

Simplex Reloaded

PL
MJ

Transformative Legal Experts

Índice

1. Entrada em vigor e aplicação no tempo	→ Saiba mais
2. Clarificação e adição de conceitos	→ Saiba mais
3. Os tipos de procedimento urbanístico	→ Saiba mais
4. A tramitação dos procedimentos – os prazos	→ Saiba mais
5. Pedido de informação prévia (PIP)	→ Saiba mais
6. Consultas a Entidades Externas	→ Saiba mais
7. Os títulos urbanísticos	→ Saiba mais
8. Publicidade	→ Saiba mais
9. Cedências e compensações	→ Saiba mais
10. Taxas Urbanísticas	→ Saiba mais

11. Obras de urbanização	→ Saiba mais
12. Operações urbanísticas promovidas pela administração pública	→ Saiba mais
13. Alterações durante a execução de obra	→ Saiba mais
14. Conexão com o Procedimento de Avaliação de Impacto Ambiental	→ Saiba mais
15. Nulidades	→ Saiba mais
16. Contraordenações	→ Saiba mais
17. Arbitragem	→ Saiba mais
18. Transmissão de Imóveis	→ Saiba mais
19. Outras alterações (e não só)	→ Saiba mais

Em conformidade com o eixo prioritário “Construir Portugal”, assumido no Programa do XXV Governo Constitucional, foi publicado no dia 29 de maio o [Decreto-Lei n.º 108/2026](#), que revê um conjunto de soluções que havia sido definido no âmbito do [Decreto-Lei n.º 10/2024](#), o qual procedera à reforma e simplificação dos procedimentos urbanísticos e de ordenamento do território e de algumas matérias relacionadas (Simplex 2024).

Invoca-se agora **um novo reforço da lógica de simplificação procedimental, com impacto direto nos procedimentos, prazos de decisão, títulos das operações urbanísticas e regime substantivo de validade e de fiscalização.**

Em concreto, o diploma procede à alteração dos seguintes diplomas:

- i) Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- ii) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU);
- iii) Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)¹;
- iv) Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (Simplex 2024).

O presente Guião focar-se-á, sobretudo, na revisão efetuada ao RJUE / Simplex 2024, ou seja, no **Simplex 2026**, destacando-se as alterações que aparentam ter uma maior relevância prática na ótica do desenvolvimento de projetos urbanísticos².

1. Entrada em vigor e aplicação no tempo

O Simplex 2026 entra **em vigor a 03.08.2026³**, com **exceção** das alterações efetuadas ao Decreto-Lei n.º 10/2024, que entraram em vigor no dia 01.06.2026.

O Simplex 2026 é aplicável aos procedimentos que se iniciem após a data da sua entrada em vigor.

O Simplex 2026 é aplicável aos procedimentos que, tendo sido iniciados em data anterior, ainda se encontrem na fase de saneamento e apreciação liminar.

As disposições relativas aos prazos de declaração ou invocação da nulidade e aos prazos de caducidade aplicam-se às situações jurídicas já constituídas. Os prazos contam-se da data da entrada em vigor do Simplex 2026.

Exceção: se, segundo a lei antiga, os prazos de declaração ou invocação da nulidade e os prazos de caducidade se completarem em menos tempo, são estes que prevalecem.

É clarificado que o RGEU é revogado a partir da entrada em vigor do diploma que definir as normas técnicas aplicáveis à edificação.

2. Clarificação e adição de conceitos

- o **Edificação:** esclarece-se que o conceito de edificação inclui, para além dos imóveis destinados a utilização humana, qualquer construção que se incorpore no solo com carácter de permanência, independentemente do sistema construtivo, aí se incluindo a construção modular e amovível.

1 A data de revogação do RGEU, que, no Simplex 24 corresponderia a 1 de junho de 2026, passou agora a corresponder à data de entrada em vigor do diploma que definir as normas técnicas aplicáveis à edificação, a contar com a colaboração das ordens profissionais competentes.

2 Este documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do(s) editor(es). Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este tema contacte a Equipa de Urbanismo da PLMJ. Key contact: Andreia Candeias Mousinho (andreia.candeiasmousinho@plmj.pt), Luís Moitinho de Almeida (luis.moitinhodealmeida@plmj.pt), Benedita Lacerda (benedita.lacerda@plmj.pt) ou Micaela Giestas Salvador (micaela.giestassalvador@plmj.pt).

3 Inicialmente, previa-se que o diploma entrassem em vigor a 03.04.2026, contudo, no seguimento da publicação do Decreto-Lei n.º 155-B/2026, aquela data foi prorrogada para 01.10.2026

- **Obras de reconstrução:** são 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 balanceados e recuados e da cobertura, sem prejuízo de alterações dos materiais da estrutura e de modificações que decorram de correções construtivas estritamente necessárias para a melhoria da segurança e salubridade do edifício.
- **Obras de alteração:** foi densificada a definição, de forma a incluir neste tipo de obras as alterações das portas e janelas; foi também introduzido como limite às obras de alteração o aumento da altura ou volume de uma edificação existente (neste caso, estar-se-á perante obras de ampliação).
- **Operações urbanísticas:** clarifica-se que as operações de loteamento e a utilização de edifícios se enquadram nesta definição.
- **Obras de escassa relevância urbanística:** passam a integrar o conceito de instalações técnicas.

Foram ainda incluídos no leque de definições:

- **Último antecedente válido:** a última operação urbanística válida e eficaz ou a operação urbanística que, à data da sua execução, não carecia de título nos termos da legislação em vigor.
- **Encargos devidos:** abrangem as cauções, as compensações e demais pagamentos devidos para além das taxas, consoante a operação urbanística a realizar.

3. Os tipos de procedimento urbanístico

Com base num racional de simplificação procedimental e tendo em vista a celeridade e eficiência administrativa, a execução de operações urbanísticas agrupa-se nos seguintes blocos:

Licenciamento
Comunicação prévia
Comunicação prévia com prazo
Isenção

Sob pena de ser determinada a extinção do procedimento, mantém-se a impossibilidade de optar pelo licenciamento, sempre que a operação urbanística em causa esteja sujeita a comunicação prévia, comunicação prévia com prazo ou isenta de licença ou de comunicação prévia.

- Continua por regular o procedimento supletivo, para as operações urbanísticas não expressamente previstas – especificamente, a utilização do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

3.1. LICENCIAMENTO

Estão sujeitas a licenciamento as seguintes operações urbanísticas:

As operações de loteamento que não se encontrem sujeitas a comunicação prévia;
As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos não sujeitos a comunicação prévia;
As obras de construção, de alteração ou de ampliação não sujeitas a comunicação prévia;
As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção, salvo nos casos em que sejam precedidas de informação prévia favorável qualificada (em que o procedimento será o de comunicação prévia);
As obras de demolição de edificações que não se encontrem integradas em licença de obras de reconstrução;
As obras de construção, alteração, ampliação ou demolição em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, caso essas condicionantes não se encontrem previstas em plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução; e
Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada

3.2. COMUNICAÇÃO PRÉVIA

O diploma **densifica, ampliando, o conjunto de parâmetros urbanísticos que devem estar previamente definidos nos planos de pormenor** – independentemente da data de aprovação –, **nas unidades de execução e nas operações de loteamento, como condição para a sujeição a comunicação prévia.**

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 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
- Em área abrangida por unidade de execução que defina o desenho urbano e as parcelas ou lotes, os alinhamentos, o polígono de base para implantação de edificações, a área de construção e respetivos usos, o número máximo de fogos e a programação das obras de urbanização.



Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos:

- Em área abrangida por operação de loteamento que defina a implantação das obras de urbanização;
- Em área abrangida por plano de pormenor ou por unidade de execução que definam a implantação e programação de obras de urbanização. Considera-se que existe programação das obras de urbanização quando a sua delimitação contemple (i) as obras a executar, incluindo a ligação às infraestruturas gerias e respetivos prazos de execução (ii) áreas de cedências (iii) estimativa de custos (iv) calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação.

Obras de construção, de alteração, de ampliação ou de demolição:

- Em área abrangida por plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento que definam 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. No caso de se tratar de área abrangida por plano de pormenor, o mesmo deve também prever a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes; e
- **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;

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 qualificada**; e

- As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção, **quando sejam precedidas de pedido de informação prévia qualificado**.

3.3. COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

A utilização e a alteração de uso de edifícios ou suas frações que não sejam precedidas de obras sujeitas a licença, comunicação prévia ou informação prévia favorável qualificada.

3.4. ISENÇÃO

As obras de conservação, incluindo as obras de conservação de imóveis classificados ou em vias de classificação, quando tenham sido objeto de parecer favorável da entidade competente em matéria de património cultural;

As obras de alteração no interior de edifícios ou frações que não impliquem modificações exteriores com impacto nas características físicas ou estéticas da edificação (designadamente, das alturas, fachadas, telhados ou coberturas) e que:

- i) Não afetem a estabilidade do edifício; ou,
- ii) Quando impliquem uma intervenção na estabilidade do edifício, sejam acompanhadas de projeto de estabilidade e termo de responsabilidade elaborado por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor, no qual deve declarar que as obras, consideradas na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade face à situação em que o imóvel se encontra antes das obras, bem como projeto de reforço sísmico, quando exigível nos termos da lei, a entregar, para efeitos de mero depósito, em conjunto com a informação sobre o início dos trabalhos;

As obras de escassa relevância urbanística, nas quais estão incluídas:

- i) A substituição de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associados à edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, unidades de armazenamento de energia e coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias (verificados que sejam alguns limites/requisitos técnicos);
 - ii) A substituição dos caixilhos dos vãos por outros que, mantendo as características volumétricas e estéticas do original, promovam a eficiência energético, mesmo em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
-

Destaques - sendo agora mencionados os destaques de uma parcela, quer em perímetro urbano, quer em aglomerado rural ;
As obras de reconstrução de edifícios ou frações.
As obras necessárias para cumprimento de determinação de obras coercivas.
As obras de demolição quando as edificações sejam ilegais
As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável qualificada (com exceção da utilização ou da alteração de uso – onde se aplica a comunicação prévia ou a comunicação prévia com prazo)

Clarificações

- Nas operações urbanísticas sujeitas a licença, **o pedido de ocupação da via pública** pode ser integrado no mesmo requerimento, desde que este se encontre devidamente instruído com todos os elementos necessários à luz dos regulamentos municipais aplicáveis, o qual fica sujeito aos prazos de deferimento tácito da operação urbanística
- Nas operações urbanísticas que **incluam, simultaneamente, obras sujeitas a licença ou comunicação prévia e obras isentas**, o cumprimento das formalidades aplicáveis às primeiras não impede a realização das obras isentas.
- As **cedências e compensações, bem como a prestação da caução** devem ser efetuadas antes da comunicação do início das obras, podendo envolver a celebração de escritura pública, documento particular autenticado ou o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano, entre o interessado e o Município.
- As obras isentas estão sujeitas a fiscalização.

4. A tramitação dos procedimentos – os prazos

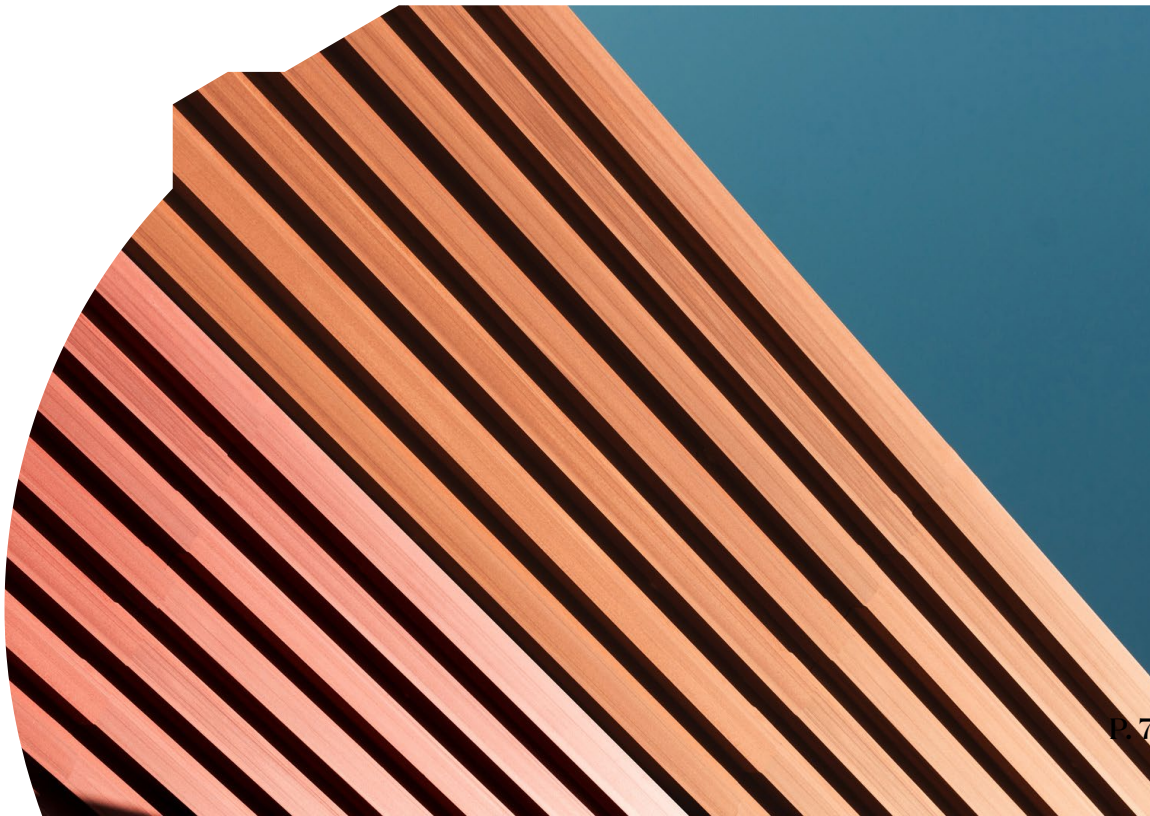
4.1. LICENCIAMENTO

O Simplex 2026 veio **eliminar os prazos globais** para decisão dos pedidos de licenciamento – cujo decurso seria gerar de deferimento tácito do pedido – indexados à área bruta de construção, **repondo a dinâmica dos prazos intercalares do procedimento**.

