

## Simplex permite comprar habitação sem apresentar licença – as consequências



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460 Porto -  
Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

Nos últimos meses tem-se discutido de forma significativa o tema habitação no nosso país, dado que atravessamos por um período de falta de habitações disponíveis e a preços acessíveis. Neste sentido, surge assim o **Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro**, com vista à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Face à problemática a que assistimos a nível habitacional, o simplex urbanístico propõe-se a resolver esta crise através de **mecanismos** como a eliminação de licenças, uniformização e simplificação dos licenciamentos, na reconversão de lojas/imóveis comerciais em habitação, entre outros. Contudo, a maior novidade com a entrada em vigor do Decreto-Lei supra indicado é a possibilidade que o mesmo expõe de **comprar casa sem necessidade de exibir licença**. Esta nova medida é a que está a causar mais impacto e preocupações, por ser uma potencial fonte de problemas, caso os compradores não sejam devidamente informados.

Desta forma, a grande maioria das alterações em matéria de licenciamento urbanístico, do DL n.º 10/2024, entraram em vigor a 4 de março do presente ano, mas algumas já têm efeitos desde 1 de janeiro de 2024.

É o caso da medida que simplifica as formalidades relacionadas com a compra e venda de um imóvel, referente à eliminação da licença da casa. Com esse propósito, são eliminadas, no momento da celebração do contrato de compra e venda do imóvel, a exibição ou prova de existência da ficha técnica de habitação e da autorização de utilização ou de demonstração da sua inexigibilidade, eliminando formalidades que não representam valor acrescentado.

Acontece que, tal como já referido, esta nova alteração irá trazer consigo avultados problemas se não for utilizada de forma transparente. Isto porque, quem comprar casa na vigência do novo simplex, com a eliminação da exigência legal da verificação de uma **licença de utilização**, terá de ter uma atenção acrescida, especialmente porque agora será a parte menos protegida pela legislação.

Segundo o Bastonário da Ordem dos Notários, Jorge Batista da Silva, as famílias que estão a pensar comprar casa, poderão correr os **seguintes riscos**:

- Comprar uma casa ilegal, por exemplo, com obras ilegais (que pode vir a ser alvo de demolição se for sujeita a uma fiscalização pela autarquia) ou se estiver licenciada por m<sup>2</sup> não correspondentes à construção;
- Comprar uma casa que não corresponde às regras de construção e segurança;
- Comprar casa sem licença compromete a contratualização do crédito à habitação, dado que os bancos exigem a licença de utilização;
- Aumento dos custos da compra de casa, quando for necessário verificar as conformidades da habitação com base nas fichas técnicas e licenças;
- Desvalorização da casa, pelo que se pretender vender a casa num futuro será mais complexo;

- Maior dificuldade em anular vendas, os compradores e investidores terão mais dificuldade em defender a sua posição e interesse caso tomem depois conhecimento da existência de ilegalidades ou contingências.

Apesar dos riscos enunciados, a realidade é que esta nova medida trará, por sua vez, **vantagens para o mercado imobiliário em Portugal**, agilizando processos, reduzindo custos e colocando mais casas no mercado. Assim, será mais acessível o processo de colocar mais casas no mercado; haverá menores custos administrativos, nomeadamente com a obtenção de licença de utilização; será mais simples a comercialização de imóveis e, conseqüentemente, haverá mais casas vendidas.

Destarte, apesar das vantagens enunciadas, a realidade é que as famílias deverão ter uma atenção acrescida à que já vinham a ter pois, esta nova medida poderá, como já referido, ir trazer avultados prejuízos. Importa, por isso, salientar que o facto de não ser exigido a exibição de licença de utilização no processo de compra e venda de um imóvel, não invalida que os compradores a peçam, dado que esta medida não faz com que esta licença inexista. Portanto, as famílias quando decidirem avançar com a compra de um imóvel deverão assegurar-se junto do vendedor de que o mesmo possui licença ou ficha técnica da habitação, até porque, esta documentação pode vir a ser exigida na contratualização do crédito habitação ou mesmo numa futura venda do imóvel.

Ainda que o simplex urbanístico, no artigo 19.º indique que *“na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção”*, em boa verdade nada impede os compradores de o exigirem.

Por conseguinte, os compradores devem adotar uma postura cautelosa no momento da compra, assim para se protegerem aconselha-se que façam uma pesquisa completa sobre o imóvel, ou seja, verificação de eventuais dívidas, problemas de propriedade, entre outros; obter toda a documentação relevante; consultar técnicos qualificados como engenheiros ou arquitetos para perceber se existe alguma ilegalidade quanto às obras; verificar a licença de utilização ou construção da casa e, por fim, consultar advogado, solicitador ou notário para verificar a legalidade da casa.

Portanto, estas serão as principais conseqüências e implicações que o simplex urbanístico poderá trazer consigo, importa é saber utiliza-lo da melhor forma possível, prevenindo eventuais problemas que poderão advir de futuros contratos de compra e venda de habitações.

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).



Prática especializada

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

## PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460 Porto -  
Portugal

## LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

## SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)