MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

mlgts.pt

# SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO 2026

## O NOVO QUADRO LEGISLATIVO E OS DESAFIOS DA EXECUÇÃO

**João Pereira Reis**

**Rui Ribeiro Lima**

**03.11.2026**

LexMundi
Member

# INTRODUÇÃO

**O Pacote Construir Portugal incluiu alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação**



**Diplomas legais**

| | |
|---|---|
| Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio | 29 de maio de 2026 |
| Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1 | 27 de julho de 2026 |
| Portaria n.º 320/2026/1 | 31 de julho de 2026 |
| Decreto-Lei n.º 155-B/2026 | 31 de julho de 2026 |

# INTRODUÇÃO

## Entrada em vigor

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

## Aplicação da lei no tempo

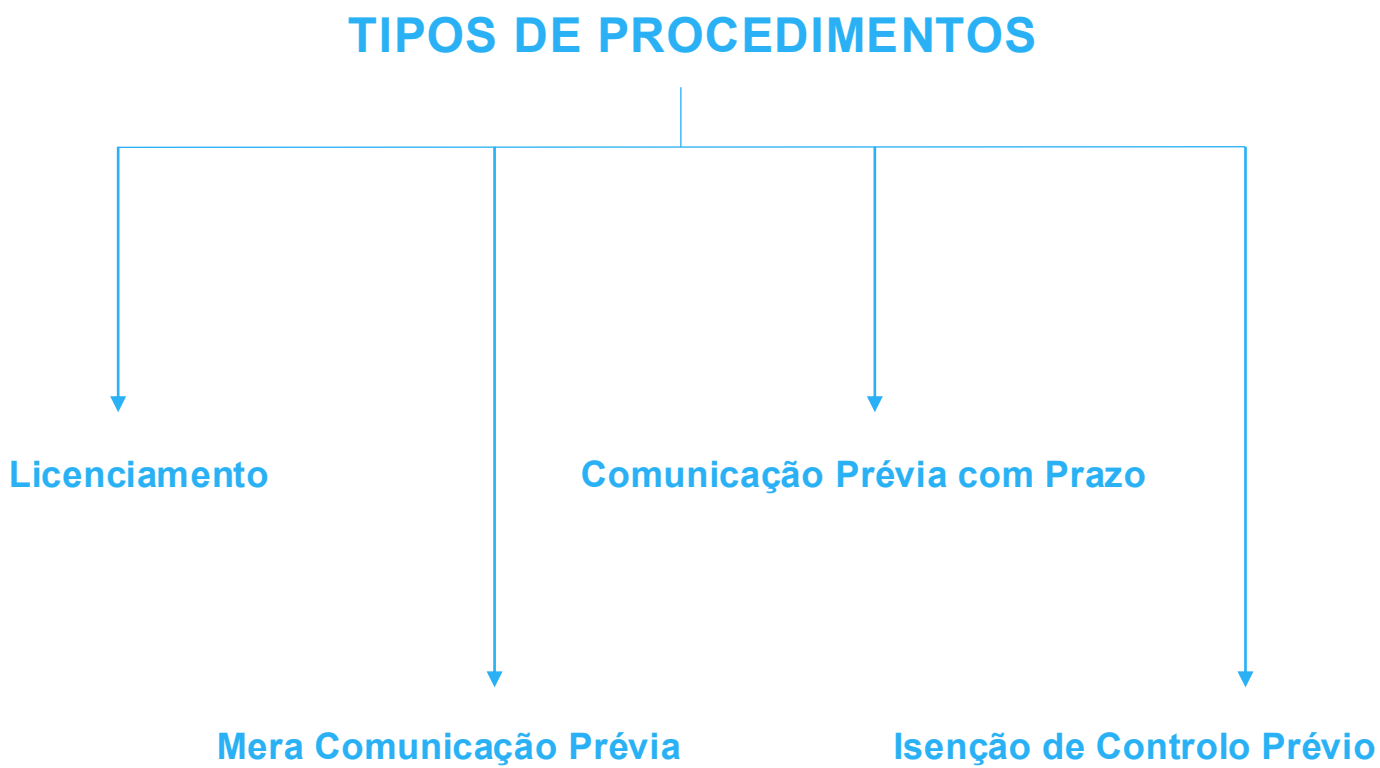


- Aplica-se aos procedimentos iniciados após a sua entrada em vigor;
- Aplica-se também aos procedimentos já iniciados que, à data da entrada em vigor, ainda se encontrem na fase de saneamento e apreciação liminar.

