

FAQ

Revisão do regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e alteração do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Através do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, foi revisto o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e alterados o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), ajustando diversas soluções introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 e reformulando procedimentos de licenciamento, comunicação prévia, utilização dos edifícios, fiscalização e execução das operações urbanísticas.

Este regime foi densificado pela Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, que, além de revogar as Portarias n.os 71-A/2024 e 71-B/2024, de 27 de fevereiro, aprovou os modelos únicos de requerimento, de comunicação prévia, de pedido de informação prévia, de comunicação de utilização e de avisos de obra, identificando os respetivos elementos instrutórios e termos de responsabilidade técnica.

Quando entram as alterações legislativas em vigor?

Embora o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, previsse, no seu artigo 13.º, a sua entrada em vigor no dia 1 de agosto de 2026, o Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho, veio prorrogar essa data para 1 de outubro de 2026.

A Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, prevê a sua entrada em vigor na mesma data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio.

Estas alterações aplicam-se a procedimentos iniciados anteriormente?

Segundo o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 108/2026, as alterações aplicam-se aos procedimentos iniciados após a sua entrada em vigor, bem como aos procedimentos já iniciados que, nessa data, ainda se encontrem em fase de saneamento e apreciação liminar.

Houve alterações nas definições do regime?

Sim. O conceito de edificação foi alterado, passando a corresponder à atividade ou ao resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no território com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo utilizado.

O diploma clarifica igualmente que as obras de reconstrução correspondem à reposição da edificação de acordo com o seu último antecedente válido, não podendo implicar aumento de área, volume ou altura.

Por sua vez, as obras de ampliação são as que aumentam a área de implantação, a área de construção, a altura ou o volume e as obras de alteração são as que modificam características físicas ou estéticas sem aumento de área ou volume.

O RJUE continua a aplicar-se à construção modular?

Sim. Na sequência da alteração do conceito de edificação, foi revogado o artigo relativo à construção modular (artigo 1.º-A do RJUE), contudo, a nova definição de edificação (artigo 2.º alínea a) do RJUE) passou a incluir este tipo de construção, pelo que estas construções continuam sujeitas aos regimes de controlo prévio ou de isenção aplicáveis às demais edificações, bem como ao cumprimento das normas técnicas legalmente exigíveis.

Na mais recente versão do RJUE, que novas obras são isentas de controlo prévio?

Na nova redação do artigo 6.º do RJUE, passam a estar isentas de controlo prévio, entre outras:

- Obras de reconstrução nos termos definidos no artigo 2.º, alínea c) do RJUE;
- Obras interiores que não afetem a estabilidade da edificação;
- Obras interiores com intervenção estrutural acompanhadas dos respetivos projetos e termos de responsabilidade;
- Operações urbanísticas abrangidas por informação prévia favorável completa, nos termos do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE;
- Determinadas obras de conservação em imóveis classificados, desde que exista parecer favorável da entidade competente.

As obras interiores mantêm-se isentas quando não impliquem alterações exteriores relevantes nem afetem a estabilidade da edificação. Quando exista intervenção estrutural, deve ser apresentado projeto de estabilidade e respetivo termo de responsabilidade do técnico habilitado, bem como, quando aplicável, projeto de reforço sísmico. Estes elementos devem ser entregues aquando da comunicação do início dos trabalhos.

Existem novas obras de escassa relevância urbanística?

Foi densificada a redação da alínea j) do artigo 6.º-A do RJUE, relativa à substituição dos caixilhos dos vãos por outros que promovam a eficiência energética, desde que seja mantida a geometria e a relação volumétrica dos diferentes componentes da caixilharia, assegurando acabamento exterior idêntico ao original.

Esta solução passa igualmente a abranger imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados.

As obras de reconstrução continuam sujeitas a controlo prévio?

As obras de reconstrução de edifícios ou frações autónomas passam a estar isentas de licença e de comunicação prévia, desde que respeitem a definição legal de reconstrução constante do RJUE, nos termos do artigo 6.º, n.º 1, alínea e).

A Câmara Municipal continua a poder fiscalizar obras isentas de controlo prévio?

Sim. A isenção de controlo prévio não afasta os poderes de fiscalização administrativa do Município. As operações urbanísticas isentas continuam sujeitas ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, podendo ser objeto de ações de fiscalização durante a execução dos trabalhos ou após a sua conclusão. Sempre que

sejam detetadas desconformidades, o Município pode promover a adoção das medidas legalmente previstas para reposição da legalidade urbanística.

Qual é a principal alteração introduzida pelo diploma?

