

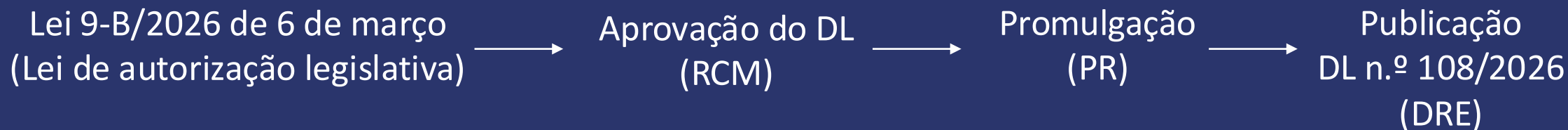
As novas alterações ao RJUE

Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio

Alterações ao RJUE

“...proceder à adaptação das medidas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a fim de garantir de forma mais efetiva e consequente os objetivos de simplificação de procedimentos, num quadro de segurança dos investimentos e de proteção dos interesses públicos e privados em presença, alinhando-se com a urgência de criação da oferta necessária para a satisfação do direito fundamental de todos à habitação.”

(excerto retirado do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio)



Alterações ao RJUE

Objetivos

Clarificar conceitos

Flexibilizar procedimentos

Agilizar prazos

Assegurar a
existência de títulos
juridicamente seguros

Disciplinar as fases de
instrução, saneamento
e audiência dos
interessados

Assegurar a coerência
global do diploma

DESTAQUES DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

RJUE

1. Conceitos
2. Informação Prévia e Licenciamento
3. Prazos
4. Comunicação Prévia
5. Isenção
6. Cedências
7. Títulos
8. Taxas
9. Prazos de Execução
10. Utilização
11. Fiscalização e Contraordenações
12. Plataforma dos procedimentos urbanísticos
13. Termo de responsabilidade do autor de projeto

Clarificação de conceitos – Artigo 2.º

01

Edificação

“...incorpore no território...”

“...independente do sistema construtivo.”

02

Obras de reconstrução

Reconstituição da composição formal de todas as fachadas “...de acordo com o **último antecedente válido...**”

Possibilidade de correções construtivas

03

Obras de alteração

Considera também:

- **Modificação das características estéticas;**
- **Sem aumento da altura ou volume de uma edificação existente**

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Clarificação de conceitos – Artigo 2.º

04

Obra de ampliação

Considera:
**Aumento da altura ou
volume da edificação
existente**

05

Operações urbanísticas

Clarifica:
as **operações de loteamento**
também são operações urbanísticas

06

Obras de escassa relevância urbanística

Integra também:
**obras ou instalações
técnicas**

07

Encargos devidos

Novo conceito

08

Último antecedente válido

Novo conceito

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Pedido de Informação Prévia e Licenciamento

Saneamento e apreciação liminar (artigo 11.º)

- ✓ Prazo aumenta de 15 para 20 dias
- ✓ Prazo para aperfeiçoamento do pedido diminui de 15 para 10 dias
 - ✓ Âmbito do saneamento permite verificação de conteúdo
 - ✓ Determina-se o prazo de prorrogação

Consulta a entidades externas (artigo 13.º-A e 13.º-B)

Em razão da localização: devem ser feitas logo que o processo esteja bem instruído

Ligadas ao uso: são obtidas previamente pelo interessado

Prazo de apreciação prorrogável (artigos 16.º, 20.º e 23.º)

Em caso de operações complexas e desde que devidamente fundamentado

Prazo para declarar a nulidade (n.º 4 do artigo 69.º)

Reduzido de 10 para 3 anos

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Pedido de Informação Prévia

Reforço da natureza informativa (n.º 5 do artigo 16.º)

Não permite alteração ao projeto na sequência de audiência prévia

PIP n.º 2, artigo 14.º

Clarifica-se a aplicação a todas as operações urbanísticas

Incluindo quando está em causa obra de edificação em loteamento

Âmbito de apreciação (n.º 3 do artigo 15.º)

