

# **Building Projects Over Strong Relationships**



**LEGAL ALERT - Revisão do RJUE, do RJRU e do Simplex Urbanístico**

# LEGAL ALERT - Revisão do RJUE, do RJRU e do Simplex Urbanístico

No âmbito do programa Construir Portugal e das mais recentes atividades legislativas, foi publicado, no dia 29 de maio de 2026, o DL n.º 108/2026, procedendo à esperada e anunciada revisão profunda do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e introduzindo igualmente alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao designado Simplex Urbanístico.

Este diploma visa corrigir as dificuldades de aplicação geradas pela reforma de 2024 e reforçar a segurança jurídica dos procedimentos urbanísticos.

## PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

### 1. RGEU: revogação suspensa e condicionada

A revogação integral do RGEU, prevista para 1 de junho de 2026, deixa de ter data fixa, ficando a depender da entrada em vigor do diploma que vier a estabelecer a regulação técnica de edificação, a elaborar com base nos contributos das ordens profissionais competentes, ficando, assim, o RGEU, em vigor até que esse futuro diploma seja publicado.

### 2. Procedimento de controlo prévio: simplificação e clarificação

- Reforço da comunicação prévia como mecanismo central das operações urbanísticas, com redução do âmbito da licença;
- Reformulação dos procedimentos de licença, comunicação prévia e comunicação prévia com prazo, com clarificação dos seus âmbitos e supressão de sobreposições criadas pelo DL 10/2024;
- Harmonização e redução de prazos de instrução, saneamento e decisão;
- Reintrodução da possibilidade de prorrogação do prazo para pagamento de taxas, eliminada pelo Simplex de 2024;
- Emissão automática do título digital nos casos de deferimento tácito, reforçando o mecanismo de silêncio positivo.

### 3. Obras de reconstrução: novo conceito e isenção alargada

A definição de "obras de reconstrução" passa a corresponder à mera reposição do último antecedente válido do imóvel, com isenção de licença e comunicação prévia. Esta isenção estende-se a zonas de proteção de imóveis classificados, matéria anteriormente sujeita a controlo prévio.

### 4. Obrigação de menção do título urbanístico nas transmissões imobiliárias

Passa a ser obrigatório, sob pena de anulabilidade, nos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de prédios urbanos (terrenos para construção, edificações e frações autónomas), constar no documento que formaliza a transação uma de três menções:

- (a) Que existe título urbanístico correspondente;
- (b) Que o transmitente declara dispor de título, sem o apresentar;
- (c) Que o transmitente declara não dispor de título urbanístico.

### 5. Quadro contraordenacional

- Reposição da contraordenação por realização de operações urbanísticas sem título válido, que havia sido suprimida pelo DL n.º 10/2024;
- Alargamento do âmbito da contraordenação por execução de obras sem comunicação prévia do início dos trabalhos, passando a abranger também a falta de junção dos elementos que devem acompanhar essa comunicação;
- Criação de duas novas contraordenações: submissão de comunicação prévia sem os elementos instrutórios necessários e não envio do comprovativo de pagamento de taxas;
- Eliminação da penalização acrescida que incidia sobre a comunicação prévia, que desincentivava o recurso a este mecanismo.

# LEGAL ALERT - Revisão do RJUE, do RJRU e do Simplex Urbanístico

## 6. Fiscalização municipal: delimitação do âmbito

Clarifica-se que a fiscalização municipal respeita à edificação, devendo as situações que não sejam da competência municipal ser reportadas às entidades legalmente competentes em razão da matéria.

## 7. Regulamentos municipais: âmbito limitado

São delimitadas as matérias que podem constar dos regulamentos municipais de urbanização e edificação (RMUE), reorganizando o âmbito da autonomia regulamentar camarária e promovendo a uniformização de critérios a nível nacional.

## 8. SILUC: consagração como referência normativa oficial

A plataforma eletrónica SILUC (Sistema de Informação sobre Legislação do Urbanismo e da Construção, disponível em [www.siluc.pt](http://www.siluc.pt)), passa a ser expressamente consagrada no RJUE como repositório oficial das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto e à execução de obras.

## 9. Alterações ao RJRU

• O diploma introduz duas alterações pontuais ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

• Os contratos de reabilitação urbana passam a estar sujeitos a registo predial, cujo cancelamento depende de declaração da entidade gestora, reforçando a segurança jurídica das operações face a transmissões ou onerações futuras do imóvel (artigo 43.º, n.º 3);

• Passa a ser possível estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas pela não cedência de áreas para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, entre outros (artigo 67.º).

## 11. Entrada em vigor

• Este Decreto-Lei não prevê uma única data para a sua entrada em vigor:

• As alterações ao Simplex Urbanístico - incluindo a suspensão da revogação do RGEU - entraram em vigor no dia 1 de junho.

• As restantes disposições, designadamente as alterações ao RJUE e ao RJRU, entram em vigor a 3 de agosto de 2026.

Na MATLAW, acompanhamos cada desenvolvimento legal com atenção ao detalhe e foco nas implicações práticas para os nossos clientes. Contacte-nos para aconselhamento jurídico adequado à sua realidade.  
[geral@matlaw.pt](mailto:geral@matlaw.pt)  
(+351) 210 434 150