

O novo RJUE, *em treze* movimentos.



Tudo o que muda no Regime Jurídico da
Urbanização e Edificação.

DIÁRIO DA REPÚBLICA · 1.ª SÉRIE · N.º 104

PUBLICADO A 29 DE MAIO DE 2026

ENTRADA EM VIGOR · 3 DE AGOSTO DE 2026

108/26



TFRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS E CONSULTORES, SP RL

00 · ENQUADRAMENTO

Em síntese.

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que procede à 21.ª alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e, em simultâneo, altera o RGEU, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o Decreto-Lei n.º 10/2024 (reforma SIMPLEX dos licenciamentos).

Inserido no eixo «Construir Portugal» do XXV Governo, o diploma procura corrigir os bloqueios práticos da reforma de 2024 e simplificar o licenciamento urbanístico, num quadro de maior segurança jurídica e de resposta à pressão sobre a habitação.

*Três pilares orientam a revisão: menos controlo prévio,
mais responsabilização e fiscalização sucessiva.*

01

Menos controlo prévio

A comunicação prévia deixa de implicar verificação documental ex ante pelos serviços municipais.

02

Mais responsabilização

Interessado e técnicos assumem efetivamente a instrução e o cumprimento das normas aplicáveis.

03

Fiscalização sucessiva

A análise municipal concentra-se num único momento e incide sobre a operação como um todo.

COMUNICAÇÃO PRÉVIA

01

De controlo a verdadeira assunção de responsabilidade.

A comunicação prévia deixa de implicar verificação documental ex ante pelos serviços municipais.

Reconhecendo que, na prática, a intervenção do município em sede de saneamento constituía uma mera conferência formal, o novo regime consagra a efetiva assunção de responsabilidade do interessado — quer pela instrução, quer pelo cumprimento das normas aplicáveis.

A análise municipal concentra-se num único momento e incide sobre a validade formal e material da operação como um todo. Para incentivar o recurso à comunicação prévia, revogou-se a penalização agravada das coimas e criou-se uma notificação única (10 dias) para suprir deficiências, sob pena de inépcia.

O controlo sucessivo passa a caducar ao fim de 1 ano, contado do pagamento das taxas ou do início de utilização — findo este prazo, a câmara já não poderá determinar demolição ou reposição com fundamento em desconformidade urbanística.

Art. 34.º e 35.º, n.º 9 e 10

CADUCIDADE DO CONTROLO SUCESSIVO

1 ano após o pagamento das taxas ou o início da utilização.

PRAZOS DE DECISÃO

02

O fim do critério da área bruta de construção.

Uma das alterações mais aguardadas pelos promotores: prazos por tipo de operação, e não por escala.

O Governo eliminou os prazos globais indexados à área bruta de construção — que iam até 200 dias para as operações de maior dimensão — por se considerar que tal critério não é proporcional à efetiva complexidade urbanística do projeto.

Os novos prazos de deliberação são fixados por tipo de operação e contam-se, em regra, a partir do termo do saneamento, sob pena de deferimento tácito. Repõe-se assim a relevância dos prazos intercalares, permitindo decidir os projetos mais simples em prazos curtos.

Mantém-se a figura da licença parcial para demolição, escavação e contenção periférica após aprovação do projeto de arquitetura, com possibilidade de prorrogação excepcional e fundamentada nas operações de especial complexidade.

Art. 23.º, n.º 1 e n.º 6

MECANISMO DE GARANTIA

Findo o prazo, opera o deferimento tácito do pedido.

SANEAMENTO

03

Apreciação liminar, agora com disciplina temporal.

Vinte dias para o município. Dez para o requerente. E uma consequência clara para a omissão.

O saneamento ganha disciplina temporal. Com o novo regime, o presidente da câmara passa a dispor de 20 dias para proferir despacho de aperfeiçoamento, rejeição liminar, extinção ou prorrogação. Por sua vez, o requerente terá 10 dias para corrigir o pedido.

É também estabelecida a consequência clara do incumprimento: caso nenhum dos atos seja praticado dentro do prazo, considera-se o requerimento corretamente instruído — saneamento tácito — não podendo ser determinada qualquer extensão do prazo decisório.

A consequência é dupla: pressão temporal sobre os serviços municipais e maior previsibilidade para o promotor, que deixa de ficar refém de saneamentos indefinidos.

Art. 11.º, n.º 2 e n.º 5

SANEAMENTO TÁCITO

Decorrido o prazo sem ato do município, presume-se a correta instrução.

CONSULTAS EXTERNAS

04

O ónus passa para o requerente.

Consultas alheias à localização passam a ser obtidas a montante e juntas ao requerimento inicial.

As consultas às entidades que se pronunciam em função da localização são desencadeadas pelo município assim que o processo esteja devidamente instruído. Já as consultas externas que não se reportem à localização passam a ser obrigatoriamente obtidas pelo interessado a montante.

A origem deste mecanismo prende-se com as especificidades das atividades a instalar — que podem condicionar os projetos e devem ser consideradas antes da entrega — permitindo evitar modificações no decurso do procedimento camarário.

