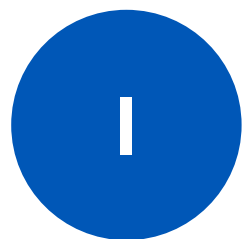




O Novo RJUE

Principais mudanças e impactos práticos

Seminário AICCOPN · DL n.º 555/99 e DL n.º 108/2026



Enquadramento geral e aplicação: clarificação e ajuste de conceitos; saneamento liminar

Dois diplomas, uma reforma

Definições alteradas em 2026

Saneamento liminar

I

II

III

IV

Dois diplomas, uma reforma

DL n.º 10/2024 · SIMPLEX 2024

O DL n.º 10/2024 (Simplex 2024) operou a primeira grande reforma: eliminou licenças, criou novas isenções, introduziu o deferimento tácito e suprimiu o alvará de construção, no quadro do SIMPLEX e do PRR, respondendo a críticas da Comissão Europeia, da OCDE e do Banco Mundial sobre obstáculos à competitividade e ao investimento.



DL n.º 108/2026 · SIMPLEX 2026

O DL n.º 108/2026 (Simplex 2026), enquadrado no eixo “Construir Portugal” do XXV Governo, adaptou estas medidas, reconhecendo constrangimentos de exequibilidade e dificuldades de articulação entre entidades, com impacto na segurança jurídica dos investimentos.

Objetivos do Simplex 2026

1

Flexibilizar procedimentos e agilizar prazos

2

Clarificar conceitos (reconstrução, edificação, operações de loteamento)

3

Assegurar títulos juridicamente seguros

4

Criar a comunicação prévia com prazo como nova categoria procedimental

5

Reconfigurar a comunicação prévia de mecanismo de controlo para declaração de responsabilidade

Equivalências terminológicas do DL n.º 108/2026

TERMO ANTIGO

«controlo prévio»



LÊ-SE COMO

licença e comunicação prévia

TERMO ANTIGO

«autorização e licença de utilização»



LÊ-SE COMO

**comunicação prévia e comunicação prévia com prazo,
consoante o caso**

TERMO ANTIGO

«alvará das operações urbanísticas»



LÊ-SE COMO

título da respetiva operação



Toda a legislação conexa que use os conceitos antigos passa a ler-se nos novos termos (art. 9.º do diploma de alterações).

Mapa visual das alterações mais significativas de 2026

LICENÇA E COMUNICAÇÃO PRÉVIA



Trilogia: licença · comunicação prévia · comunicação com prazo

PROCEDIMENTOS



PIP, prazos, deferimento tácito e títulos urbanísticos

SIMPLEX
2026

DL n.º 108/2026

UTILIZAÇÃO



Comunicação prévia de utilização e prazo de 10 dias

FISCALIZAÇÃO



Controlo sucessivo em 1 ano; fiscalização da obra permanente

Regime transitório e entrada em vigor do DL n.º 108/2026

1

Âmbito de aplicação (art. 12.º/1)

Aplica-se aos procedimentos iniciados após a entrada em vigor, e também aos iniciados antes que ainda estejam na fase de saneamento e apreciação liminar. Processos já além dessa fase continuam sujeitos à lei antiga.

2

Adaptação da iniciativa procedimental (art. 12.º/2)

Nos processos em transição, os interessados podem praticar os atos indispensáveis para adaptar o pedido já apresentado ao novo regime.

3

Prazos de nulidade e caducidade (art. 12.º/3 e 4)

As novas regras aplicam-se também a situações já constituídas, salvo se a lei antiga previa prazo mais curto, caso em que esse prazo conta-se de novo a partir da entrada em vigor do diploma.

4

Entrada em vigor (art. 13.º)

- **Regra geral:** 1 de outubro de 2026 (art. 13.º, n.º 1, com a redação do DL n.º 155-B/2026, de 31 de julho), pelo que o regime já se encontra em vigor.
- **Exceção:** as alterações ao DL n.º 10/2024 entraram em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da publicação.

Obras de reconstrução

REGIME ANTERIOR

As obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

As obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, **de acordo com o seu último antecedente válido**, das quais resulte a **reconstituição da composição formal de todas as fachadas no que diz respeito às suas dimensões e às relações entre vãos, à manutenção dos corpos balançados e recuados, e da cobertura, sem prejuízo de alterações dos materiais da estrutura e de modificações que decorram de correções construtivas que se revelem estritamente necessárias para a melhoria da segurança e salubridade do edifício**

Obras de reconstrução: último antecedente válido

“

**Último
antecedente
válido**

Alínea r)

- A última operação urbanística válida e eficaz ou a operação urbanística que, à data da sua execução, não carecia de título para o efeito nos termos da legislação em vigor.

Obras de alteração: limites e elementos relevantes

REGIME ANTERIOR

As obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

As obras de que resulte a modificação das características físicas ou estéticas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, nos quais se incluem as portas e janelas, sem aumento da área total de construção, da área de implantação, da altura da fachada, ou da altura ou volume de uma edificação existente

Obras de ampliação: a altura passa a ser critério

“

Alínea e)

- A qualificação como obra de ampliação passa a considerar expressamente a altura da edificação existente – ao invés de se considerar apenas o volume da edificação, área de implantação, da área total de construção.
- Se a intervenção provocar aumento da altura – ou do volume – deixa de caber no conceito de alteração e deve ser analisada como ampliação.
- A fronteira entre alteração e ampliação torna-se, assim, mais objetiva e operacional.

Operações urbanísticas – o que mudou?

“

**Operações
urbanísticas**

Alínea j)

- As operações materiais mencionadas nas alíneas anteriores, bem como as operações de loteamento e a utilização dos edifícios, das frações ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

Encargos devidos

“

Novo conceito

Alínea q)

- As cauções, as compensações e demais pagamentos devidos para além das taxas, consoante a operação urbanística a realizar, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Os encargos devidos integram agora expressamente o título das operações urbanísticas e são exigíveis em todos os procedimentos, incluindo em situações de deferimento tácito – nestas últimas por autoliquidação

Obras de conservação – o que se mantém?

“

**Obras de
conservação**

Alínea f)

Definições do artigo 2.º do RJUE que permanecem inalteradas pelo Simplex 2026.

Cerejeira Namora
Marinho Falcão

- As obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

Obras de demolição – o que se mantém?

“

Obras de
demolição

Alínea g)

Cerejeira Namora
Marinho Falcão

- Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

an (auren member firm

Obras de urbanização – o que se mantém?

“

**Obras de
urbanização**

Alínea h)

Cerejeira Namora

Marinho Falcão

an (architect member firm)

- Obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

Operações de loteamento – o que se mantém?

“

**Operações de
loteamento**

Alínea i)

- Ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;

Zona urbana consolidada – o que se mantém?

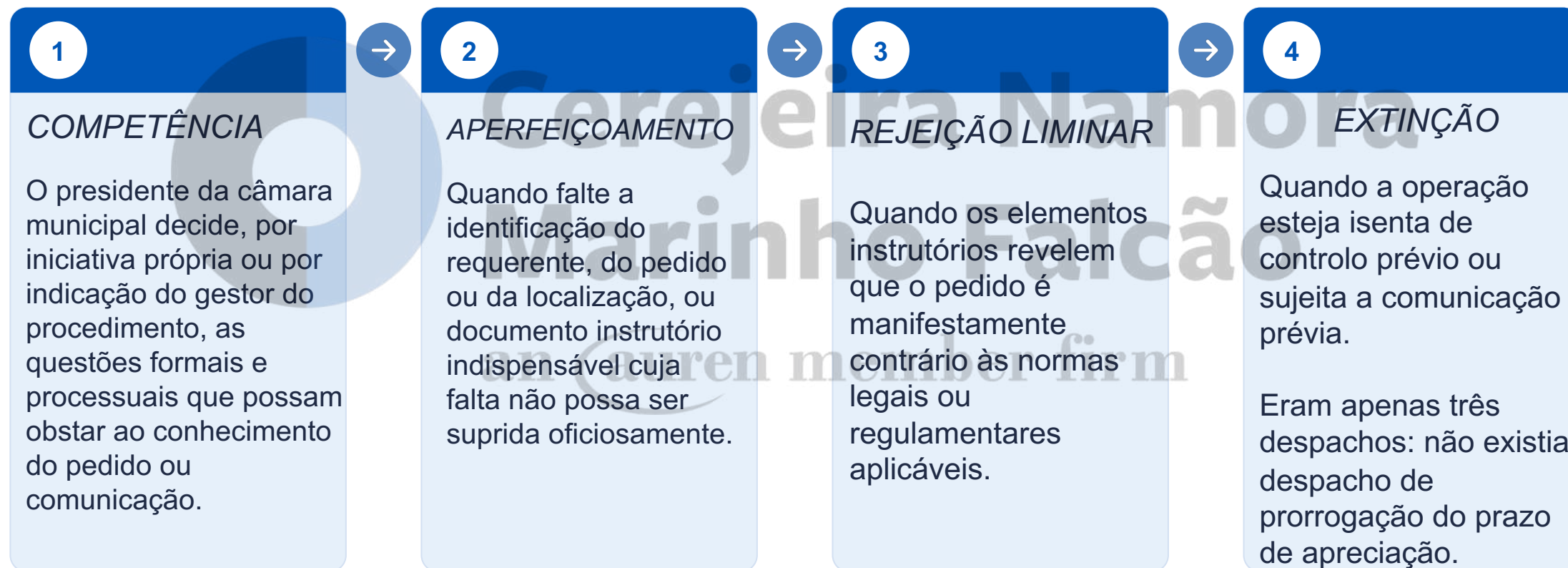
“

**Zona urbana
consolidada**

Alínea o)

