ASSOCIAÇÃO NACIONAL
MUNICÍPIOS
PORTUGUESES

Ex.mo(a) Senhor(a)
Presidente

(via correio eletrónico - Municípios e Entidades Intermunicipais)

V/Ref.ª: **N/Ref.ª:** CIR-00063-2026-TC_GAOP **DATA:**17/06/2026

ASSUNTO: DECRETO-LEI N.º 108/2026, DE 29 DE MAIO - REVÊ O *REGIME APLICÁVEL AO LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E ALTERA O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO E O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA* | PRINCIPAIS ALTERAÇÕES.

Como é do conhecimento de Vossa Excelência, foi publicado, no passado dia 29 de maio, o Decreto-Lei n.º 108/2026, que procede à revisão do regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas, alterando o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 18 de dezembro, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) e o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro, que aprovou o Simplex Urbanístico.

Conforme refere o respetivo preâmbulo, este diploma pretende "*proceder à adaptação das medidas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro, a fim de garantir de forma mais efetiva e consequente os objetivos de simplificação dos procedimentos, num quadro de segurança dos investimentos e de proteção dos interesses públicos e privados em presença, alinhando-se com a urgência de criação da oferta necessária para a satisfação do direito fundamental de todos à habitação.*"

A grande maioria das alterações **vigorará a partir do próximo dia 3 de agosto** (artigo 13.º) e implicará a publicação de novas portarias regulamentadoras.

Tratando-se de um conjunto de medidas de relevante impacto para a atividade municipal no domínio da gestão urbanística, tal terá reflexos para os municípios, sendo necessário ajustar procedimentos, proceder à alteração dos regulamentos municipais de urbanização e edificação, e de taxas administrativas e urbanísticas, podendo, inclusive, implicar alterações na própria organização dos serviços municipais e recursos humanos afetos a esta área de competências.

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

Alertamos, ainda, para o facto de as novas regras se aplicarem aos procedimentos iniciados **após a entrada em vigor do diploma** e **aos pendentes que se encontrem na fase de saneamento e apreciação liminar**, exceto no que respeita aos **prazos de declaração ou invocação de nulidade e de caducidade**, que se aplicam a situações já constituídas sempre que o prazo seja mais curto do que o prescrito na lei antiga (artigo 11.º).

Neste contexto, **a ANMP elaborou uma elencagem das principais alterações legislativas (em anexo), agrupadas por regime jurídico** (seguindo, em regra, a ordem do respetivo articulado) -, sendo expectativa desta Associação que este exercício e partilha venha a constituir um contributo útil no sentido de auxiliar os municípios nesta nova e desafiante fase de adaptação.

Com os melhores cumprimentos,

O Secretário-Geral

Paulo Braga

50 ANOS
50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

DECRETO-LEI N.º 108/2026, DE 29 DE MAIO - REVÊ O *REGIME APLICÁVEL AO LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E ALTERA O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO E O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA* | PRINCIPAIS ALTERAÇÕES.

I. ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

1. DEFINIÇÕES (ARTIGO 2.º)

a) **O conceito de edificação deixa de se encontrar dependente do sistema construtivo utilizado,** dependendo apenas da incorporação, com carácter de permanência, da construção no solo – al) a do artigo 2.º.

b) **As obras de reconstrução atenderão ao último antecedente válido do edifício ou fração,** composição formal das fachadas, dimensões e relação entre vãos, manutenção de corpos balançados e recuados, e da cobertura, **podendo, no entanto, existir modificações na estrutura para correção e melhoria da segurança e salubridade** - alínea c) do artigo 2.º.

NOTAS:

- **Não pode haver alterações à altura da fachada ou à altura ou volume da edificação,** caso em que já será uma obra de ampliação.
- Estas obras passam a estar **isentas de procedimento de licenciamento ou comunicação prévia** quando correspondam **à reposição do último antecedente válido**.

c) Introdução de novos conceitos de relevo:

- **Conceito de encargos devidos, que, além das taxas, abrange cauções, compensações e pagamentos**, consoante a operação urbanística - alínea q) do artigo 2.º.
- **Conceito de último antecedente válido** como última operação urbanística válida ou executada sem necessidade de título – alínea r) do artigo 2.º.

