



Município de Alfândega da Fé — Câmara Municipal

DIVISÃO de URBANISMO e TERRITÓRIO (DUT)

INFORMAÇÃO n.º 22/2025.ruig

DATA : 21/02/2025	
NIPG : 948/25	DE : Chefe de Divisão de Urbanismo e Território
REGISTO (DOC): 1255/25	PARA : Vereador do Urbanismo e Território
CLASSIFICADOR: 073.	ASSUNTO : Competências dos técnicos particulares no âmbito do RJUE
PROCESSO: RJUE	

DESPACHO :

Tendo por objetivo continuar a simplificar os procedimentos relacionados com obras isentas, e atentas as justificações contidas na "informação", devem ser considerados válidos os Termos de Responsabilidade da CPP da Utilização subscritos por técnicos habilitados (arquitetos, engenheiros civis, engenheiros técnicos civis) e consideradas válidas as Telas Finais de Arquitetura da CCP elaboradas por técnicos habilitados (arquitetos, engenheiros civis, engenheiros técnicos civis, desenhadores e topógrafos).
À RC para conhecimento.

Rui Figueiredo; 24-02-2025

PARECER :

— À consideração do Sr. Vereador do Urbanismo e Território decidir sobre o assunto, ou remeter para decisão do Sr. Presidente da Câmara ou para deliberação da Câmara Municipal.

O Chefe de Divisão de Urbanismo e Território:
Rui Gonçalves; 21-02-2025

SEGUIMENTO:

RCM DE 11-03-2025
A Câmara Municipal tomou conhecimento.

TEXTO :

Na reunião de 19/11/2024, o Chefe da DUT foi questionado pelo Sr. Presidente da Câmara e pelo Sr. Vereador do Urbanismo e Território, para explicar o porquê se estar a pedir aos munícipes a apresentação de telas finais e termo de responsabilidade no final de uma obra isenta de controlo prévio? E se esse procedimento seria o correto?

E foi também manifestado pelo Sr. Presidente e pelo Sr. Vereador que já receberam várias queixas verbais de munícipes sobre a despesa exagerada têm para contratar os serviços de um arquiteto, e se poderia ser um engenheiro civil a subscrever estes elementos para ser mais barato.

O Chefe da DUT respondeu que estão a ser pedidos estes elementos desde a entrada em vigor do *Simplex Urbanístico* (a partir de 04/03/2024) porque tal está previsto no RJUE, sendo um procedimento que antes não existia; foi explicado que a DUT interpreta que as telas finais e o termo de responsabilidade devem ser subscritas por arquiteto, por serem telas finais do projeto de arquitetura, sendo o projeto de arquitetura um ato próprio da profissão de arquiteto. E foi ainda dito pelo Chefe da DUT que existe alguma margem de interpretação sobre este assunto, pois na legislação do RJUE nunca é definido o que são telas finais do projeto, e uma vez que a DUT apenas está a pedir as telas finais de arquitetura (e não são sequer pedidas telas finais de estabilidade ou de outras especialidades de engenharias).

Volvidos 3 meses, e após estudar o assunto, informo detalhadamente:

– Com a entrada em vigor do *Simplex Urbanístico* (DL 10/2024), o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL 555/99) passou a prever que determinadas obras isentas de controlo prévio (sem licença ou comunicação prévia, e sem apresentar qualquer projeto na fase de comunicar à Câmara Municipal o seu início), desde que impliquem áreas novas ou ampliações, têm que, no final da obra, ser alvo de um procedimento denominado “Comunicação Prévia com Prazo” (CPP) da Utilização, que passa por um requerimento/comunicação para o Sr. Presidente da Câmara, alguns elementos instrutórios, uma verificação da fiscalização, uma informação técnica de arquiteto municipal e despacho de decisão do Sr. Presidente da Câmara, culminando com a emissão de uma “Resposta à CPP” (equivalente ao outrora denominado Alvará de Utilização) — documento este necessário para efeitos de inscrição desse uso e dessas novas áreas junto das Finanças e sequente cobrança do respetivo Imposto Municipal sobre Imóveis, e para efeitos de registo na Conservatória do Registo Predial.

– A fundamentação legal do descrito no parágrafo anterior consta no RJUE, através da seguinte ordem de artigos: 6.º e 6.º-A (obras isentas), 80.º-A (comunicação do início dos trabalhos), 62.º-C (“Comunicação Prévia com Prazo” da utilização), 63.º e pontos 1, 5, 6, 8, e 29 do Anexo I da Portaria 71-A/2024 (elementos instrutórios da CPP), 64.º (tramitação da CPP), minuta VI do Anexo III da Portaria 71-A/2024 (minuta do Termo de Responsabilidade a entregar).

– Quanto a um dos elementos instrutórios em apreço (**Termo de Responsabilidade**), o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE refere:

Artigo 63.º

Instrução da comunicação prévia com prazo para utilização (sem operação urbanística prévia)

1 - A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas frações sem operação urbanística prévia deve incluir um termo de responsabilidade que declare:

- a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

E a alínea d) do ponto 29 do Anexo I da Portaria 71-A/2024 refere:

Termo de responsabilidade, subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

E a minuta do Termo de Responsabilidade definida no VI do Anexo III da Portaria 71-A/2024 refere:

... (a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (b) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, na qualidade de ... (c), que a utilização de edifício ou fração, sem operação urbanística prévia, localizado em ... (d), cujo titular é ... (e), pressupõe:

A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

(...)

Sendo:

(b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(c) Indicar habilitação profissional.

