

Alterações ao **RJUE**

O que muda

maio 2026



ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Clarificação de conceitos

- Fica mais claro o conceito de “obras de reconstrução”;
- Reforça-se que operações de loteamento são operações urbanísticas – afasta dúvidas sobre a admissibilidade de PIP para loteamentos.

Novos conceitos

- Encargos devidos;
- Último antecedente válido.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Regras gerais aplicáveis ao PIP e ao licenciamento (1)

- Prazo para saneamento e apreciação liminar aumenta em 5 dias;
- Prazo de resposta do requerente em saneamento liminar diminui de 15 para 10 dias;
- Municípios podem prorrogar prazos de apreciação em operações complexas, que é determinada na fase de saneamento;
- O saneamento permite verificação de conteúdo e não apenas os elementos instrutórios entregues.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Regras gerais aplicáveis ao PIP e ao licenciamento (2)

- As consultas a entidades externas (ligadas à localização da operação) devem ser feitas logo que o processo esteja corretamente instruído (municípios);
- Consultas externas (ligadas ao uso da operação) devem, em regra, ser obtidas previamente pelo interessado (requerentes/técnicos);
- Prazo para declaração de nulidade de licença ou PIP favorável, reduz de 10 anos para 3 anos.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Informação Prévia (PIP) (1)

- Clarifica-se a aplicação a todas as operações urbanísticas, incluindo quando está em causa obra de edificação em loteamento, ou mesmo loteamento;
- Reforça-se a sua natureza informativa: deixa de ser possível apresentar alterações ao projeto após audiência prévia;
- O âmbito de apreciação fica claramente alinhado com o do licenciamento;
- Mantém-se a opção do PIP que define todos os parâmetros necessários, dispensar a licença ou comunicação prévia;
- Clarifica-se que o deferimento tácito também se aplica ao PIP.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Informação Prévia (PIP) (2)

- Nas obras isentas de licença ou comunicação com base em PIP do n.º 2 do artigo 14º favorável, passa a ser obrigatória a entrega das Especialidades, e termos de responsabilidade e demais elementos instrutórios no momento da comunicação do início dos trabalhos;
- Essas obras passam também a ter obrigação de publicidade por aviso.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Licenciamento

- Os prazos deixam de assentar na área bruta de construção e passam a estar organizados por fases do procedimento;
- A licença parcial para execução da estrutura pode ser pedida após aprovação da arquitetura, bastando entregar o projeto de estabilidade/contenção periférica e caução;
- Fica claro que pode haver prorrogação do prazo para resposta em audiência prévia;
- Só pode haver uma entrega de elementos alterados ao projeto, e apenas para corrigir desconformidades detetadas.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Comunicação Prévia (1)

- 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;
- Mera entrega de elementos (autorresponsabilização dos intervenientes) sem dependência de qualquer ato administrativo para iniciar a obra;
- Deixa de existir fase de apreciação e saneamento liminar neste procedimento.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Comunicação Prévia (2)

- A verificação/ controlo passa a ser sobretudo feito à posteriori, durante a execução;
- O prazo de controlo sucessivo municipal diminui de 10 anos para 1 ano.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Isenção de licença e comunicação prévia (1)

- As obras exclusivamente de reconstrução são isentas de licenciamento ou comunicação prévia desde que correspondam à reposição da situação do último antecedente válido, incluindo imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- Obras de conservação em imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, com parecer favorável da entidade competente.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Isenção de licença e comunicação prévia (2)

- Alterações no interior que afetem a estrutura de estabilidade implicam entrega de projeto de estabilidade, no momento da informação do início dos trabalhos;
- Clarifica-se que as obras isentas de controlo prévio também dependem do pagamento prévio das taxas que sejam devidas.;
- Fica clarificado que também nestas obras, em regra, é necessário informar a câmara do início dos trabalhos e indicar o responsável.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Título das Operações urbanísticas

- **PIP e Licenciamento** – Integra requerimento a preencher pelo interessado e contém a síntese da operação urbanística
+ Notificação de deferimento + comprovativo pagamento taxas e demais encargos
+ comprovativo de realização de cedências (quando aplicável);
- **Comunicação Prévia** – Comunicação
+ Comprovativo de submissão + Pagamento de taxas + Comprovativo de realização de cedências;
- **Comunicação Prévia com prazo** –
Comunicação + Comprovativo de submissão
+ Pagamento de taxas + Comprovativo de realização de cedências + Declaração de conformidade (quando existe vistoria).

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Prazos e Execução

- Volta a possibilidade de prorrogação do prazo para o pagamento das taxas e demais encargos devidos (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 passou a estar claramente indicado;
- Prorrogação do prazo de execução das obras de urbanização deixou de ter limite tal como já acontecia com as obras de edificação.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Plataforma eletrónica dos licenciamentos urbanísticos – Licença

- Única e igual para todos e obrigatória que se prevê vir a designar de Licença;
- Municípios podem manter as plataformas próprias, mas não acrescentar fases ou etapas procedimentais, formalidades ou documentos;
- Devem garantir de operabilidade com sistemas de informação dos municípios.

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

Os novos requerimentos

- Modelos de requerimento únicos a nível nacional, diferenciados de acordo com a operação urbanística;
- Incluem uma síntese dos elementos essenciais da operação urbanística (ex: indicação da área de implantação, área de construção total e afeta a cada usos, volumetria, n.º de pisos, ...);
- Os novos modelos de requerimento permitem que, nas situações de deferimento tácito (licenciamento ou PIP) e as comunicações prévias, possam ser tituladas por esses documentos (aos quais se juntam o recibo de pagamentos taxas e o comprovativo das cedências, quando aplicável).

ALTERAÇÕES AO RJUE | MAIO 2026

O que muda

O termo de responsabilidade do Projeto de Arquitetura

- Novo formato e conteúdo detalhado;
- 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.