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

d) **Nas obras de alteração inclui-se agora, também**, além das **características** físicas, as **estéticas da edificação existente, a alteração da cor e materiais de portas e janelas, impedindo-se que possa haver aumento da altura ou volume da edificação existente** – alínea d) do artigo 2.º.

e) Concomitantemente, passam a ser também qualificadas como **obras de ampliação**, **as que aumentem a altura ou volume da edificação existente** – alínea e) do artigo 2.º.

2. PODER REGULAMENTAR DOS MUNICÍPIOS

Sublinha-se uma **recuperação significativa do poder regulamentar dos municípios,** de que se destaca:

a) A previsão expressa da **possibilidade de o município definir, em regulamento municipal, as condições de execução de obras de urbanização nas situações de deferimento tácito ou isenção** (artigo 53.º), replicando-se idêntica solução para a **regulamentação das condições de execução das obras de edificação** (artigo 57.º).

b) A possibilidade de **regulamentação municipal** relativa aos seguintes aspetos:

- **Condições e prazos máximos a observar na execução de operações urbanísticas** (alínea k) do n.º 2 do artigo 3.º)
- **Operações urbanísticas com impacto semelhante a loteamento** (alínea l) do n.º 2 do artigo 3.º)
- **Procedimentos de legalização** (alínea l) d o n.º 2 do artigo 3.º)
- **Elementos necessários à instrução do pedido de ocupação de via pública integrado nos requerimentos dos pedidos de licença** (n.º 7 do artigo 4.º)
- **Requisitos da admissibilidade das parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível** (n.º 4 do artigo 44.º)

c) **Restrição da sanção da nulidade das normas dos regulamentos municipais às matérias expressamente vedadas pelo RJUE,** afastando o anterior regime abrangente e supletivo de nulidade que o Simplex introduziu que estendia esta sanção também às normas dos regulamentos municipais que versassem sobre aspetos *não proibidos* (n.º 6 do artigo 3.º).

50 ANOS
A FAZER CRESCER PORTUGAL

3. NOVOS CRITÉRIOS MATERIAIS/ DENSIFICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO DE QUE DEPENDE O CONTROLO PRÉVIO (ARTIGO 4.º)

Destaca-se:

a) Ao nível dos **loteamentos**, acolhendo uma sugestão da ANMP, **abandona-se o critério temporal do plano de pormenor** (PP) publicado posterior a 7 de março de 1993 (constante da redação anterior decorrente do Simplex), para se adotar um conjunto de exigências/ especificações muito concretas - também definidas para as unidades de execução - cujo preenchimento determinará a sujeição destas operações urbanísticas a licenciamento ou a comunicação prévia (alínea a) do n.º 2 e alínea b) do n.º 4 do artigo 4.º).

b) Quanto às **obras de urbanização e de remodelação de terrenos**, a distinção - consoante esteja, ou não, definida a sua implantação em loteamento ou a sua implantação e programação em plano de pormenor ou unidade de execução – determina, respetivamente, a sua sujeição a comunicação prévia ou licenciamento (alínea b) do n.º 2, alínea c) do n.º 3 e n.º 9 do artigo 4.º).

c) No que respeita **às obras de construção, alteração ou de ampliação**, a sujeição a comunicação prévia ou licenciamento varia, também, consoante a área da operação urbanística esteja, ou não, abrangida por loteamento, PP ou unidade de execução que cumpra os novos parâmetros definidos para a isenção a comunicação prévia (alínea c) do n.º 2 e alínea d) do n.º 3 do artigo 4.º).

4. TÍTULOS URBANÍSTICOS (artigo 4.º-A)

a) Foi **reintroduzida a figura do título urbanístico**, que passa a ser constituído, consoante os casos:

- **Licença:** pelo último requerimento (com a síntese da operação) + comprovativo de pagamento de taxas e encargos + notificação de deferimento expresso /comprovativo de submissão (no caso de deferimento tácito) (n.º 2).
- **Comunicação prévia e comunicação com prazo**: pelo modelo de comunicação + comprovativo de submissão + comprovativo de pagamento + declaração de conformidade, na comunicação com prazo, quando aplicável (n.º 4).
- **Cedências:** comprovativo de cedências, quando devidas, a somar aos anteriores elementos (n.º 5).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

b) Passa a ser **exigível a menção, nos títulos dos negócios jurídicos** de transmissão de terrenos para construção, edificações ou frações autónomas a menção, da **existência, ou não, de título urbanístico** (n.º 14 do artigo 4.º-A).