Claramente alinhado com o do licenciamento

Publicitação das Informações Prévias favoráveis (n.º 11 do artigo 16.º)

Operações de loteamento e impacto semelhante
obrigação da câmara municipal

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Pedido de Informação Prévia

Clarifica-se a aplicação do deferimento tácito aos PIP (n.º 6 do artigo 16.º)

PIP n.º 1, artigo 14.º

Prazo apreciação: 15 dias (n.º 1 do artigo 16.º)

Instrução prevista em Portaria

PIP n.º 2, artigo 14.º

Prazo de apreciação: 30 dias / 45 dias (n.º 1 do artigo 16.º)

Harmonização com o prazo de apreciação do licenciamento
Distinção de prazo entre Operações de Loteamento e demais operações

Pedido de Informação Prévia

PIP n.º 2, artigo 14.º quando favorável

Isenção de licença e comunicação prévia – alínea *h*) do n.º 1 do artigo 6.º e n.º 2 do artigo 17.º

Em regra, com exceção da utilização ou alteração de utilização.

Comunicação Prévia: operações urbanísticas em imóveis classificados, ..., ou em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados, ... (alínea *l*) do n.º 4 do artigo 4.º)

Informação sobre o início dos trabalhos das obras

isentas de controlo prévio na sequência do PIP n.º 2, art.º 14.º

Passa a ser obrigatória a entrega de (n.º 4 do artigo 80.º-A):

↓

Projetos de especialidades
+
Termos de responsabilidade dos autores

↓

Comprovativo do pagamento das taxas e demais encargos devidos

↓

Comprovativo da realização das cedências

↓

Termo de Responsabilidade do coordenador dos projetos

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Licenciamento

Prazos

Voltam a ser intercalares (por fases do processo).

Audiência Prévia (artigo 24.º-A)

Uma única alteração ao projeto (na sequência de audiência prévia dos interessados).
Prorrogação do prazo de resposta (uma única vez, mediante requerimento fundamentado do interessado).

Licença parcial para construção de estrutura (n.º 6 do artigo 23.º)

Solicitada e aprovada após a aprovação do projeto de arquitetura
+ entrega do projeto de estabilidade e contenção periférica
+ prestação de caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota em caso de indeferimento ou caducidade

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Prazos

PIP n.º 1 do artigo 14.º - Obra de Edificação (sem consulta a entidades externas)

	DL 10/2024	DL 108/2026
Saneamento	15 dias	20 dias
Aperfeiçoamento	15 dias	10 dias
Apreciação/ Deliberação	20 dias	15 dias
Total	50 dias	45 dias

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Prazos

PIP n.º 2 do artigo 14.º - Obra de Edificação (sem consulta a entidades externas)

	DL 10/2024	DL 108/2026
Saneamento	15 dias	20 dias
Aperfeiçoamento	15 dias	10 dias
Apreciação/ Deliberação	30 dias	30 dias*
Total	60 dias	60 dias

* Prorrogável por uma única vez e por igual período, e devidamente fundamentado pela CM

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Prazos

Licenciamento Obra de Edificação

(sem consulta a entidades externas)

	DL 10/2024	DL 108/2026
Saneamento	15 dias	20 dias
Aperfeiçoamento	15 dias	10 dias
Apreciação/ Deliberação	30 dias	* 30 dias
Deliberação final	+/- 60 dias	20 dias
Total	120 dias	80 dias

* Prorrogável por uma única vez, por igual período, e devidamente fundamentado pela CM

Comunica → Paga → Informa → Executa

Saneamento liminar não aplicável

Mera entrega de elementos.

Sem dependência de qualquer ato administrativo para iniciar a obra .

Sujeita a controlo sucessivo (1 ano ou data de utilização) e fiscalização administrativa (n.ºs 10 e 11 do artigo 35.º).

Parâmetros Urbanísticos estabelecidos (n.º 4 do artigo 4.º)

Definição dos parâmetros urbanísticos que devem constar de PP.

Loteamento ou Unidade de Execução por forma a permitir a sujeição das operações urbanísticas ao procedimento de Comunicação Prévia.