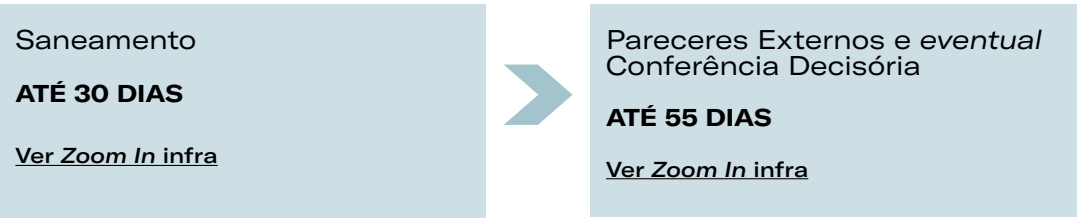
Para todas as operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, foi introduzida a possibilidade de ser deliberada uma **prorrogação excecional de prazos**, a qual tem de ser fundamentada, caso a caso, na especial complexidade dessa operação. A prorrogação admitida dependerá do prazo decisório inicial (“não prorrogado”) que estiver em causa.

Esta **deliberação tem de ser tomada na fase do saneamento liminar**, devendo ser notificada ao interessado até ao termo do prazo desta fase.

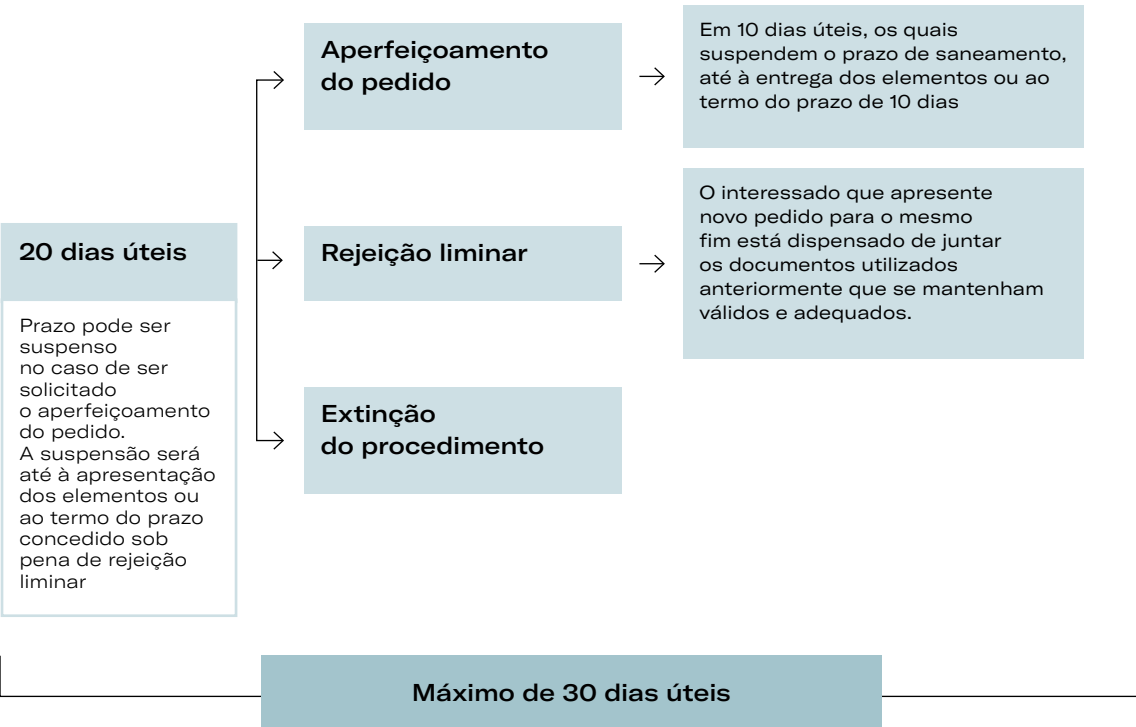
Sem prejuízo, temos o seguinte:



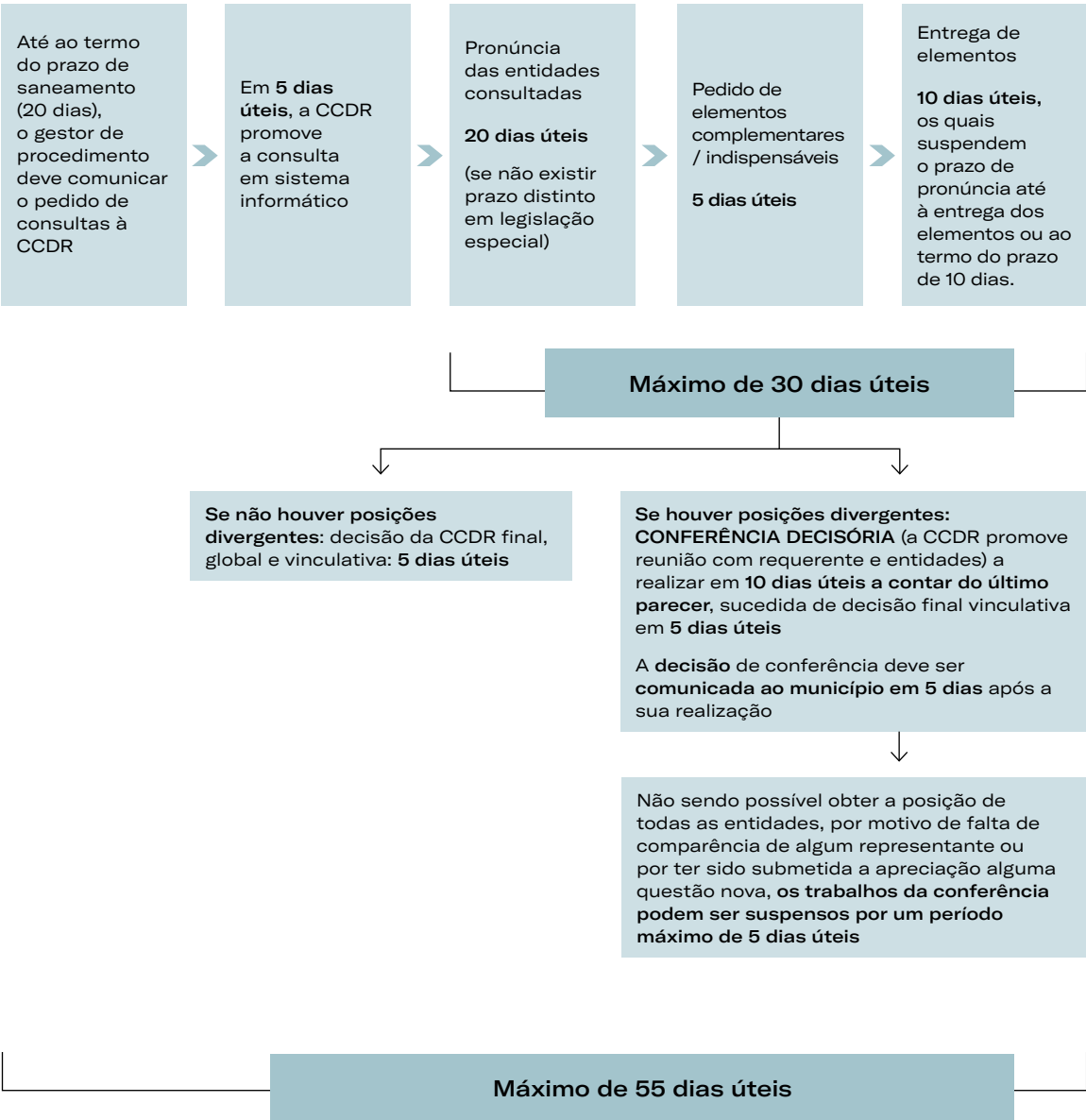
4.1.1 Em todas as operações urbanísticas, até à obtenção de pronúncia das entidades, o procedimento urbanístico inicia-se com o saneamento e com a obtenção de pareceres, nos seguintes termos:



ZOOM IN:
Saneamento



ZOOM IN:
Pareceres Externos e eventual Conferência Decisória



Clarificações

Deve considerar-se que os pareceres, autorizações ou aprovações solicitados/as tiveram um sentido favorável:

- i) Caso os mesmos não tenham sido recebidos dentro do prazo legal estabelecido para o efeito; ou
- ii) Caso tenha ocorrido conferência decisória, quando a CCDR não cumprir o prazo de 5 dias para comunicar ao município a decisão de tal conferência.

Manteve-se a norma que estabelece que, quando a decisão seja proferida em conferência decisória, **os pareceres emitidos têm natureza não vinculativa**, independentemente da sua classificação em legislação especial.

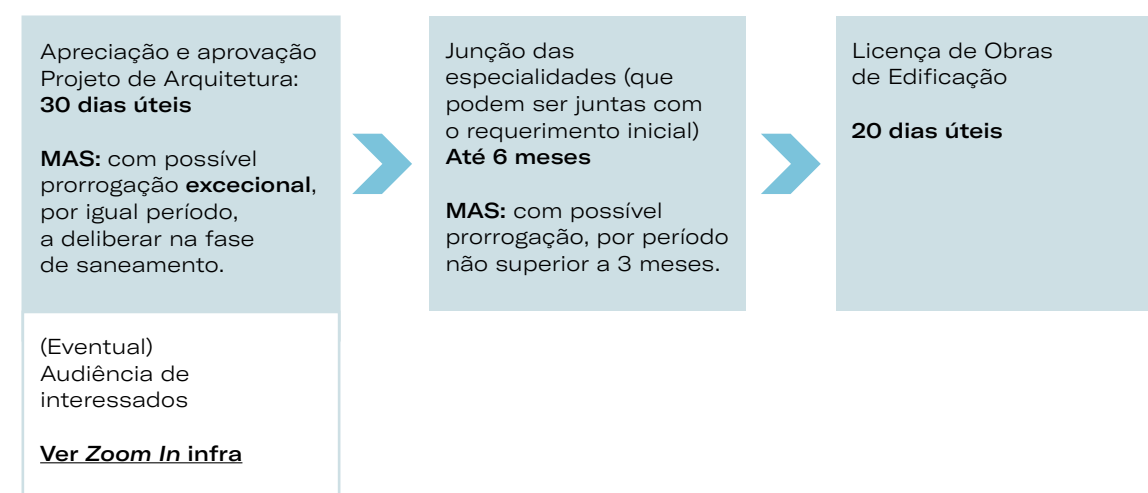
O procedimento de decisão da administração central em conferência decisória é objeto de portaria.

Considera-se que os pareceres solicitados tiveram um sentido favorável se não forem recebidos dentro do prazo legal estabelecido, ou, no caso de ter ocorrido conferência decisória, quando a CCDR não cumprir o prazo de 5 dias para comunicar ao município a decisão de tal conferência.

❓ Dúvidas

Deve o pedido de parecer, aprovação ou autorização em função da localização ser feito antes de terminada a instrução, mesmo faltando elementos essenciais ao pedido ou deve fazer-se uma interpretação corretiva do n.º 1 do art. 13.ºA, no sentido de se entender que a remissão feita ao “termo do prazo de 20 dias mencionado n.º 2 do art. 11.º” apenas se aplica no caso de o pedido estar devidamente instruído?

4.1.2 (Continuação do procedimento urbanístico nas) Obras de Edificação ⁴



A apreciação do projeto de arquitetura pela câmara municipal incide **exclusivamente** sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, o uso proposto, a conformidade com a operação de loteamento (quando aplicável), a suficiência das infraestruturas e as normas relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística.

⁴ Correspondentes às identificadas nas alíneas c), d), f), h) e i) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

Foi revogada a norma que esclarecia que não podiam ser apreciados:

- Os projetos respeitantes a obras no interior dos edifícios ou suas frações;
- A existência de compartimentos ou locais para caixotes do lixo ou outros elementos de mobiliário urbano; e
- Os projetos de especialidade.

A revogação desta norma não significa que estes elementos passem a poder ser objeto de apreciação; a impossibilidade da sua apreciação decorre do n.º 8 do art. 20.º do RJUE.

Clarificações

Considera-se **tacitamente aprovado** o projeto de arquitetura na falta de decisão expressa no prazo previsto⁵.

O pedido de licença considera-se **tacitamente aprovado** se não houver deliberação sobre o mesmo no prazo previsto⁶.

O **prazo de 30 dias** úteis previstos para a decisão sobre obras de edificação **pode ser excecionalmente prorrogado**, por uma única vez, e por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação. Deliberação tem de ser tomada na fase de saneamento..

ZOOM IN:

Audiência de interessados (para todas as operações urbanísticas)

O **Simplex 2026** revogou o artigo que estabelecia, em geral, que eram admitidas alterações ao projeto na sequência da audiência prévia dos interessados, quando as mesmas visassem a correção das desconformidades detetadas ou se encontrem com estas conexas.

Agora, é estabelecido que:

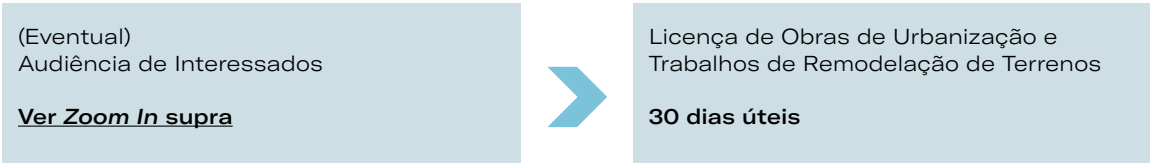
- Passa a admitir-se **apenas uma entrega de elementos de alteração ao projeto** na sequência da audiência prévia dos interessados, quando a mesma vise a correção das desconformidades detetadas;
- Adicionalmente, nas obras de edificação, após a submissão do projeto especialidades, em sede de audiência dos interessados, apenas é admitida a junção dos elementos em falta;
- O prazo para pronúncia de audiência prévia pode ser prorrogado por uma única

Caso seja necessário, pode proceder-se a nova consulta de entidades externas **por força das alterações ao projeto**, a qual deve ser promovida no prazo máximo de 5 dias a contar da entrega dos elementos alterados. Neste caso, o prazo para pronúncia das entidades consultadas é reduzido para 10 dias úteis.