- A zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade;

Artigo 11.º: competência e três despachos possíveis



Artigo 11.º: 15 dias e “termos ulteriores”

APERFEIÇOAMENTO

N.º 3

UMA ÚNICA VEZ

O requerente é notificado para corrigir ou completar o pedido no prazo de 15 dias, sob pena de rejeição liminar.

INSTRUÇÃO CORRETA

N.º 5

SEM DESPACHO EM 15 DIAS

Sem rejeição liminar ou convite para corrigir nesse prazo, o requerimento ou comunicação considera-se corretamente instruído.

15

§

TERMOS ULTERIORES

No aperfeiçoamento, suspendem-se apenas os termos ulteriores do procedimento, nos termos do artigo 117.º/4 do Código do Procedimento Administrativo.

EFEITO

Depois dos 15 dias, não podem ser solicitadas correções ou informações adicionais, nem indeferida a pretensão com fundamento na instrução incompleta do pedido.

Artigo 11.º: questões prejudiciais e suspensão

SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO

N.º 7

DECISÃO DEPENDENTE

Se a decisão final depender de questão da competência de outro órgão administrativo ou dos tribunais, o presidente da câmara deve suspender o procedimento até à respetiva pronúncia e notificar o requerente.

CONTINUAÇÃO EM ALTERNATIVA

N.º 8

A PEDIDO DO INTERESSADO

O interessado pode requerer a continuação do procedimento em alternativa à suspensão.

§

EFEITO DA CONTINUAÇÃO

A decisão final fica condicionada, na sua execução, à decisão que vier a ser proferida pelo órgão administrativo ou tribunal competente.

ÂMBITO

Esta suspensão não respeita às consultas referidas no artigo 13.º.

Artigo 11.º: prazo para o despacho inicial

2024 / REGIME ANTERIOR

SEM PRAZO FIXO PARA A CÂMARA

A redação anterior não fixava expressamente um prazo para o despacho inicial do presidente da câmara.

O prazo de 15 dias dizia respeito ao requerente: era o tempo concedido para corrigir ou completar o pedido.



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

- 20 DIAS PARA DECIDIR
- O presidente da câmara pode proferir qualquer despacho do n.º 2 no prazo de 20 dias, contado da apresentação do requerimento.
- A nova redação impõe, assim, uma disciplina temporal expressa à atuação inicial do município.

Artigo 11.º: um quarto despacho novo

2024 / REGIME ANTERIOR

TRÊS DESPACHOS

O regime anterior previa: (1) aperfeiçoamento; (2) rejeição liminar; e (3) extinção do procedimento.

Não existia despacho de prorrogação do prazo de apreciação.



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

• QUATRO DESPACHOS

- Acresce o despacho de prorrogação do prazo de apreciação, por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação.

- Articula-se com os artigos 16.º/7, 20.º/9 e 23.º/8 e tem igualmente de ser proferido dentro dos 20 dias do n.º 2.

Artigo 11.º: convite para corrigir – prazo e suspensão

2024 / REGIME ANTERIOR

UMA ÚNICA VEZ · 15 DIAS

A notificação para corrigir ou completar era feita “por uma única vez”, no prazo de 15 dias, sob pena de rejeição liminar.

Suspendiam-se apenas os “termos ulteriores do procedimento”, nos termos do artigo 117.º/4 do CPA.



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

• 10 DIAS · PRAZO DO SANEAMENTO

- A referência a “por uma única vez” desaparece da letra da norma e o prazo passa para 10 dias.
- Suspende-se o próprio prazo do saneamento até à apresentação dos elementos ou ao termo do prazo concedido, sob pena de rejeição liminar.

Artigo 11.º: efeito do silêncio dentro do prazo

2024 / REGIME ANTERIOR

SEM REJEIÇÃO OU CONVITE EM 15 DIAS

O pedido considerava-se corretamente instruído.

Depois desse prazo, não podiam ser solicitadas novas correções ou informações, nem indeferida a pretensão por instrução incompleta.



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

- QUATRO EVENTOS NO PRAZO DE 20 DIAS
- Sem rejeição, extinção, convite para corrigir ou notificação da prorrogação, o requerimento considera-se corretamente instruído.
- Não pode ser determinada qualquer extensão do prazo decisório. Passa a abranger também a extinção e a prorrogação na mesma janela de 20 dias.

Artigo 11.º: síntese das quatro mudanças principais

2024 / REGIME ANTERIOR

Sem prazo expresso para o despacho inicial; três despachos; 15 dias para corrigir; suspensão dos “termos ulteriores”; efeito do silêncio centrado na rejeição e no convite.



NOVIDADE 2026 / REGIME ATUAL

- 1 · Prazo de 20 dias para o despacho inicial.
- 2 · Novo despacho de prorrogação por especial complexidade.
- 3 · Correção em 10 dias; suspensão do próprio prazo de saneamento.
- 4 · Efeito mais amplo do decurso dos 20 dias: quatro eventos controlados e sem extensão do prazo decisório.



Comunicação prévia e tramitação; títulos das operações urbanísticas

Casos de comunicação prévia

Tramitação dos artigos 34.º-35.º

Títulos urbanísticos

I

II

III

IV

Comunicação prévia: o que mudou?

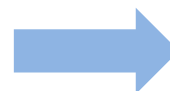
Comunicação prévia
Alínea b) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

As operações de loteamento em área abrangida por:

- Plano de pormenor que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos e o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes bem como a especificação das parcelas a ceder para o domínio municipal e a respetiva finalidade; ou
- Unidade de execução que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção e respetivos usos, o número máximo de fogos e a programação das obras de urbanização.

O que mudou?



Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea b) do n.º 4 do
artigo 4.º

O que mudou? Quanto ao PP:

- Eliminada a restrição temporal "*publicado após 7 de março de 1993*" – qualquer PP pode agora servir de fundamento a CP, independentemente da data de publicação;
- O conteúdo exigido é significativamente mais denso: passam a ser necessários alinhamentos, polígono de base, altura total das edificações ou das fachadas, número de pisos, área de construção e usos, previsão de demolição e manutenção/reabilitação das edificações existentes, e especificação das cedências para o domínio municipal;

O que mudou? Quanto à UE:

- O conteúdo exigido é igualmente reforçado: acrescentam-se o desenho urbano, as parcelas ou lotes e os alinhamentos;
- A referência a "*implantação e programação de obras de urbanização e edificação*" é simplificada para "*programação das obras de urbanização*"

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea c) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:

- Operação de loteamento que defina a implantação das obras de urbanização; ou
- Plano de pormenor ou unidade de execução que definam a implantação e programação de obras de urbanização

O que mudou? Três alterações principais:

- A operação de loteamento passa a exigir conteúdo mínimo – tem de definir a implantação das obras de urbanização, ao contrário do Simplex 2024 em que qualquer loteamento bastava;
- PP e UE são unificados num único critério, eliminando-se também a restrição temporal do PP;
- Elimina-se a referência a obras de "edificação", bastando que o instrumento defina a implantação e programação das obras de urbanização.

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea d) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

As obras de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição em área abrangida por:

- Plano de pormenor, que defina os alinhamentos e o polígono de base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos e o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, e a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes; ou
- Unidade de execução que defina os alinhamentos e o polígono de base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos e o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos; ou
- Operação de loteamento que defina os alinhamentos e o polígono de base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos e o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos.