Isenção de Comunicação Prévia ou Licenciamento – Artigo 6.º

Inclusão de novas operações urbanísticas

Obras de reconstrução

Exclusivamente de reconstrução, incluindo imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação.

Destaques em aglomerado rural (passam a aplicar-se as regras em perímetro urbano).

Obras de conservação de imóveis classificados,...

Desde que tenham obtido parecer favorável da entidade competente, o qual deve ser entregue com a informação de início de trabalhos.

Isenção de Comunicação Prévia ou Licenciamento – Artigo 6.º

Estrutura de estabilidade (art.º 6.º, n.º1, b), ii))

Alterações no interior que afetem a estrutura de estabilidade implicam entrega de projeto de estabilidade, no momento da informação do início dos trabalhos.

Pagamento de taxas (art.º 6.º, n.º 13)

Clarifica-se que as obras isentas de controlo prévio podem depender do pagamento prévio das taxas que sejam devidas.

Passa a ser possível executar as obras isentas de controlo prévio (art.º 6.º, n.º 14)

enquanto decorre na CM o procedimento das obras sujeitas a licença ou comunicação prévia.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

No âmbito da Habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível – artigos 43.º e 44.º

Parcelas para “Habitação de interesse Público”

Afetação ao domínio privado do município ou ser assegurada pela propriedade privada.

As áreas dos lotes ou das parcelas privadas consideradas afetas a “Habitação de interesse Público”, serão contabilizadas para o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento definidos nos IGT.

Edificabilidade das parcelas a ceder para “Habitação de interesse Público”

O promotor mantém o direito à área de construção que originou a cedência.

Simplificação do procedimento nas alterações à licença de loteamento (artigo 27.º)

Aumento do número de fogos até 10% por cada lote, para habitação de custos controlados, e sem alteração da área bruta de construção, da volumetria ou da área de implantação.

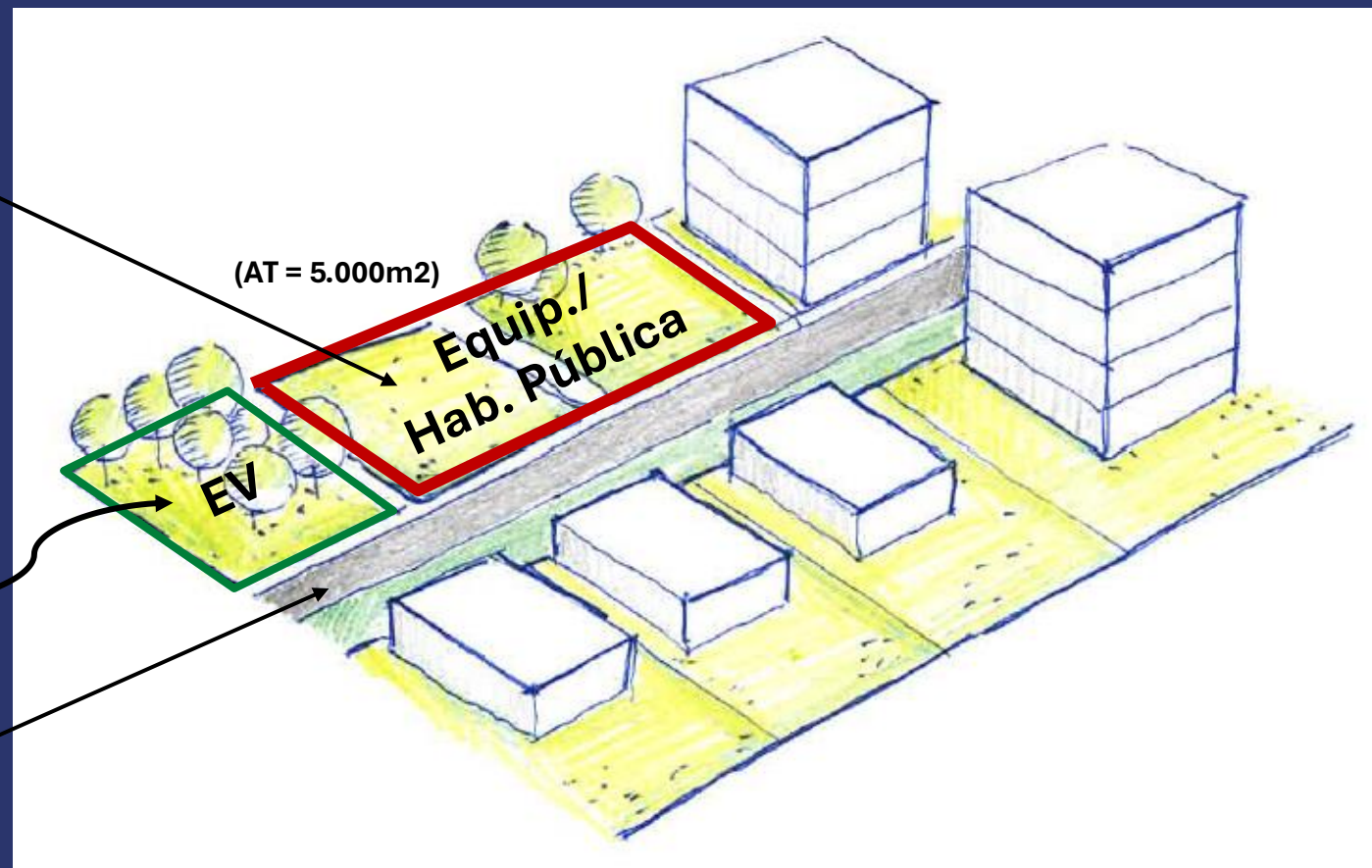
PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

