

Principais alterações do **RJUE**

maio 2026



ORDEM DOS
ARQUITECTOS

Nota Importante: Este documento foi realizado para auxiliar os técnicos arquitetos e, como tal, não tem o objetivo de servir de matriz a qualquer análise jurídica. Pretendemos fornecer uma ferramenta para quem faz ou aprecia projetos, para quem realiza fiscalização ou direção de obra. Baseando-se na informação disponível, este documento de análise representa uma primeira abordagem à legislação agora aprovada, estando sujeito a verificação e, caso se justifique, a atualizações ou ajustamentos. Por esse motivo, todos os assuntos tratados não dispensam a devida verificação, pelo que aconselhamos todos os técnicos a consultarem a legislação aprovada e a realizarem uma leitura atenta dos documentos legislativos oficiais.

Introdução

O diploma, agora aprovado, vem introduzir alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao Regulamento das Edificações Urbanas (RGEU) e ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Se no RGEU e no RJRU as alterações são pontuais, constata-se que, no caso do RJUE, as mudanças são mais substanciais, merecendo, portanto, uma atenção especial.

Para uma melhor compreensão das alterações que o novo diploma introduz no RJUE, optámos por uma abordagem mais direta, com uma linguagem mais direcionada para os arquitetos e menos focada nos detalhes terminológicos de cada assunto ou tema. Posteriormente, a Ordem dos Arquitectos disponibilizará documentos complementares com uma análise crítica sobre as opções do novo diploma.

A. Alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

A.1. Sumário Executivo

O novo diploma apresenta aspetos que consideramos de significativa relevância por contribuírem para uma maior conformidade legislativa, pois procedem à correção das incongruências resultantes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e, complementarmente, proceder-se à retificação da redação de algumas das normas, clarificando-se conceitos e retirando-se subjetividade à contagem de prazos.

No âmbito do incentivo à promoção de habitação pública, entendemos que também foram aclaradas as regras de afetação das áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, constatando-se a simplificação do procedimento de alteração da licença de loteamento (quando se pretende aumentar o n.º de fogos destinados a habitação de custos controlados).

De caminho, verifica-se que foi introduzida uma redução substancial do prazo para a fiscalização sucessiva aplicável ao procedimento de comunicação prévia, que antes era de dez anos e agora passou para apenas um ano, tendo sido reintroduzido um processo equivalente aos títulos que antes existiam das operações urbanísticas, o que, sem dúvida, contribui para uma maior segurança jurídica.

De referir, também, a clarificação do âmbito de atuação da fiscalização sucessiva e da fiscalização administrativa como uma opção que contribui para uma maior transparência dos processos.

Destaque para a reintrodução da possibilidade de se solicitar prorrogação do prazo para o pagamento das taxas e demais encargos devidos, medida que, face à escassez de mão-de-obra no sector da construção em Portugal, bem como à, por vezes, difícil e morosa disponibilização de recursos financeiros dos pequenos particulares, traduz-se numa diminuição do risco do investimento.

No entanto, o diploma também apresenta aspetos mais críticos, que irão pôr em causa a concretização dos objetivos definidos para simplificação administrativa subjacente à presente alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Nesse sentido, uma das opções mais questionáveis é a da implementação da Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU) como plataforma única. A redação não é clara e poderá levantar muitas dúvidas e interpretações diversas.

Assinalamos outro ponto a merecer reparo é o ainda um desequilíbrio evidente nos prazos agora definidos, com prejuízo para os técnicos projetistas, porquanto se procedeu a um aumento do prazo para a apreciação e saneamento liminar e, em contrapartida, diminui-se o prazo concedido para a resposta nesse âmbito, sem a possibilidade de se solicitar prorrogação.

Da mesma forma, a diminuição drástica do prazo para a administração declarar a nulidade de um ato de licenciamento ou PIP trará dificuldades aos técnicos das entidades públicas podendo traduzir-se num risco para o interesse público.

Ao nível das portarias que regulamentam o RJUE, e com base no conhecimento que a OA adquiriu nos trabalhos desenvolvidos em colaboração direta com a Secretaria de Estado da Habitação, prevê-se que os modelos de requerimento de licença, de informação prévia e de comunicação prévia, serão revistos por forma a garantir que possam constituir-se como um documento fiável para titular as operações urbanísticas. Assim, os requerimentos passaram a incluir a síntese da informação essencial da operação urbanística em causa, a preencher pelo interessado.