5. OBRAS ISENTAS DE LICENCIAMENTO OU DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA (ARTIGO 6.º)

Destaque para:

a) **A extensão do regime de isenção:**

- **Aos destaques em aglomerados rurais, devidamente delimitados em plano municipal de ordenamento do território** - desde que as duas parcelas resultantes confrontem com arruamentos públicos (n.º 4 do artigo 6.º).
- **Aos novos destaques fora dos aglomerados rurais**, a operar nas mesmas condições que a lei atualmente prescreve para os destaques fora do perímetro urbano (n.º 5 do artigo 6.º).
- **A obras de conservação de imóveis classificados ou em vias de classificação,** bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, **quando tenham sido objeto de parecer favorável da entidade competente ao abrigo da legislação do património cultural,** que dever ser entregue com a informação sobre o início de trabalhos, prevista no artigo 80.º-A (alínea k) do n.º 1 do artigo 6.º).

b) **A eliminação da isenção das obras de reconstrução e de ampliação o que aumentem o número de pisos ou área útil** (ainda que não aumentem a altura da fachada) – por esta via, o aumento de fogos ou de divisões interiores é, agora, considerado uma obra de alteração e já não caberá nesta isenção.

c) **Imposição expressa da obrigação de informação sobre o início dos trabalhos previsto no artigo 80.º-A** - é uma comunicação particularmente importante do ponto de vista da fiscalização (n.º 12 do artigo 6.º).

d) **A introdução do projeto de reforço sísmico como elemento integrante das obras de alteração de interior dos edifícios que impliquem intervenção na respetiva estabilidade** (subalínea *ii* da alínea *b)* do n.º 1 do artigo 6.º).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

6. OBRAS DE ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA (ARTIGO 6.º-A)

Destaca-se, em concreto, as alterações às regras que regulam a **substituição de caixilhos dos vãos por outros que promovam a eficiência energética,** nos seguintes termos:

- **A imposição de três novos requisitos cumulativos para que seja obra de escassa relevância urbanística**: (1) manutenção da geometria, (2) manutenção da relação volumétrica dos diferentes componentes da caixilharia, e (3) acabamento exterior idêntico ao original;
- **Alargamento** deste enquadramento às intervenções aos ***imóveis situados em zonas de proteção*** *de imóveis classificados ou em vias de classificação* (alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º-A.

  NOTA: Não se aplica quando os imóveis já estejam classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público, ou de interesse municipal.

7. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PROMOVIDAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA (ARTIGO 7.º)

a) Extensão aos municípios e setor empresarial local do regime de isenção de operações urbanísticas com finalidade habitacional promovidas por entidades privadas e cooperativas de habitação no âmbito de contratos de concessão ou cedência de terrenos celebrados com aqueles - esta isenção já existia, mas apenas quando o contrato de concessão ou cedência de terrenos para cooperativas e entidades privadas, fosse da Administração Central e respetivas empresas. Também se alarga o âmbito de operações que, além da edificação e remodelação de terrenos, passa a abranger loteamentos e obras de urbanização (alínea g) do n.º 1 do artigo 7.º).

b) Obrigação de pedido de parecer ao município ser acompanhado das peças escritas e desenhadas do projeto (n.º 9 do artigo 7.º).

c) A obrigação de informação sobre o início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A (n.º 7 do artigo 7.º).

d) Suspensão do prazo para a emissão de parecer pelo município, sempre que seja necessário promover discussão pública - e até ao seu termo -, quando estejam em causa operações de loteamento ou obras de urbanização isentas nos termos deste artigo, em áreas não abrangidas por plano de pormenor ou de urbanização (n.º 5 do artigo 7.º).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

e) Clarificação de que o **pagamento de taxas e/ou cedências aos municípios deve ocorrer até à comunicação do início de obra** nos termos do artigo 80.º-A (n.º 7 do artigo 7.º).

8. REVOGAÇÃO DO PRAZO PARA A UTILIZAÇÃO DA PLATAFORMA ELETRÓNICA DE LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS (ARTIGO 8.º-A)

É revogado o prazo – já ultrapassado, de 5 de janeiro de 2026 - para a entrada em vigor da futura plataforma eletrónica dos licenciamentos urbanísticos, que passa a depender da sua efetiva disponibilização, em termos a regulamentar pelo Governo. É prescrito o princípio da interoperabilidade desta plataforma com os sistemas dos municípios.

