



NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

# SIMPLIFICAÇÃO DOS LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS E REFORMA DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL: IMPACTOS DO DECRETO-LEI N.º 10/2024

**“Esta legislação trouxe mudanças importantes no processo de licenciamento urbanístico e no regime da propriedade horizontal em Portugal, (...)”**

No dia 8 de janeiro de 2024, foi publicado o Decreto-Lei n.º 10/2024, conhecido como Simplex Urbanístico. Esta legislação trouxe mudanças importantes no processo de licenciamento urbanístico e no regime da propriedade horizontal em Portugal, com o objetivo de simplificar procedimentos e aumentar a disponibilidade de habitação à população, conforme já foi noticiado [aqui](#).

## Alterações ao regime da Propriedade Horizontal

Uma das alterações mais significativas introduzidas por este decreto-lei diz respeito ao Regime da Propriedade Horizontal, concretamente, à alteração do artigo 1422.º e ao aditamento do artigo 1422.º-B, com vista à simplificação do procedimento de alteração do fim ou uso de uma fração autónoma para uso habitacional.

Assim sendo, a regra (que ainda se mantém) indica que, para a alteração do fim ou uso de uma fração autónoma é necessária, ou a unanimidade dos condóminos, caso o título constitutivo da propriedade horizontal disponha sobre a finalidade de cada fração autónoma (1419.º n.º 1 do Código Civil), ou a maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, na eventualidade de o título constitutivo não dispor sobre o fim de cada fração autónoma (artigo 1422.º, n.º 4 do Código Civil).

**AUTORES**



**SANDRA ROQUE**  
Advogada



**DIANA ARAÚJO**  
Advogada Estagiária

O Simplex Urbanístico veio introduzir uma verdadeira exceção a esta regra, aplicável aos casos em que os proprietários pretendam alterar o fim ou o uso da sua fração autónoma para **uso habitacional**. Assim, a partir de 1 de janeiro de 2024, é possível a alteração do fim ou uso de uma fração autónoma para uso habitacional sem necessidade de autorização dos restantes condóminos.

Para tal, passa a ser necessário:

- 1. Obter uma certidão Camarária:** A Câmara Municipal deve certificar que a mudança é urbanisticamente admissível.
- 2. Celebrar Escritura Pública ou Documento Autenticado:** Formalizar a alteração através de uma escritura pública ou um documento particular autenticado.
- 3. Comunicar ao Condomínio:** Informar o administrador do condomínio sobre a alteração no prazo de 10 dias após a formalização.
- 4. Registo Predial:** Registrar a mudança no registo predial.

Ressalvamos que, na eventualidade de existir uma hipoteca registada, os credores terão de consentir na alteração do uso.

**“Assim, a partir de 1 de janeiro de 2024, é possível a alteração do fim ou uso de uma fração autónoma para uso habitacional sem necessidade de autorização dos restantes condóminos.”**