No âmbito da Habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível

Equipamento de utilização coletiva /
Habitação Pública (HCC/AA)

Espaços Verdes de utilização coletiva

Infraestruturas



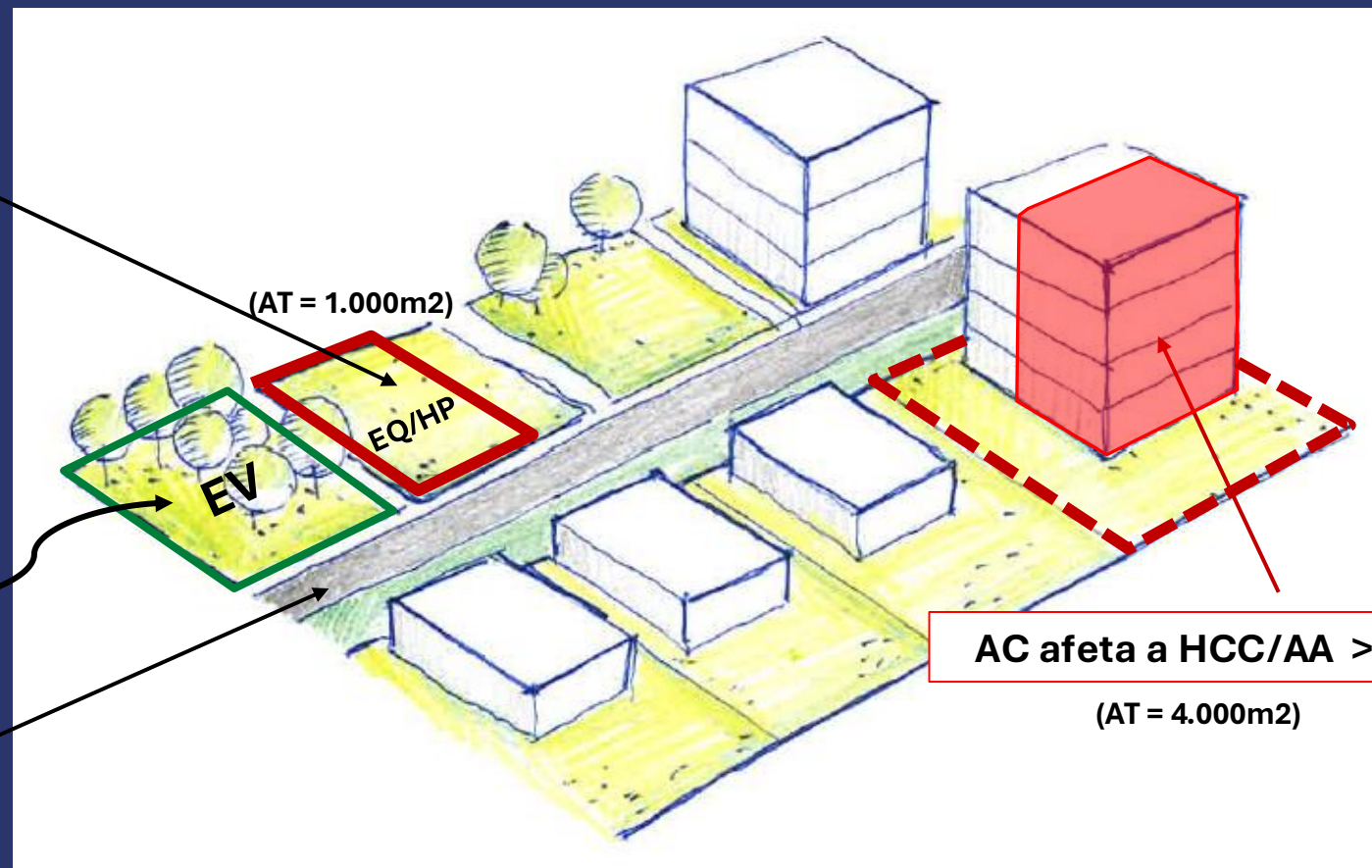
PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