⁵ A câmara municipal delibera sobre o projeto de arquitetura nos seguintes prazos máximos: a) 30 dias a contar do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar; ou b) 30 dias a contar da data da receção dos elementos admitidos em sede de audiência prévia, quando aplicável – sobre isto, veja-se Zoom In – (3) supra] ; ou c) 30 dias a contar da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao município, ou do termo do prazo para a sua emissão, quando aplicável.

⁶ O prazo de licenciamento das obras de edificação conta-se (i) da data da apresentação dos projetos das especialidades e outros estudos; ou b) da data da aprovação do projeto de arquitetura se o interessado tiver apresentado os projetos de especialidades juntamente com o requerimento inicial; ou c) da data da receção dos elementos admitidos ao abrigo da audiência prévia.

4.1.3 (Continuação do procedimento urbanístico nas) Obras de Urbanização e Trabalhos de Remodelação de Terrenos



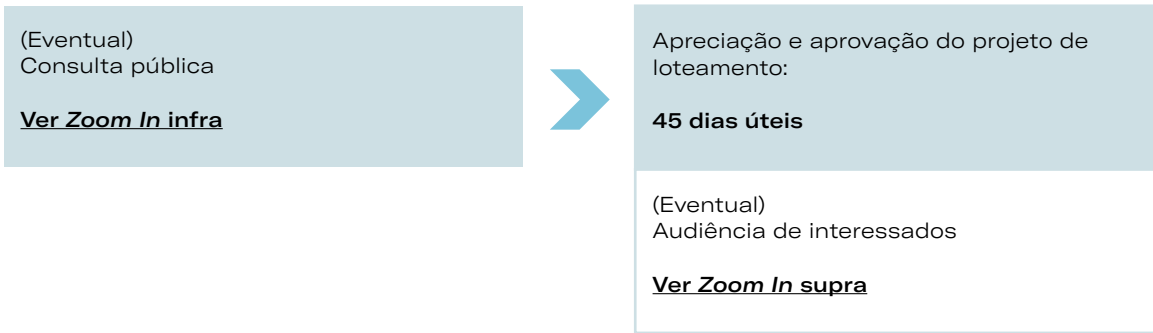
Clarificações

A apreciação dos projetos de obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos incide sobre (i) a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística, e, (ii) caso se trate de obras abrangidas por operação de loteamento, sobre a sua conformidade com essa operação de loteamento.

O pedido de licença considera-se **tacitamente aprovado** se não houver deliberação sobre o mesmo no prazo previsto⁷.

Até ao termo do prazo do saneamento liminar, os **prazos previstos podem ser excecionalmente prorrogados**, por uma única vez, e por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação.

4.1.4 (Continuação do procedimento urbanístico nas) Operações de Loteamento sem obras de urbanização



Clarificações

A apreciação dos projetos de operações de loteamento incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como sobre o uso e a integração urbana e paisagística.

O pedido de licença considera-se **tacitamente aprovado** se não houver deliberação sobre o mesmo no prazo previsto (ver nota de rodapé 7).

Até ao termo do prazo do saneamento liminar, o prazo de 45 dias úteis previstos pode ser excecionalmente prorrogado, por uma única vez, e por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação.

7 O prazo de licenciamento desta operação urbanística conta-se do termo do prazo do saneamento e apreciação liminar; ou b) da data da receção dos elementos admitidos em sede de audiência prévia; ou c) da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades exteriores ao município quando haja lugar a consultas, ou do termo do prazo para a sua emissão, consoante o que ocorra em primeiro lugar

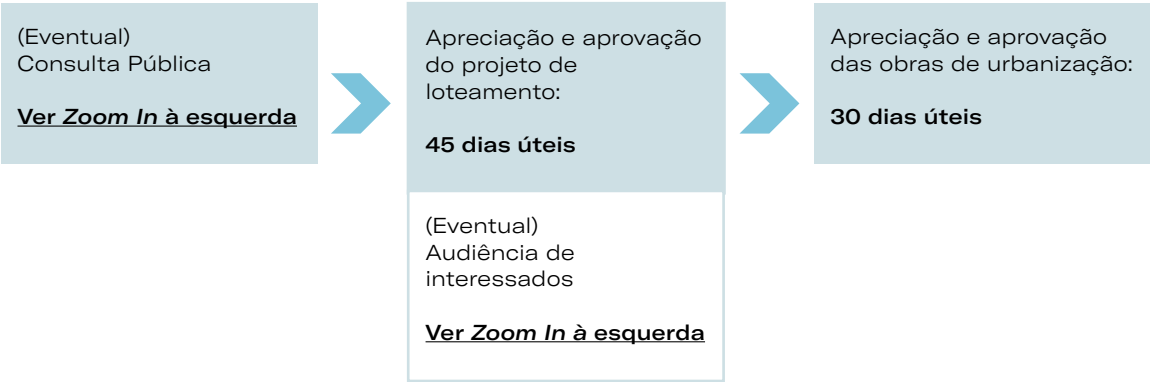
ZOOM IN:

Consulta Pública nas operações de loteamento

A consulta pública não tem lugar, desde que:

- Tenha existido avaliação ambiental do projeto, com sujeição a consulta pública nos termos do Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental; ou
- A operação seja abrangida por plano de pormenor ou unidade de execução.
- A realização de consulta pública suspende a contagem do prazo para a decisão ou do deferimento tácito.
- No caso de operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento, a consulta pública suspende o prazo de apreciação do projeto de arquitetura.

4.1.5 Operações de loteamento com obras de urbanização



Clarificações

- A apreciação dos projetos de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos abrangidos por operação de loteamento está sujeita à conformidade com essa operação de loteamento.
- Quando o pedido de licenciamento de obras de urbanização seja apresentado em simultâneo com o pedido de licenciamento de operação de loteamento, o prazo de 30 dias previsto para a sua deliberação conta-se a partir da deliberação que aprove o pedido de loteamento.
- O pedido de licença considera-se **tacitamente aprovado** se não houver deliberação sobre o mesmo no prazo previsto (Ver Nota de Rodapé 7).
- Os **prazos previstos podem ser excecionalmente prorrogados**, por uma única vez, e por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação



4.2. COMUNICAÇÃO PRÉVIA

O procedimento de comunicação prévia assume-se como um momento único para a apresentação de toda a informação necessária, permitindo ao interessado avançar com a obra após o pagamento das taxas e demais encargos devidos, **sem depender agora da fase de avaliação da correta instrução da comunicação prévia.**

Foi eliminada a fase de saneamento da comunicação prévia, passando a verificação dos pressupostos legais e regulamentares a ocorrer no âmbito do controlo sucessivo, no qual a câmara municipal dispõe de poderes de verificação da conformidade legal e regulamentar dos respetivos elementos. Assim, quando detete incumprimentos das normas aplicáveis, a ausência de pareceres obrigatórios, ou desconformidade com pronúncias de entidades externas competentes, deve notificar o interessado da ineptidão da comunicação prévia, inviabilizando a execução da operação e promovendo as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística.

