º, ambos do RJUE, **DETERMINO** que se notifique o(a) Requerente, convidando-o(a) a proceder ao **aperfeiçoamento do pedido** e, nos termos constantes da informação técnica que se deve remeter em anexo, proceda à correção e/ou complete o pedido, para sanar as deficiências/omissões apontadas naquela informação.
Mais será de o(a) notificar de que dispõe de um prazo de 15 dias, contados a partir da respetiva notificação, sendo que, caso não proceda àquele aperfeiçoamento no prazo concedido ou proceda de forma incompleta, se procederá à imediata rejeição liminar do pedido, sem qualquer nova pronúncia para audiência dos interessados.
Notifique-se ainda de que o prazo a que alude o nº 1 do referido artigo 16º, apenas serão contados a partir da data completa receção dos elementos agora solicitados."

(Nota 1: Deverá ter-se presente que, caso haja necessidade de solicitar emissão de pareceres externos, da mesma notificação deverão constar quais os pareceres e a quem foram solicitados e quando, bem como que o prazo a que alude o nº 1 do referido artigo 16º, apenas serão contados a partir da data da receção do último parecer ou do termo da data legalmente fixada para a sua emissão).

(Nota 2: Da informação técnica inicial deverá constar se o interessado é, ou não, o proprietário do prédio para o qual se pretende o PIP e, caso o não seja, ou haja mais titulares de outros direitos reais sobre o prédio, confirmado pela certidão da conservatória do registo predial, indicar que, nos termos do disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 14º do RJUE, devem esses ser notificados sobre a abertura do procedimento. E, nestes casos, no despacho deve também constar essa menção.)

B - Nas situações em que a emissão de informação prévia constitui fundamento para a isenção de controlo prévio, na resposta da câmara municipal ao pedido que lhe é dirigido, terá de ser incluída toda a informação relevante exigível nos termos do RJUE para que, querendo, o interessado possa, dentro do prazo legal definido para o efeito, executar a respetiva operação.

Assim, sem prejuízo de todos os elementos a serem inseridos em termos de apreciação técnica, nas informações que sejam de sentido favorável e sobretudo naquelas em que o sejam ao abrigo do disposto **nos nºs 2 e 3 do artigo 14º e que contenham as menções referidas nas alíneas a) a f) do nº 2 do mesmo artigo, a informação técnica, com as devidas adaptações, deverá conter o seguinte**:

- Tal como resulta do nº 2 do artigo 17º do RJUE, a informação prévia favorável que seja proferida nos termos dos nºs 2 e 3 do artigo 14º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do nº 2 do artigo 14º, o que é o caso, tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa, facto que deverá ser dado conhecimento ao interessado;

- Tal como resulta dos pontos 1.1 e 1.2 da secção V, do Capítulo IX da Tabela de Taxas, o presente pedido de informação prévia está sujeito à liquidação e cobrança das taxas ali previstas, devendo, previamente à notificação do interessado da decisão que venha a recair sobra o presente pedido, ser efetuada a sua liquidação e apresentação à cobrança;

- Ter presente que, como resulta do disposto no nº 6 do artigo III/63º do CRMA, havendo lugar à liquidação e cobrança de TMI, o que é o caso, esta será liquidada e cobrada no momento da comunicação de início dos trabalhos a que se reportam os artigos 80º e 80º-A do RJUE, a que o promotor está obrigado;

- Ter presente que, como resulta do disposto no nº 1 do artigo III/36º do CRMA, havendo lugar à imposição de cedências de "Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, bem como áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível", o que é o caso, estas cedências têm de ser concretizadas através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei nº 263-A/2007, de 23 de julho, a realizar antes do início dos trabalhos, como resulta do disposto no nº 3 do artigo 44º do RJUE;

- Ter presente que, na eventualidade de ter sido aceite aquando da aprovação do PIP e nos termos do disposto no artigo III/37º do CRMA, a não cedência ao Município de áreas legalmente previstas e a consequente substituição por compensação, a qual carece da concordância da Câmara Municipal, o que é o caso, essa compensação terá de ser efetuada previamente à informação do início dos trabalhos a que se reporta o artigo 80º-A do RJUE;

- Ter presente que, tal como resulta do artigo III/34º do CRMA, o promotor destas operações urbanísticas, tem o dever de informar a Câmara Municipal da intenção de dar início aos trabalhos, nos termos do disposto no artigo 80º-A do RJUE e do nº 30 do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro;

- Ter ainda presente que, como resulta do artigo publicado na Revista de Direito Local nº 41/2024 - Janeiro/Março, sob o título "Simplex Urbanístico no RJUE: âmbitos do controlo e da fiscalização municipal", da autoria de Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, em sede de fiscalização sucessiva, poderão ser solicitados os projetos de especialidade, uma vez que, ainda que isentas de controlo prévio, as obras não se encontram isentas do cumprimento de todas as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente, quanto às referidas especialidades.

E, nesta medida, o despacho e a respetiva notificação também deverá conter esses elementos.

C - Ter atenção nos casos em que haja deferimento tácito porque, se ocorrer, seja no caso da arquitetura, seja no do licenciamento, deve ser emitido um alerta pela aplicação ou pelo gestor do procedimento, para que seja avaliado da legalidade da decisão por omissão, até porque, no caso de declaração de nulidade temos 10 anos, mas no caso de anulação apenas temos 6 meses e no caso de revogação praticamente não temos como agir com ato expresso de sentido diferente do que foi praticado por omissão de pronúncia.

Amarante, 28.08.2025

O Diretor do DPPGT