9. ALTERAÇÕES RELATIVAS AO SANEAMENTO E APRECIAÇÃO LIMINAR (ARTIGOS 35.º E 11.º)

- **Apenas os licenciamentos e os pedidos de informação prévia mantêm a fase do saneamento e apreciação liminar, sendo eliminada esta fase das comunicações prévias** (n.º 1 do artigo 11.º e artigo 35.º).
- **É reduzido de 15 para 10 dias o prazo para o particular requerente corrigir ou completar o pedido** (n.º 3 do artigo 11.º).
- **É prevista a possibilidade de prorrogação do prazo de apreciação liminar** por igual período, ou seja, até 40 dias no total, **quando a complexidade da operação assim o exija** (alínea d) do n.º 2 do artigo 11.º).

10. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS (ARTIGOS 13.º-A e 13.º-B º)

a) As consultas relacionadas com **a localização**:

- **São promovidas pelo gestor do procedimento, via CCDR**, logo que se conclua pela correta instrução do pedido (artigo 13.º-A, n.º 1), cabendo à CCDR tomar uma decisão final global e vinculativa.
- O **particular pode, nos procedimentos de licenciamento e informação prévia instruir o requerimento inicial com os pareceres, autorizações ou aprovações** em função da localização, dispensando nova consulta (n.º 16 do artigo 13.º A).

b) As consultas **não relacionadas com a localização devem ser previamente solicitadas pelo interessado e obrigatoriamente entregues** com o requerimento inicial ou com a comunicação prévia (artigo 13.º-B, n.ºs 1 e 2).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

NOTA: Esta autonomização permite **deslocar para o momento da instrução inicial e para o requerente a obtenção das pronúncias setoriais** que condicionam o uso da edificação ou da fração.

11. ALTERAÇÕES AO PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA (PIP)

a) **Os prazos de decisão nos pedidos de informação prévia passam a contar-se do termo do prazo do saneamento e apreciação liminares, e são alterados** nos seguintes termos:

- No **PIP "genérico", é reduzido dos atuais 20 para 15 dias** (alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º).
- **No PIP qualificado, mantém os 30 dias** atualmente previstos na lei, **com exceção das operações de loteamento, em que o prazo de decisão aumenta para 45 dias**. (alínea b) do n.º 1 do artigo 16.º).
- Os prazos de decisão **passam a poder ser excecionalmente prorrogados por uma única vez e igual período se a complexidade da operação o justificar** (n.º 7 do artigo 16.º).

b) É introduzida a possibilidade de o interessado requerer que o **PIP "qualificado" contemple, especificamente, áreas de cedência destinadas a *habitação pública***, *de custos controlados ou para arrendamento acessível* (alínea f) do n.º 2 do artigo 14.º).

c) **O título do PIP** integra o comprovativo do pagamento das taxas e encargos, das cedências, o requerimento do PIP, a notificação da informação prévia favorável ou o comprovativo da submissão no caso de deferimento tácito (n.ºs 8 e 9 do artigo 16.º).

d) **É instituída a obrigação de publicitação, pelo município, dos PIP relativos a operações de loteamento ou de impacto semelhante,** em 10 dias contados da emissão (artigo 16.º, n.º 11).

e) As decisões dos PIP passam a vincular as entidades competentes também **no controlo sucessivo das operações urbanísticas** promovidas (n.º 1 do artigo 17.º).

f) É expressamente previstas a aplicabilidade do **deferimento tácito às decisões de PIP** (n.º 6. do artigo 16.º).

g) Tanto no PIP *genérico* como do PIP *qualificado*, **deixa de ser possível apresentar alterações ao projeto após audiência prévia**.

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

h) Nas obras isentas de licença ou comunicação com base em PIP do n.º 2 do artigo 14.º favorável, passa a **ser obrigatória a entrega das especialidades**, termos de responsabilidade e demais elementos instrutórios no momento da comunicação do início dos trabalhos (artigo 80.º-A, n.º 4).