Sem prejuízo, **o interessado pode ser notificado, nesta fase de controlo sucessivo, por uma única vez, para, no prazo de 10 dias úteis, suprir deficiências instrutórias** (nomeadamente a falta de projetos ou informações essenciais), sob pena de a comunicação prévia ser considerada inepta.

O exercício deste **controlo sucessivo** está sujeito a um **prazo de caducidade de um ano**, contado desde o pagamento das taxas devidas ou, se posterior, desde o início da utilização do edifício ou fração.

Clarificações

O decurso do prazo para controlo sucessivo não impede o exercício, a todo o tempo, dos poderes de fiscalização administrativa quanto à conformidade da obra com os elementos apresentados..

⁸ A utilização ou a alteração de uso de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização está sujeita a comunicação prévia com prazo quando não tenha sido precedida de obra sujeita a licença, comunicação prévia ou pedido de informação prévia qualificado.

4.3. COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO – UTILIZAÇÃO ⁸

Submissão da Comunicação

10 dias para tomada de decisão pelo Presidente da câmara municipal sobre a necessidade de vistoria.

Se não existir vistoria, o edifício pode ser utilizado de imediato.

Se existir vistoria, esta tem de se realizar no prazo de 15 dias, em data a acordar com o interessado.

Se não existir necessidade de realização de obras, o edifício pode ser utilizado de imediato.

Deve ser emitida uma declaração de conformidade.

Se existir necessidade de realização de obras, tem de existir subsequente vistoria. Se esta não for realizada no prazo de 10 dias a contar do pedido para a sua realização, tal implica a não oposição à utilização do edifício ou fração.



Conexão com o regime de propriedade horizontal

O pedido de certificação de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal pode acompanhar a comunicação prévia de utilização de edifícios ou suas frações.

No que respeita às alterações de uso das frações, sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração do seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio. No entanto, mantém-se a **alteração introduzida aquando do Simplex 2024 de que a alteração de uso das frações para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos.**

5. Pedido de informação prévia (PIP)

A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia nos seguintes prazos máximos, a contar do saneamento:

NO CASO DE PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA FORMULADOS AO ABRIGO DO N.º 1 DO ARTIGO 14.º (PIP SIMPLES)	
15 dias úteis	Pedido de informação prévia ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1 (PIP Simples)
NO CASO DE PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA FORMULADOS AO ABRIGO DO N.º 2 DO ARTIGO 14.º (PIP QUALIFICADO)	
45 dias úteis	PIP sobre a viabilidade de operações de loteamento
30 dias úteis	PIP sobre a viabilidade das demais operações urbanísticas, quando formulada ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º (PIP qualificado)

Se se tratar de um **PIP qualificado**, os prazos previstos podem ser excecionalmente **prorrogados por uma única vez e por igual período**, e mediante notificação do interessado até ao termo do prazo do saneamento liminar, com fundamento na especial complexidade da operação, designadamente no caso de operações de loteamento que envolvam obras de urbanização ou operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a loteamento.

Quando haja lugar a consultas externas, os prazos estipulados contam-se a partir da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades externas ao município ou do termo do prazo para a sua emissão, consoante o que ocorra em primeiro lugar.

Clarificações

No âmbito da apreciação dos pedidos de informação prévia, as Câmaras Municipais apenas se podem pronunciar sobre a conformidade do projeto com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, medidas preventivas, normas provisórias, servidões administrativas, restrições de utilidade pública, uso proposto, adequação e capacidade das infraestruturas, bem como a integração urbana e paisagística.

As operações urbanísticas objeto de PIP devem ser iniciadas no prazo de 2 anos após a decisão favorável, tendo o Simplex 2026 esclarecido que este prazo também se refere à apresentação de pedido de licenciamento ou comunicação prévia na sequência de aprovação de PIP simples.

Decorrido o prazo de 2 anos, o particular pode requerer ao presidente da câmara a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias. Neste caso - se os pressupostos se mantiverem ou se o presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto -, os interessados devem, no prazo de 1 ano, iniciar a execução da obra (PIP qualificado) ou efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia (PIP simples)

O Simplex 2026 estabeleceu que, nos PIP qualificados, existe a **obrigatoriedade** de junção dos seguintes elementos, juntamente com a comunicação de início dos trabalhos:

- comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, do comprovativo da realização das cedências (a este respeito, vide supra, Ponto 9 – Cedências e Compensações);
- projetos de especialidades e demais elementos constantes da [Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho](#)
- termo de responsabilidade dos autores dos projetos, que atestem que foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis na sua elaboração, e do coordenador dos projetos, que ateste a compatibilidade entre estes, bem como o cumprimento por todos os projetos dos termos e condições da informação prévia favorável.

Clarificações

Os PIP Simples vinculam as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia;

Os PIP Qualificados [que contenham todos os elementos referidos nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE], além de serem vinculativos para as entidades competentes, continuam a ter como efeito a isenção de licença ou de comunicação prévia, a efetuar nos exatos termos em que foi apreciada.

As operações urbanísticas referentes a obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, e as operações urbanísticas referentes a obras de construção, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção, quando sejam precedidas de PIP qualificado, ficam sujeitas a comunicação prévia.

? Dúvidas

- Após o decurso dos 2 anos, há caducidade automática do PIP? Pode o particular requerer a validação dos pressupostos de facto já após o decurso dos 2 anos de validade inicial do PIP ou deve o mesmo considerar o mecanismo da renovação previsto no art. 72.º do RJUE?
- No caso de PIPs qualificados que têm como efeito a isenção de licença, o requerente da operação urbanística apreciada pode optar por submeter uma comunicação prévia?

6. Consultas a Entidades Externas

É dispensada a consulta a entidades externas em procedimentos relativos a operações urbanísticas que já tenham sido objeto de apreciação favorável no âmbito do procedimento de informação prévia, de aprovação de operações de loteamento urbano, de aprovação de unidades de execução – **prerrogativa introduzida pelo Simplex 2026** –, ou de aprovação de planos de pormenor.

O Simplex 2026 introduz uma distinção relevante entre **consultas que se reportam a aspetos associados à localização da operação e consultas externas que não se reportem à localização**. As primeiras devem ser espoletadas pelo próprio gestor do procedimento de licenciamento, embora nada impeça que o promotor as requeira por sua iniciativa. **As segundas devem ser prévia e obrigatoriamente solicitadas pelo interessado e juntas ao requerimento inicial.**

? Dúvidas

Mas, o Simplex 2026 dispõe que o interessado, no requerimento inicial, pode solicitar a indicação das entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer – o que significa que pode apresentar-se o requerimento inicial sem as consultas que obrigatoriamente devem ser solicitadas pelo interessado?