O legislador reforçou o recurso à comunicação prévia nas situações em que os parâmetros urbanísticos estejam previamente definidos em planos territoriais, unidades de execução ou loteamentos, reservando o licenciamento para operações mais complexas ou sensíveis.

A comunicação prévia passa assim a assumir um papel central no regime.

Nos termos da nova redação do artigo 4.º, n.º 4, do RJUE, ficam abrangidas por comunicação prévia, nomeadamente:

- Operações urbanísticas enquadradas por planos de pormenor suficientemente detalhados;
- Operações abrangidas por unidades de execução completas;
- Operações abrangidas por loteamentos que definam os parâmetros urbanísticos essenciais;
- Obras em zonas urbanas consolidadas que respeitem os parâmetros urbanísticos aplicáveis e não impliquem cedências.

Como se processa a comunicação prévia?

A comunicação prévia deixa de comportar uma fase obrigatória de verificação formal prévia por parte da Câmara Municipal.

O procedimento passa a consistir na:

1. Submissão da comunicação;
2. Pagamento das taxas devidas;
3. Comunicação do início dos trabalhos.

Posso iniciar a obra logo após apresentar uma comunicação prévia?

Não. Após a submissão da comunicação prévia é ainda necessário proceder ao pagamento das taxas devidas, quando aplicáveis, e apresentar a comunicação do início dos trabalhos acompanhada dos elementos legalmente exigidos. Apenas após o cumprimento destas formalidades poderá ser iniciada a execução da obra, sem prejuízo dos poderes de fiscalização e controlo sucessivo do Município.

A comunicação prévia continua sujeita a fiscalização?

Sim, o Município mantém integralmente os seus poderes de fiscalização e controlo sucessivo, podendo declarar a ineptidão da comunicação, retirando-lhe efeitos e adotando medidas de reposição da legalidade urbanística.

Que alterações incidem sobre a informação prévia?

A informação prévia é reforçada como instrumento preferencial de validação urbanística. Quando contenha todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, passa a conferir:

- Isenção de licença ou comunicação prévia;
- Dispensa de novas consultas externas.

Qual é o prazo de validade da informação prévia favorável?

O interessado dispõe de dois anos para iniciar a operação urbanística ou apresentar o procedimento subsequente. Pode ainda requerer declaração municipal que confirme a manutenção dos pressupostos da decisão favorável.

Existem alterações às consultas externas?

As consultas passam a dividir-se entre:

- Consultas relacionadas com a localização da operação urbanística, promovidas pelo município;
- Consultas relacionadas com a atividade ou utilização pretendida, que devem ser previamente obtidas pelo interessado e apresentadas com o pedido.

Quais são os prazos de decisão dos procedimentos de licenciamento?

Os novos prazos máximos são:

- 20 dias para obras de edificação e demolição;
- 30 dias para obras de urbanização;
- 45 dias para operações de loteamento.

Os prazos apenas podem ser prorrogados uma vez e exclusivamente em situações de especial complexidade, devidamente fundamentadas.

Mantém-se o deferimento tácito?

Sim. Mantém-se a figura do deferimento tácito para:

- Pedidos de informação prévia;
- Aprovação do projeto de arquitetura;
- Procedimentos de licenciamento;

sempre que não exista decisão dentro dos prazos legalmente previstos.

Como no regime anterior, adverte-se que o deferimento tácito não representa um ato expresso de aceitação, não sanando ilegalidades. Em situações em que este é formado a decisão continuará a ser apreciada, sendo que irá prevalecer decisão expressa posterior, que poderá incluir o indeferimento.

É possível alterar projetos em sede de audiência prévia?

Sim. Na sequência da audiência prévia é admitida uma única entrega de elementos alterados, devendo as alterações destinar-se exclusivamente à correção das desconformidades identificadas. Nos termos do n.º 2 do artigo 24.º-A do RJUE, essas alterações não podem traduzir uma reformulação do projeto, estando limitadas à sanção das questões que fundamentaram o projeto de decisão.

Continua a existir informação obrigatória sobre o início dos trabalhos?

Sim, antes do início da obra devem continuar a ser apresentados os elementos exigidos para cada tipo de procedimento, de acordo com o modelo constante do Anexo II da Portaria n.º 320/2026/1, incluindo documentação relativa ao encarregado da obra, aos seguros, à caução, quando exigível, ao pagamento das taxas ou os projetos de especialidade, quando aplicável.

O que acontece se iniciar uma obra sem comunicar o início dos trabalhos?