12. ALTERAÇÃO DOS PRAZOS PARA A DELIBERAÇÃO FINAL DO LICENCIAMENTO (ARTIGO 23.º)

a) Os prazos para a decisão passam a contar-se **desde a data da submissão da apresentação das especialidades/estudos (ao invés da atual submissão do pedido), da data da aprovação do projeto de arquitetura (se aquelas tiverem sido entregues conjuntamente) ou da data da receção de elementos no âmbito da *nova* audiência prévia de interessados** (n.º 2 do artigo 23.º e artigo 24.º-A).

b) **Os prazos para a decisão final são encurtados**, nos seguintes termos:

- Passa de 120 ou 150 dias, para **20 dias, consoante se trate de decisão final** relativa a obras em imóvel com área inferior ou superior a 300 m², respetivamente (alínea a) do n.º 1 do artigo 23.º).
- Passa de 200 para 30 ou 45 dias, **consoante se trate de decisão final de obras de urbanização/ trabalhos de remodelação de terrenos ou de operações de loteamento, respetivamente** (alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 23.º).

c) Possibilidade de **prorrogação dos prazos para decisão final se a complexidade da operação assim o exigir, por uma única vez por igual período,** por decisão do presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e subdelegação nos dirigentes.

NOTA: esta decisão e notificação deve ocorrer logo no saneamento liminar (n.º 8 do artigo 23.º).

13. ALTERAÇÕES AO PROJETO NO ÂMBITO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA DOS INTERESSADOS (NOVO ARTIGO 24.º-A)

Prevê-se a possibilidade de interação do município com o requerente, para correção das desconformidades detetadas no projeto, pelo aditamento de um novo artigo 24.º-A.

50 ANOS
50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

14. AUMENTO DA PERCENTAGEM DE FOGOS NA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS EM LOTEAMENTOS APROVADOS (n.ºs 9 e 10 do artigo 27.º)

Prevê-se a nova possibilidade de a **Câmara Municipal, a requerimento do interessado, aprovar alterações às licenças de loteamento destinadas a habitação a custos controlados que se traduzam num aumento de fogos até 10% por lote,** desde que não alterem a área bruta de construção, volumetria e implantação, e se assegure a compatibilização com as infraestruturas existentes (o regime regra é de "normal" era, e é, de 3%) (n.º 9 do artigo 27.º).

15. ALTERAÇÕES AO REGIME DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA (ARTIGOS 34.º E 35.º)

Releva-se, em particular:

a) **A eliminação de qualquer ato de apreciação liminar ou saneamento** (revogação do n.º 7 do artigo 35.º - que remetia para o artigo 11.º, que permite o convite ao aperfeiçoamento do pedido).

b) **Nova formulação legal e prazos para a *fiscalização/controlo sucessivo* na comunicação prévia** (artigo 35.º) - atualmente fiscalização sucessiva e com prazos fixados em 10 anos - que passam a ser desdobrado nos seguintes termos:

- ***Controlo sucessivo* da conformidade legal e regulamentar dos projetos/ elementos instrutórios/ encargos, que a PL propõe que caduque no prazo de 1 ano** (em vez de 10 anos), contado do pagamento das taxas e demais encargos pelo requerente ou do início da utilização do imóvel ou fração (n.º 10 do artigo 35.º).
- ***Fiscalização administrativa da conformidade da obra com o projeto*, agora possível a todo tempo** (e não 10 anos) (n.º 11 do artigo 35.º).

c) **Previsão da possibilidade de, na sequência de controlo sucessivo**, o requerente ser notificado, por uma única vez para, em 10 dias, **suprir a falta de elementos, projetos ou informação exigível** (n.º 9 do artigo 35.º).

16. ACOMPANHAMENTO POLICIAL PARA A REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS QUE IMPLIQUEM CORTE DA VIA PÚBLICA (ARTIGO 40.º-A)

É reintroduzida a possibilidade de exigência de acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas que impliquem corte da via pública, com comunicação obrigatória ao município, com a antecedência mínima de 10 dias, devendo em 5 dias o município responder.

50 ANOS
A FAZER CRESCER PORTUGAL

17. ALTERAÇÕES ÀS CEDÊNCIAS

a) **Nova possibilidade de compensação ao município por ausência de cedências para habitação pública**, em termos a definir em regulamento municipal (artigo 44.º, n.º 5).

b) Clarificação de que as **parcelas cedidas para habitação pública são afetas ao domínio privado do município** (artigo 44.º, n.º 4).

c) **Extensão da possibilidade de cedências às utilizações e alterações de uso com impacto semelhante a loteamento** (artigo 62.º-B, n.º 4).

d) **As cedências para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível** "*não prejudica a edificabilidade da operação urbanística que originou a cedência*" – i.e., **não são consideradas, acrescendo, nos parâmetros do PDM** –, cabendo ao município definir as regras relativas e aplicáveis a estas parcelas (n.ºs 8 e 9 do artigo 44.º).