Na prática, exige-se um trabalho preparatório mais robusto do promotor e dos seus consultores, mas reduz-se o risco de paragens prolongadas no licenciamento por falta de pareceres externos.

RJUE · Consultas externas

PRINCÍPIO OPERATIVO

Tudo o que não depende da localização chega instruído à câmara municipal.

AUDIÊNCIA PRÉVIA

05

Uma só oportunidade de alterar o projeto.

Acabam as sucessivas entregas que dilatavam indefinidamente os procedimentos.

Com a alteração legislativa, passa a admitir-se apenas uma entrega de elementos de alteração ao projeto na sequência da audiência prévia dos interessados — e somente quando se procure corrigir as desconformidades detetadas ou com elas conexas.

Em paralelo, a informação prévia perde a possibilidade de apresentação de alterações ao projeto após audiência prévia, reforçando a sua natureza estritamente informativa.

O efeito prático é uma maior celeridade procedimental, mas exige rigor acrescido na elaboração do projeto inicial — qualquer falha que não esteja diretamente conexas com a desconformidade detetada não poderá ser corrigida nesta fase.

Art. 24.º-A

REGRA ÚNICA

Uma só entrega, e apenas para corrigir desconformidades detetadas.

TAXAS E TÍTULO URBANÍSTICO

06

O regresso do conceito de “título”.

A autoliquidação alarga-se. Mas o comprovativo de pagamento, só, não basta.

O Executivo alargou a autoliquidação das taxas: além da comunicação prévia e das operações isentas, passa a ser igualmente admitida em sequência de deferimento tácito, evitando que o interessado tenha de aguardar a liquidação pelos serviços. Repõem-se também formas de pagamento alternativas à Plataforma de Pagamentos da Administração Pública.

Em contrapartida, esclarece-se que o mero comprovativo de autoliquidação não pode, por si só, servir de título da operação. Recupera-se o conceito de título urbanístico como documento que contém as características essenciais da operação — em prol da segurança jurídica e da eficácia probatória perante terceiros.

O título urbanístico deixa, assim, de poder ser reduzido ao mero comprovativo de pagamento, passando a dever conter os elementos essenciais da operação, a síntese do requerimento ou comunicação, o comprovativo de submissão, a notificação do deferimento quando exista, o comprovativo de pagamento das taxas e demais encargos e, quando aplicável, o comprovativo das cedências.

RJUE · Taxas e título

EM SÍNTESE

Pagar não é titular. O título urbanístico tem identidade própria.

CONCEITOS ESTRUTURANTES

07

Reconstrução, edificação, ampliação: linhas novas.

O artigo 2.º foi reescrito. As consequências práticas são profundas.

Edificação passa a abranger a incorporação no território com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo — acolhendo construção modular, pré-fabricada e similares.

Obras de reconstrução passam a corresponder à reconstituição da composição formal de todas as fachadas (dimensões, relações entre vãos, corpos balançados e recuados, cobertura), **de acordo com o último antecedente válido** — admitindo alterações de materiais e correções de segurança e salubridade.

Surge a definição de último antecedente válido: a última operação urbanística válida e eficaz, ou aquela que à data da execução não carecia de título. Reforça-se ainda que uma reconstrução que aumente o volume ou a área é necessariamente uma obra de ampliação.

Art. 2.º

LOTEAMENTOS JURÍDICOS

Ainda que meramente jurídicos, são agora operações urbanísticas.

RECONSTRUÇÃO E PATRIMÓNIO

08

Novas isenções para o edificado existente.

As obras de reconstrução mantêm-se isentas – mesmo em zonas de proteção patrimonial.

As obras de reconstrução mantêm-se isentas de licenciamento ou comunicação prévia, por passarem a constituir uma mera reposição do último antecedente válido. Esta isenção estende-se às reconstruções de imóveis em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

Adicionalmente, passa a ser classificada como obra de escassa relevância urbanística a substituição, nesses imóveis, dos caixilhos dos vãos por outros que — mantendo desenho e acabamento exterior idêntico ao original — promovam a eficiência energética.

Esta medida revela-se particularmente relevante em termos práticos no que diz respeito aos centros históricos, onde a tensão entre preservação patrimonial e desempenho energético tem bloqueado muitas intervenções de reabilitação.

RJUE · Reconstrução e património

CENTROS HISTÓRICOS

Caixilharia eficiente, com desenho idêntico ao original, dispensa título.

UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS

09

Uma nova “comunicação prévia com prazo”.

Três figuras procedimentais para a utilização: licença, comunicação prévia e – agora – comunicação prévia com prazo.

Cria-se uma terceira figura procedimental — a comunicação prévia com prazo. Os edifícios cujas obras tenham sido licenciadas, comunicadas ou isentas na sequência de informação prévia ficam sujeitos a mera comunicação prévia para efeitos de utilização.

Nos restantes casos, exige-se uma comunicação prévia com prazo, que permite a realização de vistoria pela câmara municipal — instrumento de equilíbrio entre celeridade e controlo administrativo, sobretudo para operações de utilização sem antecedente formal completo.

