

SIMPLEX URBANÍSTICO 2026: O QUE VAI MUDAR?

Susana Vieira

SUMÁRIO

O Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio (**Simplex Urbanístico 2026**), vem alterar novamente o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (**RJUE**) na redação dada pelo Decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (**Simplex Urbanístico 2024**), bem como algumas normas deste último diploma.

A entrada em vigor destas últimas alterações ao RJUE estava inicialmente prevista para 3 de agosto de 2026, mas foi adiada para **1 de outubro de 2026** pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho.

I. Antecedentes

O objetivo declarado do Simplex Urbanístico 2024 era simplificar e reduzir custos de contexto na área do urbanismo e do ordenamento do território.

As alterações que o Simplex Urbanístico 2024 introduziu ao RJUE caracterizaram-se, genericamente, pela redução e simplificação do controlo prévio de operações urbanísticas por parte dos municípios e por uma maior responsabilização dos interessados e das equipas técnicas pela conformidade dessas operações com a lei e com as regras urbanísticas aplicáveis.

Recordamos seguidamente algumas dessas alterações:

- Foram ampliados os casos isentos de controlo prévio, os quais passaram a incluir, designadamente, as operações urbanísticas precedidas de pedido de informação prévia favorável que inclua os aspetos previstos no artigo 14.º, número 2, do RJUE (**PIP Qualificado**) ou que respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento. Para poderem beneficiar desta isenção, as operações urbanísticas deveriam ser iniciadas no prazo de 2 anos após a decisão favorável do PIP Qualificado.

- A comunicação prévia passou aplicar-se (em vez da licença) a um maior número de operações urbanísticas, em especial, quando existam instrumentos urbanísticos aplicáveis com determinadas características e detalhe (loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução com determinado conteúdo).
- Deixou de ser possível ao interessado optar pelo licenciamento quando a forma de controlo prévio aplicável for a comunicação prévia.
- Passou a existir deferimento tácito do pedido de licenciamento, uma vez decorridos os prazos legais aplicáveis (prazos globais de 120, 150 e 200 dias a contar da data da submissão do pedido dependendo do tipo de operação urbanística e da área bruta de construção).
- A autorização de utilização de edifícios ou frações foi substituída por mera submissão de documentos ou comunicação prévia conforme tenha existido obra sujeita a controlo prévio ou não.
- Os alvarás foram genericamente substituídos pelo recibo de pagamento das taxas legalmente devidas.
- Os notários deixaram de controlar a existência de licença ou autorização de utilização na celebração de atos de transmissão de imóveis. Estes atos passaram a conter apenas a advertência que o imóvel transmitido poderia não dispor dos títulos urbanísticos necessários à sua utilização ou construção.

2. O que vai mudar com o Simplex Urbanístico 2026

Em termos gerais, o Simplex Urbanístico 2026 manteve as linhas orientadoras do Simplex Urbanístico de 2024, com alguns ajustamentos. Por um lado, porque algumas das soluções anteriores foram criticadas por trazerem insegurança jurídica à promoção de projetos e às transações imobiliárias. Por outro, porque as suas normas têm vindo a ser aplicadas de forma díspar – por exemplo, quanto aos títulos das operações urbanísticas –, o que trouxe dificuldades de ordem prática.

De forma resumida, destacamos as seguintes alterações:

PIP

- Os prazos para que a câmara municipal delibere sobre o PIP são revistos e há agora uma previsão expressa de deferimento tácito.
- Deixa de ser possível apresentar alterações ao projeto no âmbito da audiência prévia de interessados de um PIP (o que se compreende pela sua natureza essencialmente informativa).

Licença

- Os prazos globais para deliberação da câmara municipal sobre o pedido de licenciamento são alterados para 20, 30 ou 45 dias contados, não da submissão do pedido, mas, sim, do termo do prazo de saneamento e apreciação liminar, da apresentação dos projetos de especialidades, da receção dos elementos de alteração ao projeto em audiência prévia, ou dos pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas ou do termo do prazo para a sua emissão, dependendo do caso em concreto, mantendo-se, em todo o caso, a possibilidade de formação de deferimento tácito.
- É admitida apenas uma única entrega de elementos de alteração ao projeto no âmbito de audiência prévia dos interessados do licenciamento.
- A licença passa a ser titulada, para todos os efeitos legais, pelo comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos, pelo último requerimento entregue, devidamente preenchido, que contém a síntese da operação urbanística, e (i) pela notificação do seu deferimento, caso este seja expresso ou (ii) pelo comprovativo da submissão, em caso de deferimento tácito.

Comunicação prévia

- A comunicação prévia mantém-se como regime preferencial para operações urbanísticas em áreas abrangidas por loteamentos, planos de pormenor e unidades de execução. No entanto, os requisitos de conteúdo destes atos e instrumentos são alterados – por exemplo, quanto a planos de pormenor, a data de publicação deixa de ser o critério relevante para sujeitar determinada obra a comunicação prévia.
- Deixa de haver saneamento e apreciação liminar da comunicação prévia.
- Caso após a submissão da comunicação prévia, a câmara municipal verifique que a operação urbanística comunicada não cumpre normas e condicionantes legais e regulamentares ou que entidades externas cuja consulta era obrigatória não foram consultadas ou, ainda, que a operação urbanística não está conforme com as pronúncias de tais entidades, deverá notificar o interessado para, em 10 dias, suprir elementos em falta, sob pena de a comunicação prévia ser considerada inepta.
- A ineptidão da comunicação prévia – uma novidade – impede a execução da operação urbanística e pode implicar a adoção de medidas de reposição da legalidade, como, por exemplo, a demolição.
- O controlo sucessivo da conformidade dos projetos e demais elementos instrutórios da comunicação prévia com as normas legais e regulamentares aplicáveis pode ser efetuado durante o prazo de 1 ano a contar da data de pagamento das taxas ou da data do início da utilização do edifício, conforme o que for posterior (anteriormente, o prazo era de 10 anos).