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea d) do n.º 4 do
artigo 4.º

O que mudou? Quatro alterações principais:

- A demolição é aditada ao elenco de obras sujeitas a comunicação prévia, deixando de exigir licença quando a área esteja coberta por PP, UE ou loteamento com conteúdo suficiente;
- O PP e a operação de loteamento passam a exigir conteúdo mínimo definido - qualquer PP ou loteamento deixa de bastar, alinhando-os com a exigência que já existia para a UE;
- Os critérios de conteúdo são uniformizados para os três instrumentos (alinhamentos, polígono de base, altura, número de pisos, fogos, área de construção e usos), com a exceção de que o PP tem de incluir adicionalmente a previsão de demolição e manutenção/reabilitação das edificações existentes;
- O número de pisos é aditado aos requisitos de conteúdo, elemento que não constava da redação do Simplex 2024

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea e) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com altura superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um lado e para o outro e que não sejam sujeitas a cedências

O que mudou?

- Eliminação de "exterior" - as obras de alteração interior em zona urbana consolidada regressam ao regime de comunicação prévia, revertendo a opção do Simplex 2024 que as havia excluído;
- Substituição de "cércea" por "altura" - conceito mais amplo e tecnicamente mais preciso, que abrange a totalidade da edificação e não apenas a cércea em sentido estrito;
- Aditamento da condição "*que não sejam sujeitas a cedências*" - operações que impliquem cedências de terreno ao município ficam excluídas do regime de comunicação prévia e sujeitas a licença.

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea k) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

A utilização ou alteração de uso de edifício ou fração após a realização de obra submetida a procedimento de licenciamento, comunicação prévia ou informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, nos termos do disposto no artigo 62.º-A

O que mudou?

A alteração é estrutural – a alínea k) muda de âmbito. O Simplex 2024 cobria as alterações de utilização sem obra prévia sujeita a controlo prévio, sujeitas a comunicação prévia com prazo (art. 62.º-B). O Simplex 2026 inverte a lógica: a alínea k) passa a cobrir a utilização ou alteração de uso após obra submetida a licenciamento, CP ou PIP qualificado – situação que antes estava fora do n.º 4 – regulada agora pelo artigo 62.º-A. As alterações de uso sem obra prévia sujeita a controlo transitam para o n.º 5 do artigo 4.º, mantendo o regime de comunicação prévia com prazo (art. 62.º-B).

Comunicação prévia: o que mudou?

Comunicação prévia
Alínea I) do n.º 4 do
artigo 4.º

Após Simplex 2026:

As operações urbanísticas previstas na alínea d) do n.º 2, quando precedidas de informação prévia favorável válida e eficaz emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, que contemple todos os elementos previstos nas respetivas alíneas a) a f) que sejam aplicáveis à operação pretendida

O que mudou?

Esta alínea é totalmente nova e introduz uma importante válvula de simplificação para operações em imóveis classificados e zonas de proteção patrimonial. As operações previstas na alínea d) do n.º 2 – que normalmente exigem licença por incidirem sobre imóveis classificados ou em vias de classificação, conjuntos ou sítios classificados, e zonas de proteção – podem passar a comunicação prévia desde que sejam precedidas de informação prévia favorável qualificada, ou seja, emitida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º e contemplando todos os elementos aplicáveis das alíneas a) a f).

Comunicação prévia: o que se mantém?

A edificação de piscinas associadas a edificação principal – alínea j) do n.º 4 do artigo 4.º

Alínea a) do n.º 4 do artigo 4.º
mantém-se revogada

Alínea f) do n.º 4 do artigo 4.º
mantém-se revogada

Alínea g) do n.º 4 do artigo 4.º
mantém-se revogada

Alínea h) do n.º 4 do artigo 4.º
mantém-se revogada

Alínea i) do n.º 4 do artigo 4.º
mantém-se revogada

Comunicação prévia com prazo: novidade

Comunicação prévia
com prazo
N.º 5 do artigo 4.º

Após Simplex 2026:

A utilização ou alteração de uso de edifício ou fração após a realização de obra submetida a procedimento de licenciamento, comunicação prévia ou informação prévia favorável que contemple todos os elementos previstos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, nos termos do disposto no artigo 62.º-A

O que mudou?

- O n.º 5 consagra expressamente a comunicação prévia com prazo como procedimento próprio e distinto da mera comunicação prévia;
- O âmbito é clarificado e alargado: passa a abranger não apenas "alterações de utilização" mas também a primeira utilização ("*utilização e alteração de uso*"), eliminando-se a referência a "*informação constante de título de utilização já emitido*";
- A condição negativa é densificada – deixa de bastar a ausência de "*operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio*" e passa a exigir-se que não tenha existido licença, comunicação prévia ou PIP qualificado.

Comunicação prévia: regras que se mantêm (artigo 34.º)

1

Normas aplicáveis

A operação continua sujeita às normas legais e regulamentares, às normas técnicas e aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

2

Dispensa de nova consulta

Não há nova consulta quando esta já tenha sido realizada em PIP, plano de pormenor ou operação de loteamento, ou promovida pelo interessado nos termos do artigo 13.º-B.

Comunicação prévia: tramitação base (artigo 35.º)

Submissão

1

É dirigida ao presidente da câmara municipal através da plataforma eletrónica prevista no artigo 8.º-A. O interessado indica o prazo de execução das obras e junta os elementos instrutórios definidos por portaria.

Registo e comprovativos

2

A comunicação é disponibilizada diariamente na plataforma, que emite comprovativo eletrónico. Pode ainda ser emitida certidão identificativa da comunicação prévia, sem necessidade de despacho.

Comunicação prévia: o que é e como se efetiva (artigo 34.º)

1

ARTIGO 34.º

Declaração e efeito

Corretamente instruída com todos os elementos aplicáveis, a comunicação prévia permite realizar a operação depois do pagamento das taxas e demais encargos devidos, sem licença ou outro ato permissivo.

Comunicação do início dos trabalhos (artigo 80.º-A).

2

NOVIDADE 2026

Pagamento por autoliquidação

Nos termos do artigo 117.º e dos regulamentos municipais, o pagamento faz-se por autoliquidação, com prazo mínimo de 60 dias.

Novidade: o prazo já não conta do termo do prazo de notificação do artigo 11.º/2; conta da submissão da comunicação prévia.

Comunicação prévia: controlo sucessivo e ineptidão (artigo 35.º)

1

NOVIDADE 2026

Controlo sucessivo e ineptidão

A “fiscalização sucessiva” passa a “controlo sucessivo”.

Há ineptidão perante incumprimento de normas legais ou regulamentares, ou falta/desconformidade de pronúncia externa obrigatória.

A câmara notifica a ineptidão, inviabiliza a execução e promove a reposição da legalidade urbanística.

2

NOVIDADE 2026

Suprimento único - 10 dias

A câmara faz uma única notificação para o interessado suprir a falta de projetos, elementos instrutórios ou informação exigível.

Se a falha não for corrigida em 10 dias, a comunicação prévia é considerada inepta.

Comunicação prévia: caducidade do controlo sucessivo (artigo 35.º)

PRAZO DE
CADUCIDADE

ANTES

10 anos



AGORA

1 ano

Início da contagem



O prazo de 1 ano conta do pagamento das taxas e demais encargos devidos – ou da data de início da utilização do edifício ou fração, se esta for posterior.

Ressalva permanente

A caducidade não impede, a todo o tempo, a fiscalização administrativa da conformidade da obra com os projetos e elementos submetidos.

Títulos urbanísticos: a eliminação do alvará em 2024



Com o Simplex 2024, foi eliminado o alvará da licença de construção e utilização, substituído pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.

Cerejeira Namora
Marinho Falcão
an **cauren** member firm

Títulos urbanísticos: a reintrodução em 2026

1

O Simplex 2026 reintroduz os títulos urbanísticos (uma espécie de novo alvará, mas de natureza distinta).

→

2

A licença é titulada por: comprovativo de pagamento das taxas e encargos devidos; último requerimento entregue devidamente preenchido.

→

3

O requerimento contém a síntese da operação urbanística (segundo minutas previstas em Portaria); notificação do deferimento, se expresso, ou comprovativo de submissão, em caso de deferimento tácito.

→

4

A **comunicação prévia** e a **comunicação prévia com prazo** são tituladas por: comprovativo de pagamento das taxas, modelo da comunicação prévia preenchido e comprovativo de submissão e, quando aplicável, comprovativo das cedências efetuadas.

Publicidade aos títulos urbanísticos

1

O proprietário ou diretor de obra deve publicitar a operação no local de execução, no prazo de 10 dias a contar do pagamento das taxas, com indicação dos prazos de execução.

→

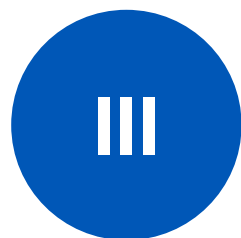
2

Os municípios têm de publicitar os títulos relativos a operações de loteamento ou obras de edificação com impacto urbanístico relevante ou similar a loteamento, no prazo de 10 dias, no *website*, com aviso em boletim municipal e edital.