Análise: 1) o termo de responsabilidade está a declarar a conformidade dos usos e dos normativos legais sobre os mesmo, entende-se que é na esfera da arquitetura que são tratados esses usos e sua a organização espacial e a conceção dos espaços, e por isso se interpreta que deve ser um arquiteto a subscrever; 2) também, quando a legislação refere termo de responsabilidade “*subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos*”, remete para a Lei n.º 31/2009, onde no n.º 2 do artigo 10.º estabelece que “*Os projectos de arquitectura são elaborados por arquitectos com inscrição válida na Ordem dos Arquitectos.*”, e no n.º 3 do artigo 10.º estabelece que “*Os projetos das especialidades de engenharia são elaborados por engenheiros ou engenheiros técnicos que sejam reconhecidos pela Ordem dos Engenheiros e pela Ordem dos Engenheiros Técnicos, nos termos do anexo iii à presente lei, que dela faz parte integrante.*”, pelo que não fica claro que “autor do projeto” pode subscrever este termos de responsabilidade, se arquiteto ou se engenheiro; 3) e a minuta do Termo de Responsabilidade igualmente parece deixar em aberto a possibilidade de ser subscrito por técnicos com diferente habilitação profissional

Conclusão: Pesando os 3 aspetos em análise, por maioria de razão deveria ser um profissional arquiteto a subscrever o termo de responsabilidade, embora se reconheça a abertura para outras habilitações, pelo que se admite que o termo de responsabilidade possa ser subscrito por arquiteto, ou por engenheiro, ou por engenheiro técnico, ou por arquiteto paisagista.

– Quanto ao outro dos elementos instrutórios em apreço (**Telas Finais**), o RJUE ou as suas portarias nunca definem o que são “*Telas Finais*” ou “*Telas Finais do projeto*”.

Apenas na Portaria 701-H/2008, referente a Obras Públicas, define as Telas Finais como: “*as peças escritas e desenhadas que correspondam, exactamente, à obra executada*”.

O RJUE estabelece que o “Projeto” é composto por um conjunto de especialidades, que devem estar devidamente compatibilizadas entre si, começando pelo projeto de arquitetura (que é ordenador dos demais) e por todos os projetos das engenharias das especialidades.

É relevante também expor o artigo 11.º da Lei n.º 31/2009:

Artigo 11.º

Outros técnicos qualificados

Podem ainda ser elaboradas por outros técnicos as peças escritas e desenhadas respeitantes a obras de conservação ou de alteração no interior de edifícios sujeitas a um regime de isenção de procedimento de controlo prévio, referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE.

Análise: As Telas Finais do Projeto podem se entendidas como as peças escritas e desenhadas que correspondem à obra executada, compreendendo a arquitetura e as especialidades, pois todos esses projetos compreendem o “Projeto”. Para instruir o pedido a Comunicação Prévia com Prazo para a Utilização de uma obra isenta de controlo prévio com áreas novas ou ampliações, poderia ser exigido que as Telas Finais se referissem à arquitetura e a várias especialidades, entre elas com destaque para a estabilidade (por documentar os principais aspetos sobre a segurança do edifício), entre outras especialidades que poderiam ser relevantes. Mas tratando-se de uma obra isenta de controlo prévio, e de forma a desburocratizar o processo, a DUT tem solicitado apenas que as Telas Finais do Projeto correspondam apenas ao projeto ordenador, ou seja a Arquitetura, não se exigindo qualquer das especialidades. E é importante esclarecer que os elementos que são relevantes entregar ao Município são as peças desenhadas (implantação, plantas e alçados), assim como uma memória descritiva simplificada, que permitam apurar inequivocamente as áreas de construção, as taxas a cobrar e provocar a atualização predial e respetiva cobrança do IMI

— os quais, embora sendo do foro da Arquitetura, não são um verdadeiro projeto de arquitetura, mas mais um registo do edificado que resulta da obra recentemente concluída.

Conclusão: uma vez que as Telas Finais solicitadas pela DUT se referem apenas às Telas Finais de Arquitetura, e tendo em conta que o n.º 2 do artigo 10.º da Lei n.º 31/2009 (que define a qualificação legal dos técnicos) estabelece que “*Os projectos de arquitectura são elaborados por arquitectos com inscrição válida na Ordem dos Arquitectos.*”, entende-se que as Telas Finais que instruem a CPP da Utilização devem, preferencialmente, ser subscritas por arquiteto. No entanto, uma vez que os elementos entregues apenas documentam o existente, e seguindo a mesma linha de raciocínio do artigo 11.º da Lei n.º 31/2009, poder-se-á considerar a possibilidade das Telas Finais serem elaboradas e subscritas por outros técnicos qualificados (desenhador, engenheiro, engenheiro técnico).

CONCLUSÃO :

— Pelo exposto, é entendimento do Chefe da DUT que os elementos técnicos fundamentais que instruem as CPP da Utilização devem, preferencialmente, ser subscritos por arquitetos — quer os termos de responsabilidade, quer as telas finais de arquitetura (ainda que em ambos os casos se admite existir alguma abertura para outra interpretação).

— O chefe da DUT considera que a alteração / ajustamento da sua interpretação pode depender do conteúdo de um futuro parecer jurídico emitido por entidade ou consultor reputado na área do urbanismo. Mas caso venha a ser tomada decisão superior (Vereador, Presidente da Câmara ou Câmara Municipal) sobre o assunto, dentro dos limites justificados na presente “informação”, irá seguir tais diretrizes no Serviço de Urbanismo da DUT.

O Chefe de Divisão de Urbanismo e Território (arquiteto):

Rui Gonçalves; 21-02-2025