Todavia, no que diz respeito aos elementos instrutórios, a alteração mais significativa será a aprovação do novo modelo de termo de responsabilidade do Autor de Projeto Ordenador (ex: Projeto de Arquitetura, Projeto de Loteamento, Projeto de Arquitetura Paisagística, ...), que, num primeiro momento, poderá ser considerado complexo e dar a ideia de contrariar a simplificação administrativa que se procura alcançar. No entanto, depois do primeiro impacto e após uma análise mais ponderada, acredita-se que haverá o entendimento generalizado que este aprofundamento da informação, constante no termo de responsabilidade, poderá contribuir para uma muito melhor compreensão das responsabilidades dos técnicos arquitetos, permitindo também uma melhor e mais célere apreciação e, ao mesmo tempo, definir, com rigor e substância, a responsabilidade técnica aplicável inerente à elaboração de um projeto.

1. Clarificação de conceitos e novos conceitos

- Fica mais claro o conceito de obras de reconstrução.
- Reforça-se que operações de loteamento são operações urbanísticas, o que ajuda a afastar dúvidas sobre a admissibilidade de PIP para loteamentos.
- As obras de reconstrução são isentas de licenciamento ou comunicação prévia quando correspondam à reposição da situação do último antecedente válido.
- Introdução dos conceitos “encargos urbanísticos” e “último antecedente válido”

2. Regras gerais aplicáveis ao PIP e ao licenciamento

- O prazo para saneamento e apreciação liminar aumenta em 5 dias.
- O prazo de resposta do requerente nessa fase diminui de 15 para 10 dias, sem possibilidade de prorrogação.
- Os municípios passam a poder prorrogar prazos de apreciação, de forma excepcional e fundamentada, em operações complexas, que é determinada na fase de saneamento.
- O saneamento permite verificação de conteúdo e não apenas os elementos instrutórios entregues.
- As consultas a entidades externas, relacionadas com a localização da operação urbanística, devem ser feitas logo que o processo esteja corretamente instruído.
- As consultas externas, relacionadas com o uso, devem em regra, ser obtidas previamente pelo interessado.
- O prazo para declaração de nulidade de licença ou PIP favorável baixa de 10 anos para 3 anos.

3. Informação Prévia (PIP)

- Clarifica-se a aplicação do PIP a todas as operações urbanísticas, incluindo quando está em causa obra de edificação em loteamento, ou mesmo operações de loteamento.
- Reforça-se a natureza informativa do PIP: deixa de ser possível apresentar alterações ao projeto após audiência prévia.
- O âmbito de apreciação do PIP fica mais claramente alinhado com o do licenciamento.
- Mantém-se a opção do PIP que define todos os parâmetros necessários, dispensar a licença ou comunicação prévia.
- O PIP favorável passa a ser “titulado” por um conjunto de elementos: pagamento de taxas, requerimento preenchido, notificação de emissão, e em certos casos comprovativos de cedências.
- Nas obras isentas de licença ou comunicação com base em PIP favorável, passa a ser obrigatória a entrega dos projetos de especialidades, demais

elementos instrutórios e termos de responsabilidade no momento de comunicação do início dos trabalhos.

- Essas obras passam também a ter obrigação de publicidade por aviso.

4. Licenciamento

- Os prazos deixam de assentar apenas na área bruta de construção e passam a estar organizados por fases do procedimento.
- A licença parcial para execução da estrutura pode ser pedida logo após aprovação da arquitetura, bastando 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.
- O Título das operações urbanísticas_integra: o requerimento preenchido pelo interessado e contém a síntese da operação urbanística, a notificação de deferimento, o comprovativo do pagamento de taxas e demais encargos e ainda o comprovativo de realização de cedências (quando aplicável).