→

3

A câmara municipal tem ainda de comunicar à conservatória do registo os atos que declarem a invalidade, caducidade ou revogação da licença ou informação prévia favorável, ou a ineptidão ou caducidade da comunicação prévia relativa a operações de loteamento.



Ajustes nos prazos; tramitação; utilização de edifícios; termos de responsabilidade

Disposições comuns e saneamento

Licença e comunicação prévia

Informação prévia / PIP

Utilização de edifícios

I

II

III

IV

Tipos de procedimento

1

Licenciamento

2

Comunicação Prévia

3

Comunicação Prévia
com Prazo

4

Pedido de Informação
Prévia

Iniciativa procedimental e aspetos a considerar na instrução

1

Os elementos instrutórios constam exclusivamente de portaria governamental (n.º 4 do artigo 9.º).

Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho

2

Os regulamentos municipais não podem estabelecer regras de natureza instrutória, nem exigir documentos não previstos nessa portaria.

3

O procedimento inicia-se com um requerimento inicial, comunicação prévia ou comunicação prévia com prazo, de acordo com os modelos constantes da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho

Iniciativa procedimental e aspetos a considerar na instrução

4

O interessado pode solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação relativamente à operação urbanística a realizar, sendo-lhe prestada tal informação no prazo de 15 dias, através do sistema informático

5

A substituição do requerente/comunicante, titular do alvará, certificado de empreiteiro ou título de registo IMPIC passa a ser requerida ao presidente da câmara municipal, no prazo de 15 dias a contar da substituição, para averbamento (antes era apenas comunicada ao gestor do procedimento).

6

Passa a ser permitida a exigência de declaração de capacidade profissional dos técnicos responsáveis pelo projeto, emitida por qualquer entidade, incluindo ordens profissionais.

Documentos que os municípios não podem exigir (parte 1)

1

Formas de autenticação/reconhecimento/certificação de assinaturas;

2

Cópias de documentos já na posse da câmara (títulos, registos);

3

Caderneta predial; cópias de certidões permanentes (basta o código identificativo);

4

Reenvio de certidão permanente ou código por validade expirada, quando válida no momento do pedido;

5

Reenvio de qualquer certidão/documento/certificado por validade expirada nas mesmas condições.

Documentos que os municípios não podem exigir (parte 2)

6

Plano de segurança e saúde (pode ser pedido em sede de fiscalização);

7

Relatório de segurança; livro de obra digitalizado;

8

Cópias de cartão do cidadão, bilhete de identidade ou cédulas profissionais;

9

Termo de responsabilidade sobre conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.

Termos de responsabilidade: quem declara, quem assina e como agir

1

RESPONSABILIDADE DO PROJETO

Declarar e articular

AUTORES + COORDENADOR

Os autores assumem o cumprimento das regras aplicáveis e das normas técnicas. O coordenador confirma que os projetos funcionam em conjunto.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

As declarações situam a solução face aos planos municipais ou intermunicipais e, quando existam, ao loteamento ou à informação prévia favorável.

2

LEGITIMIDADE PROFISSIONAL

Quem subscreve?

REGRA GERAL

Técnico legalmente habilitado, com inscrição válida na associação pública profissional – comprovada logo no pedido inicial.

ATIVIDADE SEM ASSOCIAÇÃO

Pode assinar apenas os projetos abrangidos pela sua habilitação, segundo o regime de qualificação profissional ou legislação especial de organismo público reconhecido.

3

TRANSPARÊNCIA E CONTROLO

Quando há desvios

EXPLICAR A EXCEÇÃO

Autores e coordenador identificam as normas técnicas ou regulamentares não seguidas e justificam a opção – designadamente nos casos do artigo 60.º

COMUNICAR IRREGULARIDADES

Falhas relativas às regras aplicáveis, aos planos ou ao loteamento seguem para a associação profissional; sem associação, para o organismo público reconhecido.

Dois regimes de consulta a entidades externas

Em razão da localização

ARTIGO 13.º-A

QUEM SOLICITA

Câmara municipal (gestor do procedimento), após instrução completa



Não relacionada com a localização

ARTIGO 13.º-B

QUEM SOLICITA

O próprio interessado, antes do pedido, juntando ao requerimento inicial



- Esta distinção clarifica a aplicação do artigo 13.º, antes ambíguo quanto às duas situações.
- Em licenciamento e PIP, o interessado pode obter os pareceres diretamente e juntá-los ao requerimento, se emitidos há menos de dois anos ou se não mudaram os pressupostos de facto e de direito.
- Na comunicação prévia, deve juntar os pareceres ou, se as entidades não se pronunciaram no prazo, prova do pedido e declaração de ausência de pronúncia.
- A designação de representantes nas conferências decisórias implica delegação ou subdelegação de poderes; foi eliminado o mecanismo de a CCDR propor ao Governo a alteração do plano.

Consultas em razão da localização: tramitação e a CCDR como árbitro

1

A consulta é promovida pelo gestor do procedimento, que comunica à CCDR territorialmente competente, com identificação das entidades a consultar, logo após instrução completa na fase de saneamento.



2

Prazo de pronúncia das entidades: 20 dias (mantido), com possibilidade de, no prazo de 5 dias a contar da disponibilização do processo,



3

As entidades requererem elementos adicionais indispensáveis, no prazo de 10 dias e por uma única vez, suspendendo-se o prazo de pronúncia.



4

Sem posições divergentes, a CCDR decide no prazo de 5 dias; com posições divergentes, promove reunião no prazo de 10 dias, com decisão final vinculativa nos 5 dias seguintes.

Consultas não relacionadas com a localização

1

Os pareceres, autorizações ou aprovações que não respeitem à localização devem ser solicitados previamente pelo interessado e entregues obrigatoriamente com o requerimento inicial ou a comunicação prévia.

2

Prazo de pronúncia: 20 dias

3

Se a entidade não se pronunciar, considera-se haver concordância com a pretensão, devendo o interessado apresentar prova da solicitação e declaração de ausência de pronúncia.

4

Os pareceres entregues devem ser acompanhados de cópia dos elementos remetidos à entidade consultada.

Dispensa de consulta e termos de responsabilidade como alternativa

1

2024

É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos já objeto de apreciação favorável no âmbito de PIP, aprovação de operações de loteamento, de UE ou de PP (salvo exceção de planos de salvaguarda).

2

NOVIDADE 2026

- As operações já apreciadas favoravelmente no âmbito de aprovação de UE passam a estar dispensadas de nova consulta.
- Ficam dispensados de consultas, certificações, aprovações ou pareceres externos os projetos de especialidades e as comunicações prévias de utilização, quando acompanhados de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado, que ateste o cumprimento das normas aplicáveis – salvo quando a lei exija expressamente a sua apresentação.

Da categoria unitária à trilogia procedimental



Licença

ARTIGO 4.º, N.º 2

Ato permissivo, expresso ou tácito.



Comunicação prévia

ARTIGO 4.º, N.º 4

Declaração que permite executar após correta instrução e pagamento das taxas e encargos devidos.



Comunicação prévia com prazo

ARTIGO 4.º, N.º 5

Categoria autónoma: a câmara dispõe de prazo para reagir antes do início da utilização.



Remissões legais

ARTIGO 9.º DO DL 108/2026

O antigo termo «controlo prévio» lê-se agora como «licença e comunicação prévia».



O RJUE deixa de usar «*controlo prévio*» como conceito unitário vigente: o regime atual distingue licença, comunicação prévia e comunicação prévia com prazo.

Licença: apreciação do projeto de arquitetura (artigo 20.º) – o que a câmara pode apreciar?

1 PLANEAMENTO

- Planos municipais ou intermunicipais;
- Medidas preventivas;
- Normas provisórias

2 CONDICIONANTES

- Servidões administrativas;
- Restrições de utilidade pública

3 USO E FORMA

Uso proposto
Aspeto exterior e inserção urbana e paisagística – quando densificados por plano ou regulamento municipal.

Inserção urbana: perspetiva formal e funcional; atende ao edificado, espaço público e infraestruturas existentes e previstas.

4 INFRAESTRUTURAS

Adequação e capacidade das infraestruturas

5

LOTEAMENTO

Conformidade com a operação de loteamento, quando aplicável.

NOVIDADE 2026

Lista taxativa – é nula qualquer norma municipal que amplie estes critérios (n.º 10).

O que deixa de poder apreciar-se?

1

Na apreciação dos projetos de obras de edificação, deixa de ser possível apreciar a conformidade com a área de desenvolvimento urbano prioritário e área de construção prioritária.

2

Em contrapartida, passa a poder apreciar-se a conformidade com a operação de loteamento, nos casos abrangidos.