No âmbito da Habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível

Equipamento de utilização coletiva /
Habitação Pública (HCC/AA)

Espaços Verdes de utilização coletiva

Infraestruturas



PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Títulos Urbanísticos – artigo 4.º-A

Modelos de requerimento/comunicação integram o título

Todos os títulos são constituídos por um conjunto de documentos, entre os quais o requerimento/comunicação devidamente preenchido.

Modelos de requerimento/comunicação uniformizados a nível nacional.

Síntese da operação urbanística incluindo elementos essenciais

Indicação da área de implantação, área de construção total e afeta a cada uso, volumetria, n.º de pisos, entre outros.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Modelo de requerimento/comunicação

- Identificação da operação urbanística
- Localização da operação urbanística
- Enquadramento territorial e outras restrições
- Informações complementares
- Consultas, autorizações, aprovações ou pareceres externos
- Antecedentes processuais
- Taxas urbanísticas, encargos devidos, cedências e contratos

12. TAXAS URBANÍSTICAS, ENCARGOS DEVIDOS, CEDÊNCIAS E CONTRATOS

- ☐ A operação urbanística está sujeita ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, no valor de _____ nos termos definidos em regulamento municipal (identificar a norma): _____;
- ☐ São previstas cedências, nos termos do n.º 3 do art.º 44.º do RJUE;
- ☐ Pela dispensa parcial ou total de cedências, para as finalidades previstas no artigo 43.º do RJUE, é proposta uma compensação ao município no valor de _____ nos termos definidos em regulamento municipal (identificar a norma) _____;
- ☐ É apresentada caução para demolição da estrutura até ao piso de menor cota, nos termos do n.º 6 do artigo 23.º do RJUE, no valor de _____;
- ☐ A operação exige a execução de obras de urbanização e a prestação de caução no valor de _____ mediante _____^(c) a que se refere o artigo 54.º do RJUE;
- ☐ A operação exige a celebração de contrato de urbanização, a que se refere o artigo 55.º do RJUE, com _____ partes;

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Título da Operação Urbanística

Operações urbanísticas sujeitas a Licença (n.º 2 do artigo 4.º-A)

Deferimento expresse

Requerimento + Notificação de
deferimento + Comprovativo pagamento
taxas e demais encargos + Comprovativo
de realização de cedências