Prazo

Ver Zoom In supra.

Conferência decisória

Ver Zoom In supra.

Património Cultural

Quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público ou de imóvel situado na respetiva zona de proteção e for solicitado parecer do Património Cultural, I.P. ou às CCDR, I.P., **as câmaras municipais ficam impedidas de solicitar outros pareceres sobre a mesma matéria.**

7. Os títulos urbanísticos

O Simplex 2026 introduz um novo artigo (o art. 4.º-A ao RJUE) no sentido de, em prol da segurança jurídica e da eficácia probatória perante terceiros, **reformular o sistema de titulação das operações urbanísticas.** Assim:

Licença	i) Comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos; ii) iÚltimo requerimento entregue (devidamente preenchido, contendo a síntese da operação urbanística⁹; iii) Notificação do seu deferimento (se expresso) ou pelo comprovativo da submissão (em caso de deferimento tácito).
Comunicação prévia	i) Comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos; ii) Modelo de comunicação prévia devidamente preenchido; e iii) Comprovativo da sua submissão.
Comunicação prévia com prazo	i) Modelo da comunicação prévia com prazo, devidamente preenchido; ii) Comprovativo da sua submissão, nos casos em que não tenha havido pronúncia por parte da câmara municipal ou não se tenha realizado a vistoria; ou iii) Modelo da comunicação prévia com prazo devidamente preenchido e comprovativo da sua submissão, acompanhado da declaração de conformidade.
Informação prévia favorável	i) Comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos (quando aplicáveis); e ii) Requerimento de informação prévia devidamente preenchido, que contém a síntese da operação urbanística, acompanhado pela notificação da emissão (se expressa) ou pelo comprovativo da submissão do pedido (em caso de deferimento tácito).

9 O Simplex 2026 estabelece que **qualquer requerimento** apresentado pelo interessado no âmbito do procedimento de licenciamento **implica a atualização da síntese da operação urbanística.**

Clarificações

Os modelos de requerimentos constam da [Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho](#), bem como os documentos instrutórios de cada operação urbanística (assim como os avisos de publicitação das operações urbanísticas e de informação sobre o início dos trabalhos).

No caso de operações urbanísticas que impliquem cedências, o título correspondente — seja de licença, de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo — deve igualmente integrar o comprovativo das cedências realizadas, sempre que estas sejam exigíveis.

Salvo no caso do deferimento expresso do pedido de licença — em que as parcelas de terreno cedidas se integram no domínio municipal com o pagamento subsequente das taxas e demais encargos —, nas demais situações, as parcelas integram o domínio municipal através de escritura pública, documento particular autenticado ou de procedimento especial de transmissão, a realizar no prazo de 20 dias devendo a câmara, aí, definir as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

Dúvidas

- E se o Município não celebrar escritura, outorgar documento particular autenticado ou intervir no procedimento especial de transmissão?
- O registo das operações de loteamento e das áreas de cedência serão feitos através de declarações dos particulares?

8. Publicidade

As operações urbanísticas tituladas por licença ou por comunicação prévia eficaz devem ser **objeto de publicitação por iniciativa do proprietário ou do diretor de obra (conforme modelo constante da [Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho](#))**.

Essa publicitação deve ocorrer no prazo de 10 dias a contar do pagamento das taxas e demais encargos devidos, com a indicação do prazo de execução da obra.

Paralelamente, quando estejam em causa **operações de loteamento ou obras de edificação com impacte urbanístico relevante, ou equiparadas a loteamento, recaem também sobre a câmara municipal um dever de publicitação** — a realizar dentro do mesmo prazo, através da página da internet do município e de aviso em boletim municipal, ou, na sua falta, mediante edital afixado nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas.

Durante a execução das obras, estas devem ser objeto de publicitação pelo proprietário ou o diretor da obra, mediante aviso a afixar até cinco dias antes do início dos trabalhos, no local de execução da operação de forma visível da via pública, segundo o modelo aprovado por portaria do membro do Governo.

9. Cedências e compensações

A afetação de parcelas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível tanto pode resultar na cedência para o domínio privado do município, como **pode ser assegurada em propriedade privada a promover pelo particular**.

A área dos lotes ou parcelas a afetar pelo próprio promotor a habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível deve ser incluída na contabilização do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento relativos a esses fins, **não dando lugar a cedência ou compensação adicional**.

Princípio geral:

A edificabilidade nas parcelas objeto de cedência para habitação pública não prejudica a edificabilidade da operação urbanística que originou a cedência.

Sobre o momento de integração das parcelas no domínio municipal, veja supra, **Ponto 7 – Os títulos urbanísticos.**

A edificabilidade nas parcelas
objeto de cedência para
habitação pública não prejudica
a edificabilidade da operação
urbanística que originou a cedência.

10. Taxas Urbanísticas

A possibilidade de pagamento por autoliquidação é alargada, passando a ser **admissível não apenas no âmbito da comunicação prévia e das operações isentas, mas também na sequência do deferimento tácito da pretensão do interessado.**

Quando o pagamento não seja efetuado por plataforma ou referência bancária indicada pela câmara municipal, o interessado é obrigado a remeter àquela o comprovativo do pagamento efetuado no prazo de 10 dias.

O Simplex 2026 repôs a norma que estabelecia que a imposição, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valias não previstas na lei, bem como de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos, confere ao particular o direito de reaver as quantias indevidamente pagas. E nos casos em que essas prestações tenham sido realizadas em espécie, assiste-lhe igualmente o direito à respetiva restituição, bem como à indemnização que seja devida.

11. Obras de urbanização

Passa a ser **expressamente admissível a realização de receções provisórias parciais, ainda que as obras de urbanização não tenham sido licenciadas por fases.**

As receções parciais devem ser realizadas em função do tipo de obra realizada ou por referência a áreas infraestruturadas que sejam funcionalmente autónomas.

À receção provisória e definitiva é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável às empreitadas de obras públicas, esclarecendo-se também a aplicabilidade do **regime da receção provisória e definitiva tácita.**

12. Operações urbanísticas promovidas pela administração pública

O Simplex 2026 aumentou o tipo de operações urbanísticas – em particular, incluindo a promoção de operações de loteamento e obras de urbanização – promovido por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação e usos complementares.

13. Alterações durante a execução de obra

As alterações ao projeto durante a execução da obra podem, em regra, ser realizadas mediante comunicação prévia, com a antecedência necessária para que as obras estejam concluídas antes da submissão da comunicação para a utilização do edifício.

Ficam dispensadas de comunicação prévia as alterações que correspondam a obras isentas de controlo urbanístico.

As alterações que impliquem ampliações ou modifiquem a implantação das edificações devem seguir o regime aplicável ao procedimento inicial, podendo exigir nova apreciação nos termos da informação prévia, do licenciamento ou da comunicação prévia.

Clarificações

Em qualquer das situações, a instrução limita-se aos elementos efetivamente alterados.