3

É revogada a norma que impedia expressamente a câmara municipal de apreciar obras no interior dos edifícios, compartimentos para caixotes do lixo/mobiliário urbano, e os projetos de especialidade – essa restrição explícita desaparece.

Licença: apreciação de loteamento, obras de urbanização e remodelação de terrenos (artigo 21.º)

1 CRITÉRIOS DE APRECIACÃO

Conformidade com:

- planos municipais ou intermunicipais;
- medidas preventivas e normas provisórias;
- servidões administrativas;
- restrições de utilidade pública;
- demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Também: uso e integração urbana e paisagística.

2 OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Quando as obras de urbanização ou os trabalhos de remodelação de terrenos estejam abrangidos por uma operação de loteamento, a apreciação inclui ainda a conformidade com essa operação.

Prazos de deliberação da licença

20
dias

Obras de edificação e demolição (alíneas c), d), f), h), i) do n.º 2 do artigo 4.º)

N.º 1, ALÍNEA A)

INÍCIO DA CONTAGEM

Apresentação dos projetos de especialidades; ou aprovação do projeto de arquitetura; ou receção dos elementos admitidos ao abrigo do n.º 2 do artigo 24.º-A

45
dias

Operações de loteamento

N.º 1, ALÍNEA B)

INÍCIO DA CONTAGEM

Termo do saneamento e apreciação liminar; ou receção dos elementos do n.º 1 do artigo 24.º-A; ou receção do último parecer externo (ou termo do prazo), o que ocorrer primeiro

30
dias

Obras de urbanização e remodelação de terrenos

N.º 1, ALÍNEA C)

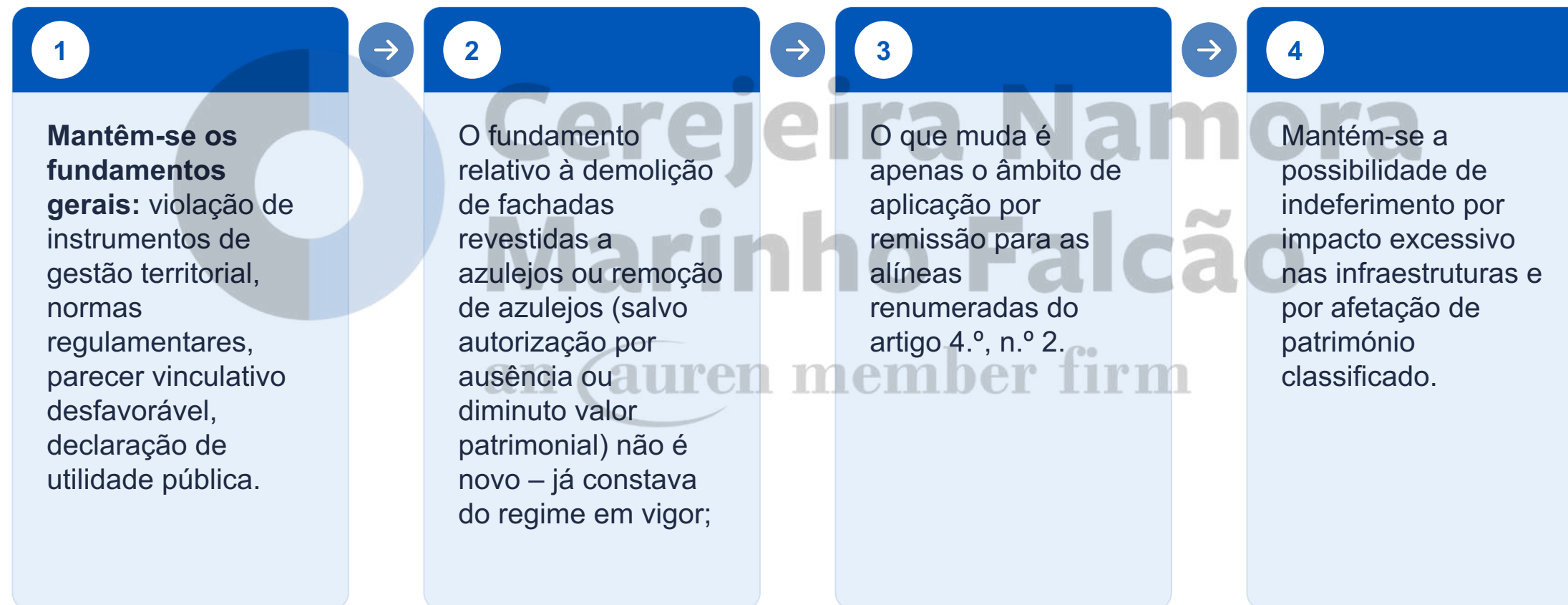
INÍCIO DA CONTAGEM

Mesmas regras das operações de loteamento



- Prazos das alíneas b) e c) podem ser prorrogados, excecionalmente, por uma única vez, por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação.
- **Projeto de arquitetura (art. 20.º/3):** 30 dias a contar do termo do saneamento liminar, da receção dos elementos do art. 24.º-A ou do último parecer externo (ou termo do prazo), com deferimento tácito.
- Projetos de especialidades: seis meses (art. 20.º/4).
- A consulta pública, quando regulamentada, suspende os prazos.

Indeferimento do pedido de licenciamento



Audiência prévia e reapreciação do pedido

1

2024

Antes era permitida, na sequência da audiência prévia, a entrega de elementos de alteração ao projeto para corrigir desconformidades detetadas.

2

NOVIDADE 2026

- No procedimento de licenciamento de obras de edificação, essa possibilidade de alteração ao projeto é eliminada – na audiência prévia só pode haver junção de elementos em falta, sem alterações ao projeto.
- Fora deste âmbito específico, mantém-se a possibilidade de entrega, uma única vez, de elementos de alteração destinados a corrigir desconformidades.
- Se, por força das alterações, for necessário consultar entidades externas, essa consulta deve ser promovida em 5 dias, com prazo de pronúncia reduzido para 10 dias.

Pedido de informação prévia (PIP)

“

**Pedido de informação
prévia**

12.º e seguintes

Cerejeira Namora

Marinho Falcão

an (a)uren member firm

- Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística e sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares.

PIP simples e PIP qualificado

1

N.º 1

PIP simples (n.º 1 do artigo 14.º): informação sobre viabilidade e condicionamentos; vincula as entidades competentes em eventual licenciamento e no controlo sucessivo da comunicação prévia.

2

N.º 2

PIP qualificado (n.º 2 do artigo 14.º): contempla especificamente volumetria e implantação, projeto de arquitetura, programa de utilização, infraestruturas, estimativa de encargos devidos e áreas de cedência; vincula as entidades, isenta de licença ou comunicação prévia e dispensa nova consulta a entidades externas.

PIP: prorrogação, título e validade



Prorrogação excepcional (art. 16.º/7)

- Uma única vez e por igual período, por decisão do presidente da câmara, notificada ao interessado até ao termo do saneamento liminar, com fundamento em especial complexidade (ex.: loteamentos com obras de urbanização ou operações de impacto relevante ou semelhante a loteamento).
- Havendo consultas, os prazos contam-se da receção do último parecer ou do termo do prazo para o emitir (art. 16.º/2).
- Decorrido o prazo sem decisão, há deferimento tácito (art. 16.º/6).



Título do PIP favorável (art. 16.º/8)

- Comprovativo de pagamento das taxas e encargos devidos + requerimento preenchido com síntese da operação + notificação da emissão (ou comprovativo de submissão, se tácito) + comprovativo das cedências, no PIP qualificado.
- Informação favorável de loteamento ou obra de impacto relevante é publicitada em 10 dias (art. 16.º/11).

2 anos

Validade do PIP para iniciar a operação urbanística, com possibilidade de prorrogação

10 dias

Para publicitar a informação favorável de loteamento ou obra de impacto relevante (art. 16.º/11)

Deferimento Tácito

Decorrido o prazo sem decisão, há deferimento tácito (art. 16.º/6)

PIP: prazos antes e depois do Simplex 2026

PIP simples

SIMPLEX 2024

20 dias



SIMPLEX 2026

15 dias

n.º 1 do artigo 14.º

PIP qualificado

SIMPLEX 2024

30 dias

contagem fixada por regras próprias



SIMPLEX 2026

45 dias

loteamento

30 dias

demaís operações



Ambos os prazos contam-se do termo do prazo de saneamento e apreciação liminar (art. 16.º/1). Havendo consultas, contam-se do último parecer ou do termo do prazo para o emitir.