Deferimento tácito

Requerimento e comprovativo da submissão
do requerimento + Comprovativo pagamento
taxas e demais encargos + Comprovativo
de realização de cedências

Título da Operação Urbanística

Operações urbanísticas sujeitas a isenção na sequência de PIP (n.º 8 do artigo 16.º)

(Informação Prévia Favorável - n.º 2, artigo 14.º)

Informação Prévia Favorável

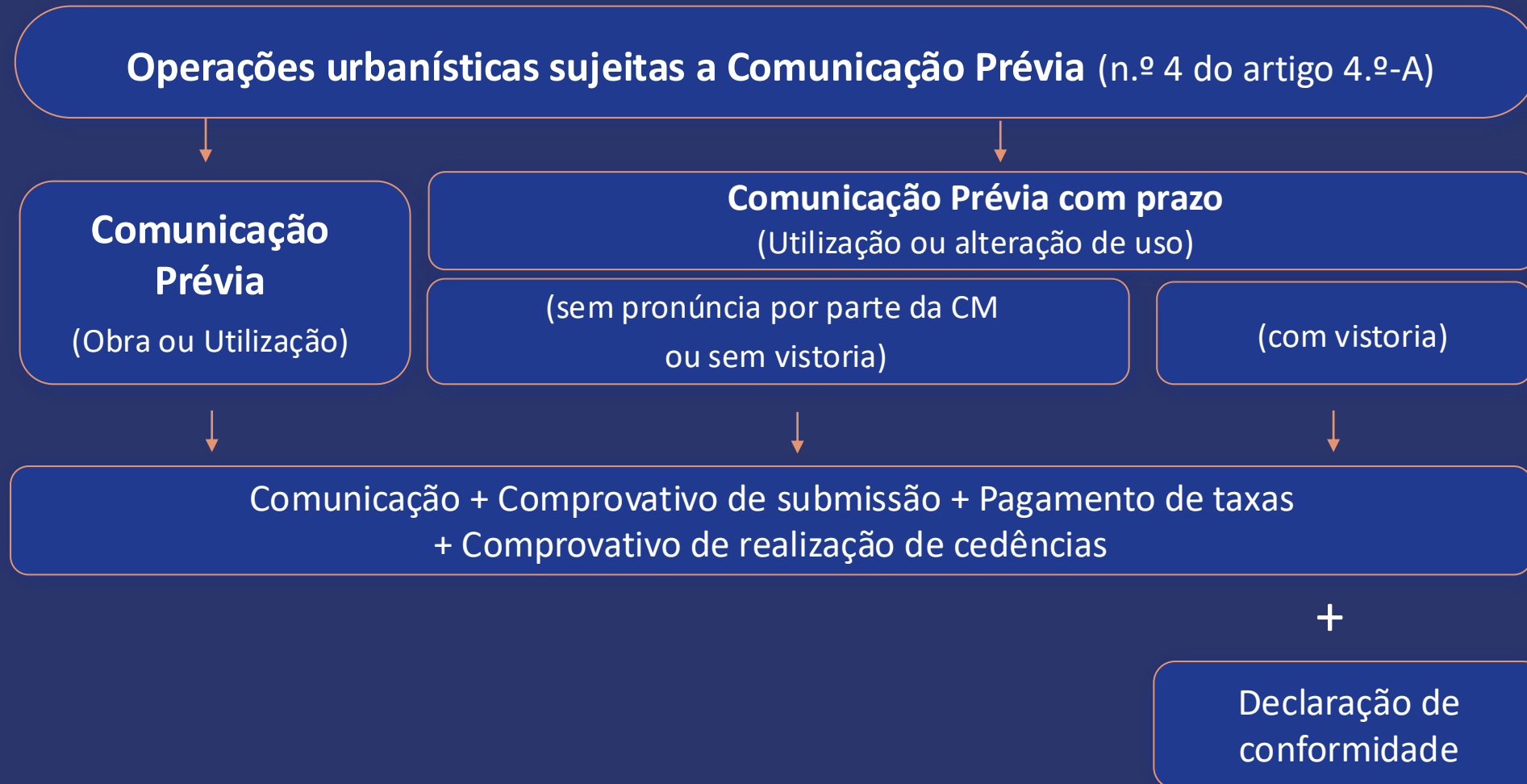
Requerimento do PIP + Resposta favorável da CM + Comprovativo pagamento taxas e demais encargos + Comprovativo de realização de cedências