18. ALTERAÇÕES AO REGIME DA UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E SUAS FRAÇÕES

a) Clarifica-se que as **utilizações ou alterações de uso de edifício ou fração são sujeitas ao regime da comunicação prévia do artigo 62.º A consoante tenham sido, ou não, precedidas de obra sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, ou de pedido de informação prévia qualificado favorável.**

b) Prevê-se a possibilidade de, por via de **regulamento municipal, a utilização ou alteração de uso sujeita a comunicação prévia com prazo nos termos do artigo 62.º-B, poder ser enquadrada como operação de impacto semelhante ao loteamento para efeitos de cedências** (n.º 4 do artigo 62.º-B).

c) **Reduz-se de 20 para 10 dias, a possibilidade de utilização imediata dos edifícios** nas situações sujeitas a comunicação prévia com prazo (n.º 1 do artigo 64.º).

d) Introduz-se a **possibilidade de o Presidente da Câmara Municipal rejeitar liminarmente os pedidos de utilização sujeitos a comunicação prévia com prazo** quando mal instruídos, se o fim for contrário à lei ou regulamentos, ou constituam uma carga excessiva para as infraestruturas (alínea a) do n.º 2 do artigo 64.º).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

19. ALTERAÇÕES AO REGIME DAS NULIDADES (ARTIGO 69.º)

Ressaltam as seguintes alterações:

a) A citação do titular da licença ou da autorização em ação administrativa decorrente de situações de **atos nulos** (enunciados pelo artigo 68.º), **deixa de determinar a suspensão dos trabalhos,** propondo-se, expressamente, a sua continuação (n.º 2 do artigo 70.º).

b) Concomitantemente, caberá ao **Ministério Público recorrer às medidas cautelares alternativas, adicionais e preventivas** (n.º 3 do artigo 69.º).

c) Reduz-se, de 10 para 3 anos, a possibilidade de o órgão que emitiu o ato ou deliberação declarar a nulidade de atos de licenciamento e de decisões sobre pedidos de informação prévia, caducando em igual prazo o direito de propositura da ação administrativa e da ação popular, sem prejuízo da exceção relativa a monumentos nacionais e respetivas zonas de proteção (n.º 4 do artigo 68.º).

d) Quando os factos geradores da nulidade integrem a prática de crime, o referido **prazo é alargado para a duração do prazo de prescrição criminal aplicável** (n.º 5 do artigo 69.º).

> **NOTA:** O encurtamento dos prazos para o controlo sucessivo não prejudica os poderes municipais de fiscalização urbanística nem as medidas de tutela da legalidade urbanística, que continuam a encontrar fundamento nos artigos 93.º e seguintes e 102.º e seguintes do RJUE.

20. VALIDADE/CADUCIDADE DOS LOTEAMENTOS (ARTIGO 71.º)

A licença ou comunicação prévia da operação de loteamento caducam se as obras de edificação previstas no loteamento não forem iniciadas no prazo fixado no respetivo título, devendo este respeitar os limites máximos eventualmente previstos em instrumento de gestão territorial ou regulamento municipal, que **só em casos excecionais e devidamente fundamentados pode ser superior a 10 anos, obrigando a uma efetiva concretização edificatória dos lotes dentro do horizonte temporal definido no título**, introduzindo uma disciplina mais exigente na execução material das operações de loteamento (alínea c) do n.º 1 do artigo 71.º)

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

21. INÍCIO DA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS E PAGAMENTO DE TAXAS (ARTIGOS 80.º E 80.º-A)

Merece especial relevo a **clarificação de que a execução de obras ou trabalhos só pode ocorrer após o pagamento das taxas e demais encargos devidos**:

i. **Sejam trabalhos sujeitos a licença** (expressa ou tacitamente deferida) **ou sujeitos ao regime da comunicação prévia** (n.ºs 1 e 2 do artigo 80.º);

ii. Sejam **obras promovidas pela Administração Pública** nos termos do artigo 7.º (n.º 3 do artigo 80.º)

iii. Sejam **obras isentas na sequência de informação prévia favorável** (n.º 4 e n.º 3 do artigo 80.º-A).

22. POSSIBILIDADE DE RECEÇÃO PROVISÓRIA PARCIAL DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO (ARTIGO 87.º)

Passa a estar prevista a possibilidade de receções provisórias parciais sem que a execução por fases tenha sido licenciada (n.º 3 do artigo 87.º).