14. Conexão com o Procedimento de Avaliação de Impacto Ambiental

É reposta a **uniformização entre o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental e os procedimentos urbanísticos.**

Assim, quando uma operação urbanística esteja sujeita a avaliação de impacto ambiental, **não pode ser emitida licença, nem apresentada comunicação prévia sem que tenha sido previamente emitida uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável ou favorável condicionada relativa ao respetivo projeto de execução.**

Nos casos em que o procedimento de AIA tenha ocorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojecto, essa exigência é assegurada através da emissão de Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE).

O Simplex 2026 introduziu esta **limitação também para os pedidos de informação prévia qualificados e que tenham como efeito a isenção de licença ou comunicação prévia.**

Esta exigência aplica-se também às operações urbanísticas isentas. Nestes casos, a execução das operações não pode ter início sem que seja emitida a decisão no âmbito do procedimento de impacte ambiental.

Quando uma operação urbanística está sujeita a avaliação de impacto ambiental, não pode ser emitida licença, nem apresentada comunicação prévia sem que tenha sido previamente emitida uma Declaração de Impacto Ambiental.

15. Nulidades

O Simplex 2026 reduz o prazo aplicável à declaração da nulidade do ato ou da deliberação de deferimento da licença ou da informação prévia pelo órgão emissor para 3 anos

Com vista a trazer estabilidade às situações urbanísticas, a nova versão da legislação estabelece que a possibilidade de o órgão que praticou o ato ou deliberação declarar a sua nulidade fica limitada a um prazo de três anos a contar da respetiva emissão, prazo que se aplica igualmente ao exercício do direito de intentar ação administrativa ou ação popular, promovendo maior segurança jurídica. Excecionam-se apenas as situações relativas a monumentos nacionais e respetivas zonas de proteção.

- Se os factos que determinaram a nulidade consubstanciarem a prática de um crime, o prazo de caducidade é alargado para a duração do prazo de prescrição aplicável.
- Os novos prazos de declaração de nulidade aplicam-se às situações jurídicas já constituídas, salvo se, segundo a lei antiga, o prazo se completar em menos tempo. Ou seja, por regra, para as situações existentes, o prazo de 3 anos conta-se a partir da entrada em vigor do Simplex 2026.
- Com o Simplex 2026 estabeleceu-se que, quando tenha por objeto atos de licenciamento ou decisões relativas a pedidos de informação prévia com fundamento em qualquer das invalidades geradoras de nulidade, **a citação do titular da licença ou da informação prévia favorável para contestar a ação referida no número anterior não prejudica o prosseguimento dos trabalhos**, sem prejuízo de o Ministério Público poder requerer medidas cautelares nos previsos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos (devendo aqui o juiz proferir decisão sobre a medida, quando a ela houver lugar, no prazo de 10 dias).

16. Contraordenações

Repõe-se no elenco de contraordenações a contraordenação consubstanciada na realização de operações urbanísticas que não se encontrem devidamente tituladas.

- Esta contraordenação aplicar-se-á **aos factos** que se venham a verificar apenas **após a sua entrada em vigor**.

Procede-se à correção da contraordenação pela execução de obra sem a necessária informação sobre o início dos trabalhos, ou sem a junção dos respetivos elementos que a devem acompanhar.

Com vista a impulsionar o recurso à comunicação prévia, foi revogada a penalização acrescida em matéria de valores das coimas associadas a contraordenações referentes a operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

Não obstante, o Simplex 2026 procedeu à previsão de que a submissão de comunicação prévia sem os elementos instrutórios necessários à sua apreciação e o não envio do comprovativo do pagamento das taxas, quando necessário, constituem contraordenações.

17. Arbitragem

O Simplex 2026 clarifica e desenvolve a possibilidade de recurso a mecanismos de resolução alternativa de litígios, ampliando as formas de tutela dos interessados fora da via judicial tradicional.

Assim, é agora claro ser possível recorrer à arbitragem voluntária para dirimir questões relativas a atos, pareceres ou omissões administrativas, mediante a celebração de compromisso arbitral com a Administração, incluindo matérias de natureza tributária.

Para a resolução de conflitos na aplicação de regulamentos municipais previstos no RJUE, manteve-se a possibilidade de os interessados requererem a intervenção de uma comissão arbitral.

18. Transmissão de Imóveis

Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de terrenos para construção urbana, de edificações já construídas ou em construção, ou das suas frações autónomas, deve o conservador, o notário, o advogado, o solicitador ou outra entidade legalmente competente, **sob pena de anulabilidade do negócio jurídico**, fazer menção no documento que o titula:

- À existência do título urbanístico correspondente, quando lhe seja apresentado;
- À declaração do transmitente de que dispõe do título urbanístico correspondente, quando este não lhe seja apresentado;
- À declaração do transmitente de que não dispõe de título urbanístico.

19. Outras alterações (e não só)

- Procedeu-se a correções terminológicas: eliminação das referências a alvará de autorização de utilização e a autorização de utilização, corrigindo para “título”, “comunicação prévia” ou “comunicação prévia com prazo”
- O levantamento do estaleiro e respetivas instalações de alojamento temporário, quando existam, a limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenham sido causados em infraestruturas públicas são condição de utilização do edifício ou da fração. A violação desta obrigação consubstancia uma contraordenação.
- É expressamente prevista a possibilidade de o termo de responsabilidade a apresentar nas comunicações prévias possa ser subscrito por técnico habilitado, distinto do diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra. Tal está previsto para os casos de impossibilidade destes últimos emitirem o termo.
- Independentemente da notificação do proprietário para a execução de obras ou para a demolição nos termos do artigo seguinte, caso sejam apurados indícios de situações irregulares ou ilícitas no domínio de relações jurídicas que sejam, ou devam ser, de arrendamento habitacional, a câmara municipal comunica o auto de vistoria e demais elementos probatórios que tenha recolhido nesse âmbito à entidade administrativa competente para a sua fiscalização, aplicando-se o disposto em legislação especial.
- Até à codificação das normas técnicas de construção, é publicitada a relação das disposições legais e regulamentares a observar pelos técnicos responsáveis pelos projetos de obras e sua execução, através do Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção - [SILUC](#).

Sobre a PLMJ

→ Quem somos

Sobre a área de Urbanismo e Ordenamento do Território

→ O que fazemos

“PLMJ is the most organised firm and the most committed at doing things on schedule and to the time that is asked. They are the most up to date and one of most professional law offices that work with us.”

CLIENT REFERENCE FROM
CHAMBERS AND PARTNERS

KEY CONTACTS



**Andreia Candeias
Mousinho**

Sócia

(+351) 911 540 073
andreia.candeiasmousinho@plmj.pt



**Luís Moitinho
de Almeida**

Sócio

(+351) 919 476 163
luis.moitinhodealmeida@plmj.pt



Benedita Lacerda

Consultora sénior

(+351) 912 614 844
benedita.lacerda@plmj.pt



**Micaela Giestas
Salvador**

Associada coordenadora

(+351) 936 751 406
micaela.giestassalvador@plmj.pt