Deferimento tácito

Requerimento do PIP + comprovativo da sua submissão + Comprovativo pagamento taxas e demais encargos + Comprovativo de realização de cedências

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Título da Operação Urbanística



PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Taxas e demais encargos devidos

Clarifica-se:

O âmbito da autoliquidação das taxas (n.º 5, do artigo 117.º):

Comunicação prévia, comunicação prévia com prazo e deferimento tácito (licença e pedido de deferimento tácito), ou isenção de licença ou comunicação prévia.

Cálculo de taxas (n.º 3, do artigo 3.º):

Regulamentos municipais terão de garantir clareza dos valores ou fórmulas de cálculo.

Acertos de taxas (n.º 5, do artigo 117.º):

CM pode proceder à liquidação de taxas para efeitos de acertos necessários.

Prazos de Execução

Prorrogação do prazo para o pagamento das taxas (n.º 8, do artigo 71.º)

Reintroduzido por uma única vez, e pelo mesmo prazo, mediante requerimento fundamentado do interessado.

Data do início da contagem dos prazos para a execução das obras

Claramente indicado (n.º 8, do artigo 53.º e n.º 3, do artigo 58.º).

Prorrogação do prazo de execução das obras de urbanização (n.º 5, do artigo 53.º)

Deixou de ter limite, tal como já acontecia com as obras de edificação.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Utilização ou alteração de uso de edifícios ou frações autónomas

Comunicação Prévia – Art.º 62.º-A

Com obra precedida de:

- ✓ Licença
- ✓ Comunicação prévia
- ✓ PIP n.º 2, artigo 14.º



Termo de responsabilidade

- Diretor de obra, ou
- Diretor de fiscalização, ou
- Técnico habilitado ao exercício daquelas funções

Comunicação Prévia com Prazo – Art.º 62.º-B

Sem obra precedida de:

- ✓ Licença
- ✓ Comunicação prévia
- ✓ PIP n.º 2, artigo 14.º



Termo de responsabilidade

- Pessoa legalmente habilitada a ser autor de Projeto de Arquitetura

Fiscalização e Contraordenações

Clarificação do âmbito da Fiscalização Administrativa (n.º 2 do artigo 93.º)

Assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspetos exteriores, mas também aos aspetos interiores das edificações.

Reforço das equipas de fiscalização (n.º 2 do artigo 95.º)

Clarificação da possibilidade dos técnicos superiores (para além da carreira técnica de fiscal municipal) poderem assumir a fiscalização administrativa.

Novas contraordenações (artigo 98.º)

Preveem-se novas contraordenações e ajustes em normas existentes para garantir conformidade com os projetos apresentados.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Plataforma eletrónica dos licenciamentos urbanísticos – “LicenciA”

Mantém-se prevista plataforma única igual para todos e obrigatória que se prevê vir a designar por “LicenciA”.

Municípios podem manter as plataformas próprias, mas não podem acrescentar fases ou etapas procedimentais, formalidades ou documentos.

Garantia de interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios

Previsão de plataforma eletrónica de licenciamentos urbanísticos que deverá garantir a interoperabilidade com os sistemas de informação dos municípios.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto

Portarias em desenvolvimento

Novo formato e conteúdo detalhado (apoio ao maior rigor do autor de projeto e à eficácia da apreciação técnica da CM).

Indicação das páginas e desenhos onde consta a fundamentação do cumprimento ou não das normas regulamentares aplicáveis à operação urbanística.

Inclusão do n.º de Apólice de seguro de responsabilidade civil extracontratual (harmonização com a Lei n.º 31/2009, de 3 de julho).