5. Comunicação Prévia

- Passam a estar definidos os parâmetros urbanísticos que devem constar de PP, loteamento ou Unidade de Execução de forma a permitir a sujeição da operação urbanística ao procedimento de comunicação prévia.
- A comunicação prévia passa a funcionar como um momento único de entrega de toda a informação, permitindo executar a operação sem depender de ato administrativo posterior.
- Deixa de existir fase de apreciação e saneamento liminar neste procedimento.
- A fiscalização passa a ser sobretudo feita a posteriori, durante a execução.
- Reforço da autorresponsabilização dos intervenientes técnicos e do dono da obra.
- O prazo de controlo sucessivo municipal diminui de 10 anos para 1 ano.
- A comunicação prévia passa a ser titulada pelo modelo de Comunicação preenchido pelo interessado, pelo comprovativo de submissão, pelo recebido do pagamento de taxas e ainda pelo Comprovativo de realização de cedências, quando aplicável.

6. Obras isentas de controlo prévio

- Há reformulação das operações isentas. Passam a incluir-se, entre outras: as obras exclusivamente de reconstrução, 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; substituição de caixilharias com desenho/acabamento idênticos ao original para melhoria energética; obras de conservação em imóveis classificados ou em vias de classificação, com parecer favorável da entidade competente.

- Clarifica-se que as obras isentas de controlo prévio também dependem do pagamento das taxas devidas.
- Fica clarificado que também nestas obras, em regra, é necessário informar a câmara do início dos trabalhos e indicar o responsável.
- Só ficam dispensadas dessa comunicação certas obras de conservação interior em edifícios não classificados nem integrados em conjuntos/sítios classificados.

7. Utilização dos edifícios

- Nas operações urbanísticas sujeitas a licença, Comunicação Prévia ou precedidas de PIP favorável (n.º 2 do artigo 14º), passa a bastar **mera comunicação prévia** para efeitos de utilização.
- **A comunicação prévia com prazo** aplica-se às restantes situações, como por exemplo, alterações de uso sem obras sujeitas a controlo prévio ou na sequência de obras isentas de controlo prévio (obras de reconstrução).
- É reposta a possibilidade de o termo de responsabilidade para utilização ser assinado por técnico habilitado a diretor de obra ou diretor de fiscalização, quando os técnicos originais já não possam subscrever.
- **Comunicação Prévia com prazo o Título integral:** a Comunicação, o Comprovativo de submissão da Comunicação, o recibo do pagamento de taxas, o Comprovativo de realização de cedências e a Declaração de conformidade (quando exista vistoria).

8. Taxas e encargos urbanísticos

- Clarifica-se que a obrigação de cedências também se aplica a operações que, embora não sejam formalmente loteamentos, tenham impacto semelhante a loteamento.
- Em operações isentas e em deferimento tácito, passa a ser possível pagar taxas por autoliquidação.
- Os regulamentos passam a ter de indicar de forma clara os valores ou fórmulas de cálculo das taxas.
- Admitem-se formas alternativas de pagamento, como transferência bancária ou referência, além da plataforma da Administração Pública.
- É reposta a regra de pagamento de taxas para todos os procedimentos e atos previstos no RJUE.

9. Prazos de execução

- Volta a ser possível pedir prorrogação do prazo para pagamento de taxas, uma vez e por igual período, com fundamento.
- Fica mais clara a data de início da contagem dos prazos de execução das obras.
- Deixa de existir limite para a prorrogação das obras de urbanização, aproximando-se do regime já aplicado às obras de edificação.

10. Fiscalização e contraordenações

- Clarifica-se que a fiscalização administrativa abrange tanto aspetos exteriores como interiores das edificações.
- Também os trabalhadores municipais afetos à fiscalização podem assumir estas funções, e não apenas os “fiscais municipais”.
- São previstas novas contraordenações e ajustadas normas existentes para reforçar o cumprimento dos projetos apresentados.

11. Plataforma eletrónica dos licenciamentos urbanísticos – LicencIA

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

12. Habitação pública, custos controlados e arrendamento acessível

- Ficam mais claras as regras para afetação de áreas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. Essa afetação pode acontecer por cedência ao município, ou por promoção privada pelo loteador.
- Quando o próprio promotor assegura essa afetação, essa área passa a contar para o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, sem nova cedência ou compensação.
- Simplifica-se a alteração da licença de loteamento para aumentar até 10% do número de fogos por lote, desde que destinados a habitação de custos controlados e sem alterar área bruta, volumetria ou implantação.

13. 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 uso, volumetria, nº 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 junta o recibo de pagamento de taxas e o comprovativo das cedências, quando aplicável).

14. O termo de responsabilidade do Projeto 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.