23. ALTERAÇÕES AO REGIME DA FISCALIZAÇÃO

Assinala-se:

a) O diploma esclarece que as obrigações dos municípios, no âmbito do artigo 88.º-A, se cingem à fiscalização das *condições de segurança e salubridade das edificações*, deixando de versar sobre *"situações de arrendamento ou subarrendamento habitacional"*, cabendo ao município recolher elementos probatórios sobre estas situações, e proceder à remessa para a entidade com competências de fiscalização (n.º 2 do artigo 88.º-A e n.º 3 do artigo 93.º).

b) A **fiscalização passa a poder incidir** não só sobre a aspetos exteriores, mas, **também, sobre aspetos interiores das edificações,** desde logo, para prevenção de riscos para a saúde e segurança das pessoas (n.ºs 1 e 2 do artigo 93.º).

c) As **funções de fiscalização podem ser asseguradas por trabalhadores afetos a estas funções**, e não apenas por fiscais municipais (n.º 1 do artigo 95.º).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

d) A fiscalização, no âmbito da **comunicação prévia**, na vertente do **controlo sucessivo da conformidade com normas legais e regulamentares, caduca no prazo de um ano,** contado da data do pagamento das taxas e demais encargos devidos ou, sendo posterior, da data do início da utilização do edifício ou fração **e a fiscalização administrativa da conformidade da obra com os projetos, pode ser efetuada a todo o tempo** (n.ºs 10 e n.º 11 do artigo 35.º).

> **NOTA:** O regime transitório do artigo 12.º do diploma determina que as disposições relativas aos prazos de caducidade se aplicam também a situações jurídicas já constituídas, o que abrange comunicações prévias já apresentadas antes da entrada em vigor do diploma, contando-se, nesses casos, o novo prazo de caducidade a partir dessa data.

24. ALTERAÇÕES EM MATÉRIA CONTRAORDENACIONAL (ARTIGO 98.º)

Em matéria de contraordenacional destaca-se:

a) A **correção, da revogação da punição com responsabilidade contraordenacional da realização de operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, sem o correspondente título.** Volta, nestes termos, a ser punida como contraordenação, no âmbito da alínea r) do n.º 1 do artigo 98.º a ausência de título nesta ou noutra circunstância a ele sujeita.

b) Previsão da execução sem informação de início/sem elementos obrigatórios (alínea c)), da utilização sem comunicação ou em desconformidade (alínea d)), do não envio do comprovativo de pagamento (alínea u)).

c) A **revogação do agravamento da moldura contraordenacional** aplicável às contraordenações praticadas no âmbito de operações urbanísticas sujeitas à comunicação prévia (**revogação do n.º 8 do artigo 98.º**).

25. PREVISÃO DE RECURSO À ARBITRAGEM (ARTIGO 118.º)

- Passa a ser **possível** para o julgamento de conflitos decorrentes de operações urbanísticas e aplicação dos regulamentos municipais.

26. CODIFICAÇÃO DAS NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO (ARTIGO 123.º)

- Prevê-se uma atualização da informação relevante no âmbito do Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e Construção (SILUC).

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL

II. ALTERAÇÕES AO DECRETO-LEI N.º 10/2024, DE 8 DE JANEIRO, QUE APROVOU O SIMPLEX URBANÍSTICO

a) Mantém-se o **prazo de obrigatoriedade de implementação dos projetos BIM, a partir de 1 de janeiro de 2030, mas remete-se a sua regulamentação**, bem como os respetivos requisitos de contratação, para Portaria.

b) **É revogado o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), com efeitos reportados à data de entrada em vigor do diploma** que vier a definir as normas técnicas aplicáveis à construção (atualmente estavam previstos efeitos a 1 de junho de 2026). **Na prática, há uma prorrogação da vigência do RGEU** até à entrada em vigor do Código da Construção.

III. REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO)

a) O **contrato de reabilitação urbana passa a estar sujeito a registo predial**, e o **cancelamento depende de declaração da entidade gestora** (artigo 7.º).

b) Passa a ser **possível fixar, através de regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência** de áreas para a implantação de habitação pública e custos controlados ou para arrendamento habitacional, infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (artigo 7.º).

Coimbra, 17 de junho de 2026

50 ANOS
A FAZER CRESCER
PORTUGAL