

## NOTA INFORMATIVA

22.6.2026

### Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) Pós Simplex

#### DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio

#### CONTEXTO

No passado dia 29 de maio de 2026, foi publicado o Decreto-Lei n.º 108/2026, que procede à adaptação das medidas introduzidas pelo Simplex Urbanístico (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), clarificando conceitos, flexibilizando procedimentos, agilizando prazos e aperfeiçoando os diversos constrangimentos identificados, em cumprimento da nova estratégia para a habitação, denominada “Construir Portugal”.

O Decreto-Lei n.º 108/2026 entra em vigor a 3 de agosto de 2026.

É aplicável aos procedimentos iniciados após a sua entrada em vigor e ainda aos procedimentos que, tendo iniciado antes dessa data, se encontrem em fase de saneamento e apreciação liminar a 3 de agosto de 2026.



## PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

---

### 1. CLARIFICAÇÃO DE CONCEITOS URBANÍSTICOS

- São alterados e introduzidos alguns conceitos urbanísticos, tais como:
  - (i) «Edificação», que passa a integrar a construção modular;
  - (ii) «Obras de Reconstrução», definidas de forma mais restritiva e baseadas na matriz inicial do edifício;
  - (iii) Pequenos ajustes e esclarecimentos na definição de «Obras de alteração» e de «Obras de ampliação»;
  - (iv) Introdução dos conceitos de «Encargos devidos» e de «Último antecedente válido».

### 2. CONTROLO PRÉVIO URBANÍSTICO

- O modelo de controlo prévio urbanístico apresenta três formas/tipos de procedimentos:
  - (i) Licenciamento;
  - (ii) Mera comunicação prévia; e
  - (iii) Comunicação prévia com prazo.
- É eliminada a fase de saneamento e apreciação liminar no procedimento de comunicação prévia (deixando de ser possível a solicitação de elementos adicionais por parte dos Municípios): passamos a ter um procedimento automático (i.e., comunicação prévia, pagamento de taxas, comunicação de início dos trabalhos, início da operação urbanística).
- Ficam sujeitos ao procedimento de comunicação prévia, quando antecedidas de pedido de informação prévia favorável emitida nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE:
  - (i) Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;



(ii) Obras de construção, alteração exterior, ampliação ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

- Equiparação entre perímetro urbano e aglomerado rural para efeitos de aplicação do regime jurídico do destaque.
- Esclarecimento de que as operações urbanísticas que incluem intervenções sujeitas a diferentes tipos de procedimento de controlo prévio urbanístico passam a ser tramitados em conjunto, devendo ser adotado o procedimento mais exigente, não se incluindo as obras isentas, que continuam a poder ser realizadas de forma independente e autónoma.
- Alterações no controlo prévio relativo à utilização de edifícios ou frações:
  - (i) Mera comunicação prévia no caso de utilização/alteração de uso de edifício ou fração após a realização de obra sujeita a controlo prévio urbanístico; e
  - (ii) Comunicação prévia com prazo quando essa utilização/alteração de uso não seja precedida (a) de obras tendo em vista essa utilização ou (b) de obras sujeitas a controlo prévio.

### **3. TÍTULOS URBANÍSTICOS**

- Reintrodução do Título Urbanístico, que assegura segurança jurídica e eficácia probatória perante terceiros, devendo conter a informação referida no artigo 4.º-A, do RJUE.
- Falamos de um modelo de requerimento com a síntese da operação urbanística, conjugado com o comprovativo de pagamento de taxas e demais encargos devidos e com (i) no caso de licenciamento, a notificação do deferimento do pedido ou o comprovativo de submissão do mesmo (nas situações de deferimento tácito), ou (ii) no caso de comunicação prévia/comunicação prévia com prazo, comprovativo de submissão ou declaração de conformidade (quando haja lugar a vistoria).
- Aguarda-se a publicação das Portarias de regulamentação que aprovarão os modelos de requerimento.