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto Ordenador

Anexo VII Termos de responsabilidade

I - Termo de responsabilidade do(s) autor(es) do projeto de _____ (a)

... (b), com domicílio em ..., contribuinte n.º ..., inscrito na (c) sob o n.º ..., declara(m), para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de (a), de que é/são autor(es), relativo à obra de (d), localizada em (e), cujo/a (f) foi (g) por (h), observa as normas legais e regulamentares aplicáveis à pretensão.

Declara(m) ainda, para efeitos do n.º 1 do artigo 24.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual, que o(s) seguro(s) de responsabilidade civil extracontratual com a(s) Apólice(s) n.º... cujo(s) tomador(es) é/são.....abrange(m) a elaboração e subscrição do presente projeto, de acordo com a estimativa de custo total da obra, cujo valor é de

Anexo: Quadro de verificação da conformidade do enquadramento legal, regulamentar e urbanístico.

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO:

- (a) Indicar o projeto ordenador nos termos do disposto na alínea o) do artigo 3.º da Lei 31/2009 de 3 de julho, designadamente projeto de arquitetura, projeto de arquitetura paisagista, projeto de loteamento, etc.
(b) Indicar nome e habilitação do autor do projeto (repetir conforme a existência de coautor(es) de projeto)
(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso;
(d) Indicar o tipo de operação urbanística a realizar;
(e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia);
(f) Indicar se se trata de licenciamento, comunicação prévia, pedido de informação prévia ou operação isenta nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE ;
(g) Indicar que foi “requerido” no caso de licenciamento ou pedido de informação prévia ou “apresentado” no caso de comunicação prévia;
(h) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante;

ENQUADRAMENTO LEGAL, REGULAMENTAR e URBANÍSTICO (Preencher os campos que sejam aplicáveis ao projeto, identificando onde, em memória descritiva e/ou peças desenhadas, consta a discriminação e justificação fundamentada da observância, ou não, das normas técnicas e regulamentares, nos termos previstos no artigo 10.º do RJUE)		Verificação da conformidade		
		Assinalar com: (Sim/Não/NA.)	Memória descritiva (Pág. n.º)	Peça desenhada (Des. n.º)
Antecedentes	Processo n.º (...)			
Índices e enquadramento urbanístico	Superfície total do terreno objeto da operação			
	Área do prédio a lotear / Área da parcela ou lote			
	Número de lotes			
	Número de Fogos / Frações / Unidades de ocupação			
	Usos			
	Tipologias			
	Área de implantação			
	Área total de construção			
	Área de construção por usos			
	Área de construção por pisos			
	Altura da edificação			
	Altura da fachada			
	Número de pisos			
	Profundidade da edificação			
	Volumetria			
	Logradouro			
	Área permeável			
Plano Diretor Municipal	Ordenamento			
	Condicionantes			
	Cedência de áreas para infraestruturas / estacionamento			
	Cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva			
	Cedência de áreas para equipamentos de utilização coletiva / habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível			
Plano de Urbanização	Designação:			
Plano de Pormenor	Designação:			
Operação de Loteamento	Designação:			
Informação Prévia Favorável (n.º 1 e n.º 2 do Art.º 14º) Outra legislação aplicável	□ Respeita os termos e condições da informação prévia favorável (Processo n.º ...)			
	Regulamento geral das edificações urbanas (RGEU)			
	Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais			
	Segurança contra incêndios em edifícios (SCIE)			
	Cálculo do desempenho energético dos edifícios (DL 101-D/2020, de 7 de dezembro)			
	Outro (s) regulamento(s):			

Aplicação no tempo

Aplicam-se aos procedimentos que:

- Se iniciem após a data da sua entrada em vigor.
- 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, salvo se, segundo a lei antiga, o prazo se completar em menos tempo.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Entrada em vigor

As alterações ao RJUE entram em vigor a 1 de outubro de 2026

Alteração do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, pelo Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho.

Pedidos de esclarecimentos:

Portal dos Arquitectos – Área Pessoal: Pedidos > Apoio à Prática Profissional

Formação:

<https://www.ordemdosarquitectos.org/servicos/formacao/cursos-de-formacao>