

Building Projects Over Strong Relationships

LEGAL ALERT: Revisão do Simplex Urbanístico

LEGAL ALERT: Revisão do Simplex Urbanístico

O Governo português prepara uma revisão profunda do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e das medidas complementares do Simplex Urbanístico, após constatar que as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, não atingiram os objetivos esperados de simplificação e redução de prazos.

Mais do que uma atualização técnica, esta reforma representa uma transformação estrutural do modelo de licenciamento, deslocando o controlo público para mecanismos de deferimento tácito quase definitivo, com impacto direto nos processos de construção, reabilitação e urbanização.

Regime Atual vs. Proposta de Revisão

O regime atual, em vigor desde 2024, ampliou a comunicação prévia e reforçou o silêncio positivo, mas manteve algum controlo prévio e dependência de pareceres de entidades externas.

A revisão proposta para 2026 aprofunda esta lógica, eliminando a figura da autorização e mantendo apenas licença e comunicação prévia, com maior automatismo procedural. Pretende-se uniformizar prazos e critérios, reduzir atos formais e apostar numa digitalização integral, através da Plataforma Eletrónica de Procedimentos Urbanísticos (PEPU), obrigatória e interoperável com entidades como DGPC, APA, ICNF, CCDR, entre outras.

Outra diferença estrutural é a criação do Código da Construção, que consolidará mais de 100 diplomas num único corpo normativo, substituindo regulamentos dispersos como o RGEU e redefinindo padrões técnicos.

A fiscalização tende a deslocar-se do controlo prévio para uma lógica de controlo sucessivo, com sanções mais claras e um reforço das garantias financeiras. Embora já exista a obrigação de seguro de responsabilidade civil para projetistas e diretores de obra (nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho), a proposta prevê uniformização e maior rigor nesta exigência, podendo ainda alargar-se aos donos de obra, através da imposição de seguros obrigatórios associados à execução das obras.

O reforço do silêncio positivo é significativo: atualmente, com o Simplex, o deferimento tácito aplica-se a todos os procedimentos abrangidos pelo RJUE, formando-se pelo decurso do prazo legal, mesmo que existam pareceres externos pendentes; a proposta para 2026 pretende consolidar este mecanismo, tornando-o quase definitivo, com emissão automática do título digital e limitação das hipóteses de reversão a casos excepcionais.

Principais Alterações

- Digitalização obrigatória e eliminação de procedimentos em papel, com assinatura digital e submissão integral online.
- Uniformização dos elementos instrutórios e integração tecnológica para garantir interoperabilidade entre municípios.
- Declarações de conformidade obrigatórias e maior responsabilização técnica, com sanções agravadas para incumprimento.
- Harmonização dos prazos máximos e reforço do deferimento tácito.
- Integração tecnológica com entidades externas (DGPC, APA, ICNF, CCDR, entre outras) para pareceres automáticos.

LEGAL ALERT: Revisão do Simplex Urbanístico

- Criação do Código da Construção, substituindo regulamentos dispersos e redefinindo padrões técnicos.
- Fiscalização sucessiva em vez de controlo prévio, com sanções mais claras e seguros obrigatórios em estudo.

Impactos Práticos

Para promotores e construtores, a simplificação poderá reduzir tempos e custos administrativos, mas aumenta a exigência de rigor técnico e documental.

Municípios terão de investir em tecnologia e formação para garantir interoperabilidade, o que poderá implicar custos adicionais.

A digitalização obrigatória exigirá adaptação das equipas e integração com plataformas nacionais.

Riscos e Críticas

Associações e ordens profissionais alertam para riscos de fragilização do princípio da legalidade material e dependência excessiva da tecnologia.

A ausência de diagnóstico aprofundado sobre os constrangimentos atuais pode levar a soluções desarticuladas.

Há também preocupações quanto à capacidade das autarquias para implementar sistemas interoperáveis e assegurar fiscalização eficaz.

Próximos Passos

A proposta legislativa de revisão ao RJUE (Simplex Urbanístico), aprovada em Conselho de Ministros em 2 de dezembro de 2025, encontra-se em fase de autorização parlamentar. A publicação do diploma está prevista para 2026, com entrada em vigor faseada.

Calendarização oficial atualmente aplicável:

5 de janeiro de 2026 – obrigatoriedade da utilização da PEPU pelos 308 municípios (já prevista no DL 10/2024);
1 de junho de 2026 – entrada em vigor do novo Código da Construção, revogando o RGEU;
1 de janeiro de 2027 – início do projeto-piloto BIM (Building Information Modeling), antes da obrigatoriedade geral em 2030

Relativamente à obrigatoriedade da utilização da PEPU, esta já decorre do Simplex original (DL n.º 10/2024) e não depende da presente revisão. O que a reforma em curso faz é reforçar essa obrigação, estabelecendo interoperabilidade e uniformização, mas não altera os prazos de implementação já definidos.

Poderá ainda haver ajustes finais, dado que continuam a decorrer audições públicas junto de ordens profissionais, municípios e outras entidades do setor durante a discussão parlamentar. A implementação completa deve estar concluída até 2027.

Paralelamente à revisão do Simplex, o Governo tem vindo a anunciar medidas fiscais e de estímulo à habitação, como a proposta de aplicação de IVA reduzido a 6% para construção e reabilitação, bem como incentivos a contratos Built-to-Rent e PPP. Estas medidas não integram o diploma do Simplex, mas poderão ter impacto relevante no setor. Continuaremos a acompanhar estas iniciativas e emitiremos alertas específicos sempre que se justifique.

Para saber como estas mudanças podem afetar os seus projetos de construção, licenciamento ou reabilitação, contacte a nossa equipa especializada para uma análise personalizada.

geral@matlaw.pt

 (+351) 210 434 150