- A comunicação prévia passa a ser titulada, para todos os efeitos legais, pelo modelo da comunicação prévia devidamente preenchido e comprovativo da sua submissão e pelo comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos.

Utilização

- Quando se trate da utilização de edifício ou fração autónoma na sequência de obras que tenham sido objeto de controlo prévio (licença ou comunicação prévia), o interessado passa a ter de apresentar uma comunicação prévia com termo de responsabilidade, podendo o edifício ou fração autónoma serem utilizados após a apresentação. Porém, diferentemente do Simplex Urbanístico 2024, há possibilidade de controlo sucessivo no prazo de 10 dias.
- A utilização ou alteração de uso de edifício ou fração autónoma em caso de obras isentas de controle prévio está sujeita a uma comunicação prévia com prazo instruída com dois termos de responsabilidade. Decorridos 10 dias após a apresentação, o edifício ou fração autónoma podem ser utilizados, salvo se, dentro daquele prazo, o presidente da câmara municipal a tiver rejeitado, com os fundamentos previstos na lei, ou tiver ordenado a realização de vistoria.
- Os contratos de transmissão de terrenos para construção urbana, de edificações já construídas ou em construção, ou das suas frações autónomas, devem mencionar (i) a existência do título urbanístico correspondente, quando seja apresentado, (ii) a declaração do transmitente de que dispõe do título urbanístico correspondente, quando este não seja apresentado; ou (iii) a declaração do transmitente de que não dispõe de título urbanístico. Caso estas menções não constem, os negócios podem ser anulados.

Outras alterações

- Os pareceres, autorizações ou aprovações de entidades externas que não respeitem a aspetos relacionados com a localização do projeto devem ser sempre previamente obtidos pelo interessado e entregues com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.
- No âmbito das cedências, a afetação de parcelas a habitação pública, habitação de custos controlados ou habitação para arrendamento acessível pode ser realizada mediante cedência para o domínio privado do município ou ser assegurada em propriedade privada a promover pelo interessado.
- O prazo para a declaração da nulidade do ato ou da deliberação de deferimento da licença ou da informação prévia pelo órgão emissor e para a propositura da ação administrativa pelo Ministério Público com vista à declaração da referida nulidade é reduzido de 10 para 3 anos.

3. Conclusão

Em termos gerais, o Simplex Urbanístico 2026 manteve as linhas orientadoras de simplificação de procedimentos, de comunicação prévia como forma preferencial de controlo prévio das operações urbanísticas e de responsabilização dos interessados, e alteraram-se alguns aspetos introduzidos pelo Simplex Urbanístico 2024 que foram objeto de críticas ou que se revelaram de aplicação prática díspar.

O PIP continua a ser um instrumento importante para os promotores imobiliários. A resposta favorável a um PIP (i) permite ao interessado realizar a operação urbanística sem licença ou comunicação prévia durante dois anos, contando que o PIP abranja determinados aspetos; (ii) vincula decisões futuras da administração e (iii) quando o inclua, é como que uma “validação” do projeto de arquitetura à luz das normas legais e regulamentares aplicáveis, o que permite obter maior segurança jurídica e mitigar riscos futuros.

A responsabilização do interessado pelos pedidos, projetos e elementos submetidos mantém-se e é, de alguma forma, reforçada com (i) a limitação da possibilidade de alterar os projetos durante os procedimentos, (ii) a obrigação de obter previamente os pareceres, autorizações e aprovações de entidades externas que sejam obrigatórios e não estejam associados à localização do projeto, (iii) a eliminação da fase de saneamento e indeferimento liminar da comunicação prévia, e (iv) o redesenho do controlo sucessivo na comunicação prévia e na utilização dos edifícios.

É igualmente positivo o regresso dos títulos urbanísticos, que deverão sintetizar as características essenciais das operação urbanísticas e servir como documento de prova perante terceiros, e do controlo da sua existência nas transações imobiliárias. Estas alterações reforçam a segurança jurídica nas transações imobiliárias e contribuem para que seja dada informação, de forma mais transparente, aos adquirentes.

Neste contexto, promotores, financiadores e adquirentes de ativos imobiliários deverão assegurar-se que é realizada uma cuidada análise prévia, do ponto de vista jurídico e urbanístico, aos projetos e transações imobiliárias em que pretendam participar.

© 2025 MACEDO VITORINO

SOBRE A MACEDO VITORINO

A MACEDO VITORINO é uma prestigiada sociedade de advogados. Assessoramos clientes portugueses e estrangeiros num amplo leque de setores de atividade, incluindo banca, distribuição,

indústria, energia, tecnologia, media e telecomunicações e projetos. Temos ainda estado envolvidos em processos e na reestruturação de empresas.

Somos conhecidos pela nossa abordagem profissional e empresarial aos assuntos mais complexos e difíceis.

A MACEDO VITORINO mantém relações de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa, Estados Unidos, Brasil e Ásia, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficiente.

Se pretende saber mais sobre a MACEDO VITORINO por favor visite o nosso site www.macedovitorino.com.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

As opiniões expressas neste artigo são de natureza geral e não devem ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias, deve contactar um advogado. Se for cliente da MACEDO VITORINO, pode contactar-nos por email para mv@macedovitorino.com.