Para o promotor, a leitura é simples: a robustez do percurso licenciatório anterior determina a leveza do procedimento de utilização.

RJUE · Utilização

LÓGICA DO REGIME

Quanto mais sólido o título de obra, mais simples o título de utilização.

HABITAÇÃO ACESSÍVEL

10

Dimensionamento e cedências, recalibrados.

Habitação pública, custos controlados e arrendamento acessível ganham regras próprias.

Aperfeiçoam-se as regras de dimensionamento e cedência de áreas, sobretudo quando esteja em causa habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. As parcelas a ceder para esses fins são afetas ao domínio privado do município — tornando-as mobilizáveis para programas habitacionais.

A afetação também pode ser assegurada em propriedade privada pelo loteador, incentivando a oferta privada de habitação acessível. A área que o próprio promotor afete a custos controlados ou arrendamento acessível conta para o cumprimento dos parâmetros, não dando lugar a cedência ou compensação para esse fim.

Admite-se ainda o aumento do número de fogos de custos controlados, até 10% por lote, através de alteração à licença com procedimento simplificado.

Art. 43.º, n.º 5 e art. 44.º

INCENTIVO DIRETO

Até +10% de fogos de custos controlados por lote, em procedimento simplificado.

INVALIDADES

11

O prazo de nulidade cai de 10 para 3 anos.

Talvez a alteração de maior impacto na segurança do tráfego imobiliário.

Reduz-se para três anos o prazo para o órgão emissor declarar a nulidade do ato ou deliberação de deferimento da licença ou da informação prévia. Reduz-se também para três anos o prazo para o Ministério Público propor a ação de declaração de nulidade — e o prazo para a propositura de ação popular.

As exceções são duas: o prazo não se aplica aos monumentos nacionais e respetiva zona de proteção; e, se os factos que determinaram a nulidade configurarem crime, o prazo é alargado para a duração do prazo de prescrição aplicável.

Para o mercado imobiliário, a leitura é clara: ganha-se previsibilidade e robustez do título urbanístico ao fim de três anos, mas a diligência prévia mantém peso essencial — sobretudo em zonas patrimoniais sensíveis.

Art. 69.º, n.º 4

IMPACTO

Maior segurança jurídica no tráfego imobiliário a partir do terceiro ano.

FISCALIZAÇÃO E SILUC

12

Fiscalização, plataforma única e novas contraordenações.

Recentra-se a fiscalização municipal e adota-se uma base única de publicitação.

A fiscalização municipal relativa à segurança e salubridade diz respeito à edificação. Situações como o arrendamento irregular, fora da competência municipal, devem ser reportadas às entidades competentes — clarificando-se as fronteiras da intervenção autárquica.

Adota-se a plataforma SILUC — Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção — como base de publicitação das disposições a observar pelos técnicos.

Ajusta-se ainda o elenco de contraordenações: passa a constituir infração a realização de operações não devidamente tituladas, a execução de obra sem comunicação do início dos trabalhos e a submissão de comunicação prévia sem os elementos instrutórios necessários.

Art. 98.º · SILUC

PRINCÍPIO

A operação sem título passa a constituir contraordenação autónoma.

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

13

Menção obrigatória ao título urbanístico.

De especial relevância para a prática notarial e de advocacia: novo dever de verificação.

Nos negócios jurídicos que envolvam a transmissão de terrenos para construção, de edificações construídas ou em construção, ou de frações autónomas, o conservador, notário, advogado, solicitador ou outra entidade competente deve fazer menção no documento que titula o negócio.

A menção pode reportar-se à existência do título urbanístico (quando lhe seja apresentado), à declaração do transmitente de que dispõe do título (quando não seja apresentado), ou à declaração do transmitente de que não dispõe de título urbanístico — sob pena de anulabilidade do negócio jurídico.

Assume-se assim uma aquisição consciente e informada, e os profissionais passam a ter um novo dever a integrar nas minutas de CPCV e de escrituras públicas, e na due diligence das operações imobiliárias.

Art. 4.º-A, n.º 14

SANÇÃO

A omissão da menção determina a anulabilidade do negócio jurídico.

NOTAS FINAIS · CONTACTO

Falamos?

A nossa equipa de Direito Imobiliário e Urbanismo acompanha promotores, investidores e autarquias na adaptação ao novo regime.

Aconselhamento

Análise de impacto do novo RJUE em projetos em curso e operações futuras.

Contencioso

Defesa em procedimentos de fiscalização sucessiva e contraordenação.

Transações

Revisão de minutas de CPCV e escrituras à luz do art. 4.º-A, n.º 14.

TFRA · SOCIEDADE DE ADVOGADOS E CONSULTORES, SP RL

Disponíveis para analisar
o impacto em cada caso.

geral@tfra.pt · tfra.pt · Lisboa

Este artigo tem carácter meramente informativo e não dispensa a consulta do texto integral do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, nem substitui aconselhamento jurídico especializado sobre cada caso concreto. Fonte: Diário da República, 1.ª série, n.º 104/2026.