PIP simples vs. PIP qualificado: efeitos vinculativos

PIP simples

ARTIGO 14.º, N.º 1

EFEITO VINCULATIVO

Vincula as entidades competentes em dois momentos posteriores:

- decisão sobre um eventual pedido de licenciamento;
- controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

PIP qualificado

ARTIGO 14.º, N.º 2

EFEITOS REFORÇADOS

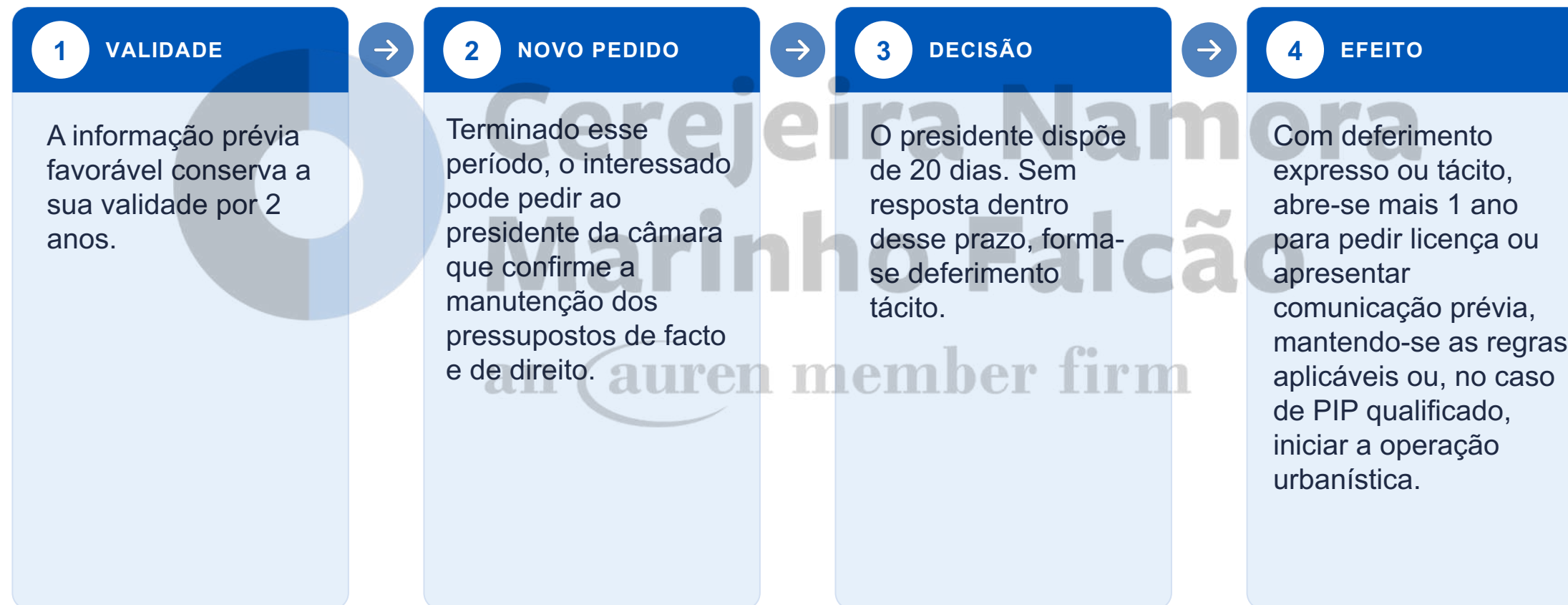
Desde que reúna todos os elementos exigidos nas alíneas a) a f):

- vincula a entidade competente;
- dispensa licença ou comunicação prévia, desde que a operação seja executada nos exatos termos apreciados;
- evita a repetição de consultas.



- O PIP simples antecipa critérios para decisões futuras; o PIP qualificado, quando completo, permite avançar sem novo procedimento de controlo prévio e sem repetir consultas.

PIP: validade, renovação de pressupostos e silêncio



Âmbito geral: a repristinação do artigo 62.º

“

ARTIGO 62.º

O artigo 62.º do RJUE, que estava revogado no regime antigo, é repristinado pelo Simplex 2026, consagrando uma regra geral de âmbito: **a utilização de edifícios ou frações só pode ocorrer após conclusão das obras – no todo ou em parte –, com observância da conformidade com os projetos aprovados ou submetidos e com as normas sobre usos admissíveis.**

Comunicação prévia de utilização (artigo 62.º-A): de entrega de documentos a verdadeira comunicação prévia

1

2024

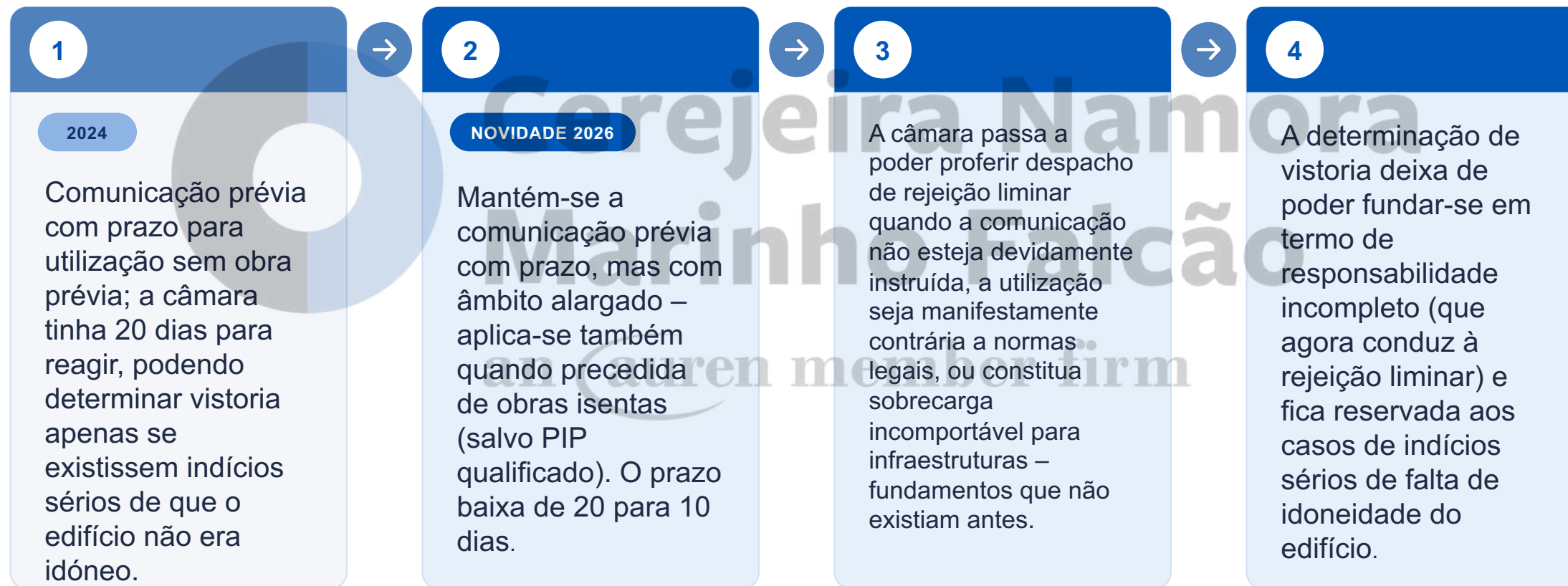
- A utilização após obra sujeita a controlo prévio dependia da mera entrega de dois documentos à câmara – termo de responsabilidade do diretor de obra declarando conclusão e conformidade, e telas finais apenas se houvesse alterações.
- Essa entrega não podia ser recusada nem indeferida.