## Novos conceitos

Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

# OPERAÇÕES URBANÍSTICAS






Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

# LICENCIAMENTO

### Operações sujeitas a licenciamento

- Operações de loteamento não sujeitas a comunicação prévia;
- Obras de urbanização/remodelação de terrenos não sujeitas a comunicação prévia;
- Obras de construção, alteração ou ampliação não sujeitas a comunicação prévia;
- Intervenções em imóveis classificados, em vias de classificação ou respetivas zonas de proteção;
- Demolições de edificações não integradas em obras de reconstrução;
- Obras em áreas sujeitas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública não previamente consideradas em instrumentos de execução urbanística (PP, Loteamento ou UE).



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

# MERA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

### Reconfiguração das operações sujeitas a Comunicação Prévia

- Operações de loteamento em áreas abrangidas por plano de pormenor ou unidade de execução que definam os parâmetros urbanísticos relevantes;
- Obras de urbanização e remodelação de terrenos previstas em loteamento, plano de pormenor ou unidade de execução com determinado conteúdo;
- Obras de construção, alteração, ampliação ou demolição em áreas abrangidas por plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento que definam os parâmetros urbanísticos relevantes;
- Obras de construção, alteração exterior ou ampliação em zona urbana consolidada, sem aumento da altura dominante da frente urbana e sem cedências;



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## MERA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

### Reconfiguração das operações sujeitas a Comunicação Prévia (cont.)

- Utilização ou alteração de uso de edifício ou fração após operação urbanística titulada por licenciamento, comunicação prévia ou informação prévia favorável que já contemple os elementos legalmente exigidos para a utilização;
- Obras de conservação, reconstrução, alteração, ampliação ou demolição precedidas de informação prévia favorável válida e eficaz que contenha todos os elementos legalmente exigidos para a operação pretendida no caso de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação.



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

# COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

**Operações sujeitas a Comunicação Prévia com Prazo**

- Utilização de edifícios ou frações autónomas;
- Alteração de uso de edifícios ou frações autónomas;
- Alteração de elementos constantes de título de utilização existente;

**Aplicável quando a utilização ou alteração de uso não seja precedida de obras sujeitas a:**

- Licença;
- Comunicação prévia;
- Informação prévia favorável qualificada.



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

# OPERAÇÕES ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO

## Operações isentas de controlo prévio

- Obras de conservação;
- Obras de alteração interior sem impacte urbanístico relevante;
- Obras de escassa relevância urbanística;
- Obras de reconstrução (novo conceito);
- Operações urbanísticas abrangidas por informação prévia favorável nos termos do n.º 2 do artigo 14.º.



⚠ A isenção de controlo prévio não dispensa o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis **nem a comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do RJUE, com exceção das obras de conservação internas em edifício ou fração**.

Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## TÍTULOS URBANÍSTICOS

## LICENCIAMENTO

A licença é titulada, para todos os efeitos legais, pelo **comprovativo do pagamento das taxas** e demais encargos devidos, e pelo:

**a) Último requerimento entregue que contém a síntese da operação urbanística**;

b) Pela **notificação do ato de deferimento da pretensão** ou pelo **comprovativo da submissão do último requerimento entregue**, em caso de deferimento tácito



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## TÍTULOS URBANÍSTICOS

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA

A comunicação prévia é titulada, para todos os efeitos legais, pelo **comprovativo do pagamento das taxas** e demais encargos devidos, e pelo:

a) **Modelo da comunicação prévia devidamente preenchido**;

b) **Comprovativo da submissão do modelo;**

c) **Comprovativo de eventuais cedências.**



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## TÍTULOS URBANÍSTICOS

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

A comunicação prévia é titulada, para todos os efeitos legais, pelo **comprovativo do pagamento das taxas** e demais encargos devidos, e pelo:

a) **Modelo da comunicação prévia devidamente preenchido**;

b) **Comprovativo da submissão do modelo;**

c) **Decurso do prazo de 10 dias úteis sem pronúncia ou decurso do prazo sem vistoria; ou**

d) **Comprovativo da submissão do modelo acompanhado de declaração de conformidade;**

e) **Comprovativo de eventuais cedências.**



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA (PIP)

