

Flash Alert

Nova Revisão ao Regime do Licenciamento de Operações Urbanísticas

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 (RJUE), o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e o Decreto-Lei n.º 10/2024, que aprovou o denominado SIMPLEX Urbanístico.

O Diploma visa dar continuidade à reforma iniciada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, que aprovou o SIMPLEX Urbanístico e que, desde a sua entrada em vigor, tem enfrentado algumas dificuldades de aplicação prática e de exequibilidade. O presente Diploma procura, assim, ultrapassar esses constrangimentos, através da clarificação e do aperfeiçoamento de diversas soluções introduzidas por aquele regime.

Assim, na esteira do que se vem referindo, importa desde logo salientar que, no que respeita à figura da comunicação prévia, e em linha com o entendimento que vinha sendo consolidado pela doutrina e pela jurisprudência, o diploma clarifica expressamente que esta não constitui um verdadeiro mecanismo de controlo prévio municipal. Reforça-se, deste modo, a responsabilização dos interessados e dos técnicos autores dos projetos, consolidando-se simultaneamente o papel da comunicação prévia como instrumento procedimental privilegiado para a concretização das operações urbanísticas.

O diploma reforça igualmente o papel do pedido de informação prévia (PIP), que continua a afirmar-se como o instrumento privilegiado para aferir a viabilidade urbanística de uma operação.

No domínio do licenciamento urbanístico, o diploma elimina os prazos globais indexados à área bruta de construção, por considerar que este critério não refletia adequadamente a complexidade das operações urbanísticas e em contrapartida, é reposta a relevância dos prazos intercalares, permitindo uma melhor adequação dos procedimentos à efetiva complexidade dos mesmos, designadamente para efeitos de formação de deferimento tácito.

Uma das alterações de maior relevo, e que mais dúvidas suscitou na sequência da revisão de 2024, respeita aos títulos urbanísticos. Com efeito, o mero comprovativo do pagamento de taxas deixa de ser suficiente, sendo reintroduzido um título formal que identifica os elementos essenciais da operação, reforçando, deste modo, a segurança jurídica e a certeza quanto ao conteúdo dos atos urbanísticos.

O diploma procede ainda à clarificação de vários conceitos jurídicos, com especial destaque para a definição de “obras de reconstrução”.

O regime da utilização dos edifícios é igualmente ajustado, passando a prever-se que os edifícios ou frações cujas obras tenham sido sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou que beneficiem de informação prévia, fiquem sujeitos apenas a uma mera comunicação prévia para efeitos de utilização, ao passo que as restantes, ficam sujeitas a comunicação prévia com prazo.

As regras relativas aos parâmetros de dimensionamento e às cedências urbanísticas são igualmente revistas, em especial no que respeita a projetos de habitação pública, habitação a custos controlados e arrendamento acessível, procurando incentivar o investimento privado neste tipo de iniciativas e promover o aumento da oferta habitacional acessível, em complemento da intervenção pública.

No domínio contraordenacional, procedeu-se ao ajustamento do regime resultante da revisão de 2024, bem como ao reforço do poder sancionatório, nomeadamente em caso de apresentação de comunicações prévias sem os elementos instrutórios legalmente exigidos.

O Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, procedeu a uma revisão que visa o aperfeiçoamento do regime introduzido pelo SIMPLEX Urbanístico, sendo diversas as alterações efetuadas, especialmente quanto ao RJUE. Para além das medidas já referidas, destacam-se ainda a redução dos prazos para a declaração de nulidade dos atos urbanísticos e para a propositura das respetivas ações judiciais, bem como a obrigatoriedade de os contratos de transmissão de imóveis urbanos indicarem expressamente a existência ou inexistência de título urbanístico válido.

Em síntese, o Decreto-Lei n.º 108/2026 representa um ajustamento do modelo de controlo urbanístico adotado pelo SIMPLEX Urbanístico, procurando conciliar os objetivos de simplificação administrativa e celeridade procedimental com o reforço da segurança jurídica.

Por fim, para além das alterações introduzidas ao RJUE, o Decreto-Lei n.º 108/2026 procede igualmente à prorrogação da vigência do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), mantendo-o em vigor até à entrada em funcionamento do há muito anunciado Código da Construção.