2

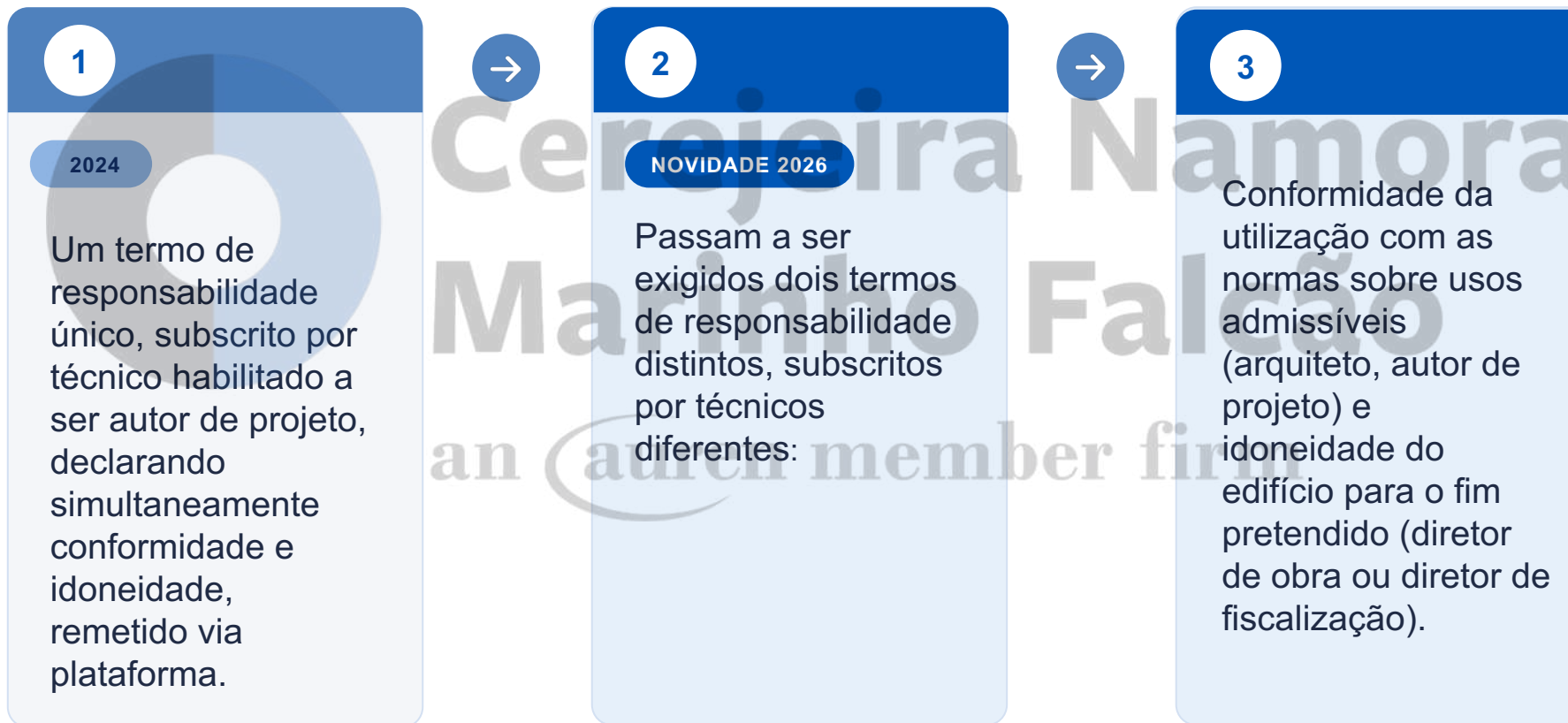
NOVIDADE 2026

- **A lógica muda:** a utilização passa a depender da submissão de uma verdadeira comunicação prévia, com elementos próprios de portaria, incluindo um termo de responsabilidade mais amplo, que declara também a conformidade legal de eventuais alterações isentas de licença ou comunicação feitas em obra.
- Deixam de ser exigidas as “telas finais” como elemento autónomo.
- A utilização continua a ser imediata após submissão, mas aplica-se agora o regime de controlo sucessivo (incluindo o mecanismo de notificação única para suprir, em 10 dias, a falta de projetos ou elementos, sob pena de a comunicação ser considerada inepta).

Comunicação prévia com prazo (artigos 62.º-B e 64.º): prazo reduzido e novo poder de rejeição liminar



Instrução da comunicação prévia com prazo (artigo 63.º): dois termos de responsabilidade



Revogação do artigo 62.º-C

“

ARTIGO 62.º-C

O artigo 62.º-C (utilização de edifícios isentos de controlo prévio) é expressamente revogado.

O âmbito que cobria é absorvido pelo novo artigo 62.º-B, em concreto a sua alínea b).

Vistorias (artigo 65.º): prazo reduzido e novos números

Prazo para realizar a vistoria

SIMPLEX 2024

15 dias



SIMPLEX 2026

10 dias

art. 65.º



Composição inalterada: mínimo de 3 técnicos, dos quais 2 habilitados como autor de projeto.

Dois números novos no artigo 65.º

N.º 7

Em caso de determinação de vistoria, o prazo para as cedências do n.º 3 do artigo 44.º passa a contar-se a partir da notificação da declaração de conformidade ou do termo do prazo da vistoria.

N.º 8

A vistoria relativa a edifícios ou recintos de 2.ª, 3.ª e 4.ª categorias de risco pode integrar técnicos da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil ou de câmara municipal credenciada.

IV

Habitação acessível: hierarquia normativa, reabilitação urbana, cedências e solo; impacto no investimento

Hierarquia normativa

Reabilitação urbana

Cedências RJUE

Solo e investimento

I

II

III

IV

Habitação acessível: uma hierarquia normativa em três níveis

1 ENQUADRAMENTO FUNDAMENTAL

UE · European Affordable Housing Plan · Affordable Housing Act
Constituição · artigo 65.º CRP · Lei n.º 83/2019

2 ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA

Nova Geração de Políticas de Habitação · RCM n.º 50-A/2018

3 EXECUÇÃO

Programas operacionais · 1.º Direito · Porta de Entrada · Arrendamento Acessível ·
Construir Portugal
Regulamentação · Portaria n.º 114-A/2021 · Portaria n.º 65/2019

Nível 1 · European Affordable Housing Plan

“

COM(2025) 1025
16 DEZ 2025

A primeira estratégia europeia para habitação acessível

Comunicação política não vinculativa da Comissão Europeia – o primeiro plano europeu dedicado à habitação acessível. Responde ao apelo do Conselho Europeu de outubro de 2025 e organiza dez áreas de ação.

QUATRO PILARES · I. aumentar a oferta · II. mobilizar investimento · III. apoio imediato + reformas · IV. apoiar os mais afetados

Nível 1 · Affordable Housing Act – em preparação

1

ESTADO

Call for Evidence + avaliação de impacto

Iniciativa legislativa e não legislativa em preparação, com calendário indicativo para o 4.º trimestre de 2026.
Liderança: DG ENER, com DG GROW.

2

OBJETIVO

Quadro comum, sem harmonização

Criar um referencial europeu para avaliar medidas nacionais, regionais e locais sobre acessibilidade e disponibilidade de habitação – sem harmonizar a política de habitação.

COMPONENTE CENTRAL

Iniciativa legislativa sobre arrendamentos de curta duração, incluindo identificação de áreas de “housing stress”.

Nível 1 · O direito à habitação na Constituição

“

**ARTIGO 65.º
CRP**

Direito fundamental constitucional

O direito à habitação ocupa o vértice interno da hierarquia normativa. A política legislativa, os programas públicos e os instrumentos urbanísticos devem ser lidos a partir desta garantia constitucional.

CHAVE DE LEITURA · o objetivo habitacional antecede os instrumentos concretos de execução.

Nível 1 · Lei de Bases da Habitação

1

BASES

Direito e incumbências

Define as bases do direito à habitação e as incumbências do Estado, regiões autónomas e autarquias.

2

PRODUÇÃO

Nova construção ou reabilitação

Admite programas a custos controlados.

Quando existe apoio público, podem ser fixados preço máximo de transmissão e prazos de inalienabilidade.

3

ACESSO

Rendas compatíveis

Orienta uma política de rendas compatível com o rendimento familiar e um mercado público de arrendamento.

Nível 2 · Nova Geração de Políticas de Habitação

“

RCM N.º 50-A/2018
2 MAIO

A estratégia que muda o centro de gravidade

A NGPH desloca a política de uma lógica centrada na construção e na compra para uma lógica centrada no acesso à habitação, privilegiando reabilitação e arrendamento.

É sob esta orientação que surgem os programas operacionais e instrumentos financeiros seguintes.

Nível 3 · Execução: programas e eixos

1

1.º Direito · DL n.º 37/2018

Pessoas/agregados em condições indignas, sem capacidade financeira.

2

Porta de Entrada · DL n.º 29/2018

Alojamento urgente: mobiliza soluções habitacionais para uma resposta digna.

3

Arrendamento Acessível · DL n.º 68/2019

Regime voluntário para famílias de rendimentos intermédios: rendas reduzidas + benefícios fiscais.

4

Preferência · DL n.º 89/2021

Desenvolve direitos de preferência do Estado e das autarquias.

5

Património · DL n.º 81/2020 + DL n.º 82/2020

Adequa 1.º Direito, Porta de Entrada e Arrendamento Acessível à Lei de Bases, no âmbito do IHRU; cria bolsa do Estado para habitação acessível (~15.000 fogos).

6

Reformas · Lei n.º 38/2023 + DL n.º 76/2024

Mais Habitação: reforma estrutural. Construir Portugal: oferta, confiança no arrendamento, habitação jovem e acessibilidade.

7

Habitação a custos controlados · Portaria n.º 65/2019

Regime jurídico da habitação a custos controlados

Da simplificação procedimental à política de habitação: reabilitação urbana

1

ONDE

Procedimento

Comunicação prévia simplificada: artigos 53.º-A a 53.º-G do RJRU.