O início dos trabalhos sem a prévia comunicação legalmente exigida constitui contraordenação urbanística. Para além da eventual instauração de processo contraordenacional, o Município poderá adotar as medidas de fiscalização e reposição da legalidade urbanística que se revelem adequadas à situação concreta. A comunicação do início dos trabalhos mantém-se obrigatória mesmo nos casos em que a operação urbanística esteja isenta de licença ou de comunicação prévia, sempre que a lei o determine.

Existem alterações aos títulos urbanísticos?

Sim. O legislador abandona definitivamente a lógica dos antigos alvarás.

Passam a constituir títulos urbanísticos:

- O requerimento ou modelo normalizado apresentado;
- O comprovativo da submissão;
- O comprovativo do pagamento das taxas;
- A notificação de deferimento, quando exista.

O regime de utilização dos edifícios volta a ser alterado?

O diploma reintroduz o artigo 62.º do RJUE e reorganiza o regime da utilização dos edifícios, passando a prever duas situações.

Comunicação prévia

Aplicável quando a utilização resulta de:

- Obras sujeitas a licença;
- Obras sujeitas a comunicação prévia;
- Operações urbanísticas isentas em virtude de informação prévia favorável completa.

Comunicação prévia com prazo

Aplicável nas restantes situações previstas na lei.

Quando posso utilizar um edifício após a conclusão das obras?

Nas operações sujeitas a licença ou comunicação prévia, o edifício pode ser utilizado imediatamente após a submissão da comunicação prevista no artigo 62.º-A do RJUE.

Qual é o prazo da comunicação prévia com prazo?

Passa a existir um prazo de apenas 10 dias após a submissão da comunicação. Caso o município não se pronuncie dentro desse prazo, a utilização pode iniciar-se.

Que novidades traz esta legislação ao regime das cedências?

No domínio das cedências urbanísticas, o legislador reforçou os mecanismos destinados à promoção de Habitação pública, Habitação de custos controlados e Arrendamento acessível. Passa ainda a admitir-se que estas soluções possam ser concretizadas quer através da cedência ao município, quer através da promoção privada das correspondentes habitações.

Existem alterações aplicáveis aos negócios imobiliários?

Sim. Nos contratos de transmissão de prédios urbanos deverá constar:

- Menção de que o imóvel dispõe de título urbanístico;
- Declaração do transmitente de que possui o respetivo título urbanístico; ou
- Declaração de que o imóvel não dispõe de título urbanístico.

A omissão desta informação pode determinar a anulabilidade do negócio jurídico.

Existem alterações às consultas externas?

As consultas passam a dividir-se entre:

- Consultas relacionadas com a localização da operação urbanística, promovidas pelo município;
- Consultas relacionadas com a atividade ou utilização pretendida, que devem ser previamente obtidas pelo interessado e apresentadas com o pedido.

Como ficam os poderes de fiscalização administrativa do município?

Mantêm-se integralmente. O Município continua a dispor de poderes de fiscalização durante e após a execução da obra, bem como da possibilidade de adotar medidas de reposição da legalidade urbanística e aplicar sanções contraordenacionais.

Existem novas contraordenações?

Passam a constituir contraordenação, entre outras:

A execução de trabalhos sem comunicação do início dos trabalhos;

A utilização sem a comunicação legalmente exigida;

A realização de operações urbanísticas sem título válido;

A falta de envio do comprovativo de pagamento das taxas, quando exigido.

O que acontece quando são realizadas obras ou utilizações em desconformidade com a lei?

Não sendo este um regime novo, importa recordar a sua relevância enquanto instrumento fundamental de fiscalização e salvaguarda da legalidade urbanística.

Nos termos do artigo 102.º do RJUE, sempre que sejam detetadas obras executadas sem o controlo prévio legalmente exigido, em desconformidade com os termos da licença ou da comunicação prévia, ou utilizações desconformes dos edifícios, o Município deve promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística.

As medidas a adotar dependerão da situação concreta, podendo incluir, designadamente:

- Realização dos trabalhos necessários para assegurar a conformidade da obra;
- Demolição total ou parcial das obras ilegalmente executadas;
- Cessação ou adequação da utilização desconforme do edifício.

O que acontece ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas?

O Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) mantém-se em vigor até à entrada em vigor da futura regulamentação técnica da construção que o venha substituir.

Nota: A presente FAQ constitui apenas um resumo das principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, e demais diplomas referidos, tendo por objetivo a divulgação sumária do novo enquadramento legal aplicável aos

procedimentos urbanísticos. A sua leitura não dispensa a consulta dos diplomas legais aplicáveis nem a análise das especificidades de cada situação concreta.