#### **4. PRAZOS**

- Alteração do regime geral dos prazos procedimentais, deixando de estar indexados à área bruta de construção dos projetos submetidos a controlo prévio urbanístico.
- Abandono do prazo global de decisão dos procedimentos de controlo prévio e regresso dos prazos procedimentais parcelares:
  - (i) Saneamento e apreciação liminar: 20 dias;
  - (ii) Aprovação do projeto de arquitetura: 30 dias, excecionalmente prorrogável por igual período;
  - (iii) Entrega dos projetos de especialidade: 6 meses;
  - (iv) Deferimento do licenciamento:
    - (i) obras de edificação e de demolição: 20 dias;
    - (ii) obras de urbanização: 30 dias, excecionalmente prorrogável; e
    - (iii) operações de loteamento e trabalhos de remodelação de terrenos: 45 dias, excecionalmente prorrogável;
  - (v) Comunicação prévia com prazo para a utilização de edifícios ou frações: 10 dias;
  - (vi) Decisão do Pedido de Informação Prévia:
    - (i) PIP do artigo 14.º, n.º 1, do RJUE: 15 dias;
    - (ii) PIP do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE: 30 dias; e
    - (iii) operação de loteamento: 45 dias.
- Alteração do momento inicial da contagem dos prazos de decisão, apenas a partir do momento em que o procedimento está completo (i.e., após o saneamento; após a receção da última das consultas externas ou o respetivo decurso do prazo, após a entrega dos projetos das especialidades, entre outros).

**5. CONSULTAS EXTERNAS**

O Decreto-Lei n.º 108/2026 passa a distinguir as seguintes tipologias de consultas a entidades externas para emissão de parecer:

- Consultas em função da localização do imóvel:
  - (i) Nos procedimentos de licenciamento e de pedidos de informação prévia, as consultas são promovidas pelo gestor do procedimento, via CCDR, logo que se conclua pela correta instrução do pedido (saneamento e apreciação liminar);
  - (ii) Nos casos de comunicação prévia, o requerente instrui o seu pedido com os pareceres previamente obtidos ou com prova de os ter solicitado e declaração de que os mesmos não foram emitidos.
- Restantes consultas externas legalmente exigidas são promovidas, previamente, pelo requerente, devendo ser entregues com o pedido de licenciamento ou de informação prévia ou com a comunicação prévia.

**6. PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA**

- Esclarecimento relativamente à contagem do prazo de validade dos PIP (2 anos):
  - (i) PIP do artigo 14.º, n.º 1, do RJUE: o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia deve ocorrer no prazo de 2 anos a contar da decisão favorável do PIP;
  - (ii) PIP do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE: o início da operação urbanística (antecedido da necessária comunicação de início de trabalhos) deve ocorrer no prazo de 2 anos a contar da decisão favorável do PIP.
- A prorrogação do prazo de validade do PIP apenas pode ocorrer “*uma única vez*”.
- Clarificação da aplicabilidade do PIP do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE quando estejam em causa operações de loteamento.



- Nas operações urbanísticas isentas de controlo prévio decorrente da aprovação de PIP do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE, são entregues com a comunicação de início dos trabalhos o comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, o comprovativo da realização das cedências, os projetos de especialidade, restantes elementos instrutórios, e termos de responsabilidade.

#### **7. CONTROLO SUCESSIVO, CADUCIDADE E REGIME DE NULIDADE DE ATOS ILEGAIS**

- No procedimento de comunicação prévia, o prazo de controlo sucessivo da conformidade legal e regulamentar dos projetos e demais elementos instrutórios apresentados é reduzido para 1 ano (anteriormente 10 anos).
- Distinção entre «controlo sucessivo» e «fiscalização administrativa», esta exercida a todo o tempo, destinada a verificar a conformidade da operação urbanística executada relativamente aos projetos e demais elementos submetidos/licenciados (abrangendo aspetos interiores e exteriores).
- O prazo para declaração de nulidade de atos de licenciamento e de atos de aprovação de pedidos de informação prévia ilegais é reduzido para 3 anos (anteriormente 10 anos), exceto se estivermos (i) perante factos que consubstanciam a prática de um crime, em que o referido prazo corresponde ao prazo de prescrição criminal, e (ii) perante monumentos nacionais e respetivas zonas de proteção.
- No mesmo prazo de 3 anos, caduca ainda o direito de ação para declaração de nulidade de atos ilegais a propor pelo Ministério Público.

**SÓNIA AFONSO VASQUES**



**ANTÓNIO BONET VIEIRA**

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Sónia Afonso Vasques** (sav@paresadvogados.com).