2

AGORA

Política pública

A reabilitação é também um instrumento substantivo de política de habitação.

3

COMO

Financiamento

Mecanismos próprios de apoio ligam edifícios, municípios e investimento.

4

PARA QUÊ

Oferta acessível

A agenda de acesso ganha execução no edificado existente.

O RJRU não trata apenas do “como autorizar”; trata também do “como produzir e financiar”.

Operação sistemática: motor de investimento público

1

OPERAÇÃO SISTEMÁTICA

Intervenção integrada numa área

Dirige-se à reabilitação do edificado e à qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes.

Está associada a um programa de investimento público.

2

OPERAÇÃO SIMPLES

Intervenção mais pontual

Tem incidência primacial no edificado e não apresenta a mesma lógica integrada de qualificação territorial.

Apoios financeiros do Estado à reabilitação urbana

1

PROPRIETÁRIOS

Reabilitação de edifícios

O Estado pode conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários que promovam ações de reabilitação.

2

TERCEIROS

Promoção e dinamização

Os incentivos podem abranger terceiros e, em operações sistemáticas, ações de dinamização e modernização das atividades económicas.

3

ENTIDADES GESTORAS

Apoio institucional

Podem receber apoios financeiros nos termos de legislação especial.

Operações de loteamento: onde podem realizar-se

“

PERÍMETRO URBANO

Regra territorial de base

As operações de loteamento só podem realizar-se dentro do perímetro urbano, em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização esteja programada em plano municipal ou intermunicipal.

A política de oferta encontra aqui um primeiro filtro: localização e programação urbanística.

Artigo 43.º: a política toca o terreno

1

ÁREA

Espaços verdes

Áreas de utilização coletiva.

2

REDE

Infraestruturas

Incluindo infraestruturas viárias.

3

SERVIÇO

Equipamentos

Segundo parâmetros do plano aplicável.

4

HABITAÇÃO

Oferta acessível

Habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

É AQUI QUE A POLÍTICA E OS INSTRUMENTOS QUE ACABÁMOS DE VER TOCAM O TERRENO, OPERAÇÃO A OPERAÇÃO.

Artigo 43.º, n.º 5: quando se cumpre o parâmetro habitacional

“

700/1000

DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO

= 70%

LIMIAR DE AFETAÇÃO

Quando a área do lote ou parcela conta para a finalidade habitacional

1

CRITÉRIO DE AFETAÇÃO

Conta como destinada a custos controlados ou arrendamento acessível quando pelo menos 70% da área de construção seja afeta a esses fins, nos termos dos respetivos regimes jurídicos.

2

CONSEQUÊNCIA PRÁTICA

Cumprido o parâmetro de dimensionamento, deixa de se aplicar a regra do n.º 5 do artigo 44.º

MESMO LIMIAR · INSTRUMENTOS DIFERENTES

Os 700/1000 (70%) já surgem no artigo 72.º-B do RJIGT: um critério proporcional consistente para a afetação a habitação acessível.

Cedências: regra geral, dispensa e compensação

1

REGRA GERAL

Cedência gratuita ao município

As parcelas destinadas aos fins do artigo 43.º são cedidas gratuitamente ao município.

2

DISPENSA

Infraestruturas existentes ou desnecessidade

Se o prédio já estiver servido por infraestruturas ou não se justificar equipamento/espço verde, pode haver dispensa – com compensação em numerário ou espécie.

Reversão das parcelas cedidas

“

DIREITO DE REVERSÃO

A finalidade da cedência continua juridicamente relevante

Se as parcelas cedidas forem afetas a fins diversos daqueles que justificaram a cedência, o cedente dispõe do direito de reversão, nos termos legais.

ALTERNATIVA · o cedente pode optar pela indemnização correspondente em vez da restituição da parcela.

Cedências: novidades do Simplex 2026 (1/2)

1

CONTINUIDADE

Cedência gratuita mantém-se

Inclui parcelas para habitação pública, a custos controlados ou arrendamento acessível.

2

IDENTIFICAÇÃO

Novos momentos procedimentais

As áreas podem ser identificadas na comunicação prévia com prazo, no parecer prévio de localização e na informação de início dos trabalhos.

3

INTEGRAÇÃO

Pagamento substitui a licença

A integração no domínio municipal ocorre com o pagamento das taxas e encargos devidos, em vez da emissão da licença.

Cedências: novidades do Simplex 2026 (2/2)

1

DOMÍNIO PRIVADO

Parcelas para habitação pública, custos controlados ou arrendamento acessível passam ao domínio privado municipal; o município pode fixar requisitos de admissibilidade por regulamento.

2

DISPENSA ALARGADA

Abrange também a inexistência de parcelas que cumpram os requisitos de espaços verdes/equipamentos, mantendo-se a compensação.

3

EXECUÇÃO MUNICIPAL

O município dimensiona e executa as áreas cedidas; a execução pode ser objeto de contrato de urbanização.

4

COMPENSAÇÕES

É revogado o regime de diferimento do pagamento das compensações.

Quando o edificado existente não basta: a questão do solo

“

30 DEZ 2024
ARTIGO 72.º-B

Regime especial para finalidade habitacional

Os instrumentos de reabilitação urbana precisam de solo onde se concretizar quando a resposta não está no edificado existente, mas em terreno disponível.

O Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, insere no RJIGT – aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 – o artigo 72.º-B: “*Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares*”.

Artigo 72.º-B: 5 requisitos cumulativos

A

CONTIGUIDADE

Contiguidade com o solo urbano, assegurando consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente.

B

700/1000 · HABITAÇÃO

Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo: habitação pública; arrendamento acessível (DL n.º 68/2019); ou custos controlados (Portaria n.º 65/2019).

C

UNIDADE DE EXECUÇÃO

Delimitação e desenvolvimento de uma unidade de execução.

D

INFRAESTRUTURAS

Existência ou garantia das infraestruturas gerais e locais.

E

ESTRATÉGIA LOCAL

Compatibilidade com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

MUNICÍPIOS · alteração simplificada do PDM para finalidade habitacional e usos complementares, desde que os 5 requisitos se verifiquem cumulativamente. 70% = limiar já apresentado, aqui ligado aos três regimes nomeados na lei.

Áreas que não podem ser reclassificadas

A

ÁREAS CLASSIFICADAS

Sistema Nacional de Áreas Classificadas (art. 9.º do DL n.º 142/2008), excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção.

B

ACIDENTES GRAVES

Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves e zonas identificadas por decisão da câmara municipal, ainda que não incorporadas no PDM.

C

PROGRAMAS ESPECIAIS

Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários.

D

INUNDAÇÕES

Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações.

E

HIDROAGRÍCOLA

Aproveitamentos hidroagrícolas.

Procedimento e conteúdo da proposta

1

PROCEDIMENTO

Artigo 123.º, n.os 3 e 4

À reclassificação aplica-se o procedimento previsto nos n.os 3 e 4 do artigo 123.º do RJIGT.

2

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Elementos obrigatórios

- a) Fundamentação sumária da reclassificação nos termos do n.º 1.
- b) Peças escritas e desenhadas com:
 - delimitação da área; área total de construção;
 - número máximo de fogos; programação temporal das obras de urbanização e edificação.

Garantias e salvaguardas na transmissão

11

NEGÓCIOS JURÍDICOS

Menção e limites de preço

Transmissão, oneração ou promessa não podem ser tituladas ou realizadas sem menção da reclassificação e da inscrição definitiva, nem em violação dos limites máximos de preço dos regimes aplicáveis – sob pena de anulabilidade.

12

PREFERÊNCIA

Direito do município

O município possui direito de preferência após a primeira transmissão de prédios ou frações construídas nestes solos.

17

ARRENDAMENTO

Custos controlados transmissíveis

A habitação a custos controlados promovida para arrendamento é transmissível, salvaguardados todos os direitos e deveres, incluindo a afetação dos fogos à promoção habitacional referida na alínea b) do n.º 6.

Síntese · Quatro alavancas para aumentar a oferta

1

QUADRO

Direitos e programas

A UE e Portugal definem direitos, estratégia e instrumentos operacionais.

2

EDIFICADO

Reabilitação urbana

Operação sistemática, apoios financeiros do Estado.

3

OPERAÇÃO

Cedências RJUE

Objetivos habitacionais concretizados município a município.

4

TERRITÓRIO

Reclassificação

Solo disponível sob condições de afetação habitacional.

UM OBJETIVO COMUM · produzir oferta habitacional acessível combinando norma, financiamento, solo e execução urbanística.



Perguntas e contactos

Ricardo Maia Magalhães

rmm@cnmf.pt

Catarina Ferreira de Sousa

cfs@cnmf.pt

Siga-nos nas redes sociais



shaping the **future**