A informação prévia favorável é titulada, para todos os efeitos legais, pelo **comprovativo do pagamento das taxas** e demais encargos devidos, e pelo:

a) **Último requerimento entregue que contém a síntese da operação urbanística**;

b) Pela **notificação do ato de deferimento do PIP** ou pelo **comprovativo da submissão do último requerimento entregue**, em caso de deferimento tácito;

c) **Comprovativo de eventuais cedências.**



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## PROCEDIMENTO

# LICENCIAMENTO

- Em cada uma das fases do procedimento de licenciamento, a câmara municipal pode prorrogar o prazo relativo a essa fase por uma única vez e por igual período, com fundamento na especial complexidade da operação;
- É suspenso o prazo de decisão para a apresentação de elementos na fase de saneamento e na fase de consulta às entidades externas sempre que o requerente tenha que apresentar elementos adicionais;
- Clarifica-se que a integração do pedido de ocupação de via pública no pedido de licenciamento faz aplicar os prazos de deferimento tácito.



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## PROCEDIMENTO

# COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- ❑ Deixa de existir fase de saneamento na apresentação da comunicação prévia, pelo que se poderá de imediato proceder ao pagamento das taxas e avançar com a operação urbanística.
- ❑ É clarificado que o pagamento das taxas pode ser por autoliquidação.
- ❑ Início das obras precedido por comunicação com 5 dias de antecedência.
- ❑ Controlo sucessivo quanto à aptidão da comunicação prévia é de 1 ano após o pagamento das taxas ou até à data de início da utilização, caso seja posterior.



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

## PROCEDIMENTO

# COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

- ❑ Não existe fase de saneamento.
- ❑ Deve aguardar o decurso do prazo de 10 dias úteis após a submissão.
- ❑ Dentro do prazo acima referido pode a comunicação prévia ser rejeitada ou ser determinada uma vistoria.
  - Em caso de vistoria, esta ocorre no prazo de 15 dias da decisão;
  - A vistoria resulta ou na declaração de conformidade do edifício ou na imposição de obras de alteração;
  - Em caso de obras de alteração, após a realização das mesmas é feita nova vistoria, que deve ocorrer no prazo de 10 dias após o respetivo pedido;
  - O decurso do prazo de 10 dias sem a realização da vistoria implica a não oposição à utilização da edificação.



Confidencial e protegido por sigilo profissional | Strictly confidential and protected by attorney-client privilege

LexMundi Member

# MORAIS LEITÃO
## GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

### MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

**Sede**
**LISBOA**
Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
T +351 213 817 400
F +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

**PORTO**
Avenida da Boavista, 3265 – 4.2
Edifício Oceanvs
4100-137 Porto
T +351 226 166 950 - 226 052 380
F +351 226 163 810 - 226 052 399
mlgtsporto@mlgts.pt

**FUNCHAL**
Av. Arriaga, n.º 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club
9000-060 Funchal – Portugal
T +351 291 200 040
F +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

**SINGAPURA**
9 Raffles Place
#25-02 Republic Plaza
Singapore 048619
T +65 6349 2284
geral.sg@ml.pt

mlgts.pt

### ALC ADVOGADOS

**LUANDA**
Masuika Office Plaza
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B
Talatona, Município de Belas
Luanda – Angola
T +244 926 877 476/8/9
T +244 926 877 481
geral@alcadvogados.com

alcadvogados.com

### MDR ADVOGADOS

**MAPUTO**
Avenida Marginal, 141, Torres Rani
Torre de Escritórios, 8.º piso
Maputo – Moçambique
T +258 21 344000
F +258 21 344099
geral@mdradvogados.com

mdradvogados.com

### VPQ ADVOGADOS

**PRAIA**
Edifício BAIcenter, 3.º esq.
Av. Cidade de Lisboa, Chã d'Areia
Praia – Cabo Verde
T +238 350 06 45
T +238 350 06 46
geral@vpqadvogados.com

vpqadvogados.com

### JLA, ADVOGADOS E CONSULTORES

**DÍLI**
Av. Presidente Nicolau Lobato,
Timor Plaza, CBD 3, Level 2, 202
Díli – Timor-Leste
T +670 777 201 01
enquiries@jla.tl

jla.tl




membros da MORAIS LEITÃO LEGAL CIRCLE