

Legislação. Novo diploma aposta na simplificação dos licenciamentos para acelerar a oferta de habitação, no entanto a capacidade das entidades públicas para executar na nova legislação o que diz respeito aos recursos técnicos e os riscos decorrentes da redução do controlo prévio da Administração continuam a ser apontados como “desafios” por alguns especialistas consultados pelo CONSTRUIR

Revisão recebida com “expectativa positiva”, não obstante desafios na aplicação prática

Cidália Lopes
Fotos: DR

A revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de Maio, surge para corrigir e ajustar o chamado Simplex Urbanístico de 2024, após terem sido identificadas dificuldades de aplicação prática, dúvidas interpretativas e constrangimentos sentidos por municípios e agentes do sector. O objectivo passa por aprofundar a simplificação dos procedimentos urbanísticos, sem comprometer a segurança jurídica, num contexto marcado pela necessidade de acelerar a construção e a reabilitação urbana e de aumentar a oferta habitacional.

Entre as principais alterações destaca-se a reformulação do modelo de emissão dos títulos urbanísticos. Os novos formulários passam a integrar directamente o título urbanístico e a síntese da operação, permitindo uma tramitação mais célere dos processos. O regime da comunicação prévia é igualmente simplificado, adoptando a lógica de “comunica, paga, informa e executa”, eliminando a fase de saneamento e dispensando uma resposta formal da Administração para o início das operações urbanísticas. O período de controlo sucessivo é reduzido para um ano.



O diploma introduz ainda ajustamentos nos prazos administrativos, procurando adequá-los à complexidade das operações e acelerar a apreciação dos processos devidamente instruídos. Os Pedidos de Informação Prévia (PIP) passam a distinguir-se entre simples e qualificados, com requisitos diferenciados e prazos harmonizados com os processos de licenciamento.

A revisão clarifica conceitos urbanísticos, nomeadamente a definição de obra de reconstrução, alarga os regimes de isenção a determinados projectos habitacionais e reforça os mecanismos

de fiscalização municipal. Por fim, são introduzidas medidas destinadas a aumentar a segurança jurídica, limitando a três anos o prazo para declaração de nulidade dos actos urbanísticos e alargando o recurso à arbitragem voluntária para resolução de litígios relacionados com o regime.

REVISÃO RECEBIDA COM “EXPECTATIVA POSITIVA”

A reacção à recente revisão do RJUE tem sido “globalmente” positiva entre os profissionais do sector da construção, arquitectura, consultoria e direito urbanís-

tico. Embora sejam reconhecidos avanços significativos na clarificação de procedimentos e na simplificação do enquadramento legal, subsistem preocupações quanto à capacidade de execução das medidas agora previstas e à sua aplicação uniforme em todo o território nacional. O CONSTRUIR foi saber o que diz o sector:

CLÁUDIA GASPAR
Assimetrias na modernização administrativa poderão atrasar impacto positivo do diploma



A arquitecta Cláudia Gaspar, presidente do Conselho Directivo Regional da Ordem dos Arquitectos – Secção Regional do Alentejo (OA-SRALT), considera que a recente revisão do RJUE representa um passo “positivo” na medida em que “clarifica” aspectos essenciais dos procedimentos urbanísticos, nomeadamente ao nível das definições e dos prazos admi-

nistrativos. No entanto, entende que o novo diploma fica “aquém das expectativas” criadas desde o lançamento do Simplex Urbanístico, em 2024.

Segundo a responsável, o adiamento de medidas estruturantes anteriormente anunciadas, como a implementação da Plataforma Electrónica dos Procedimentos Urbanísticos (PEPU), entretanto evoluída para a actual Licença, ou a criação do Código Único da Construção, inicialmente prevista para Junho de 2026 e posteriormente adiada para 2027, demonstra que subsistem dificuldades na concretização das reformas prometidas. Em substituição daquele código surgem agora as futuras Normas Técnicas da Construção, ainda em fase de desenvolvimento, mantendo-se igualmente a dependência de diversas portarias que apenas serão publicadas com a entrada em vigor do diploma.

Ainda assim, a presidente da OA-SRALT sublinha que as alterações introduzidas poderão trazer benefícios relevantes para o exercício da profissão, sobretudo numa lógica de simplificação e digitalização dos procedimentos urbanísticos, objectivos há muito reivindicados pelos profissionais do sector.

Quanto ao impacto da medida no aumento da oferta de habitação em Portugal, Cláudia Gaspar manifesta reservas, considerando pouco provável que os resultados venham a corresponder às expectativas inicialmente criadas. Na sua perspectiva, persistem obstáculos estruturais que limitam a eficácia das alterações agora aprovadas.

A dirigente destaca igualmente a forte “assimetria regional” que continua a verificar-se ao nível da modernização administrativa. No Alentejo, dos 47 municípios existentes, menos de uma dezena dispõe actualmente de plataformas electrónicas integradas para a submissão de procedimentos urbanísticos. O município de Évora constitui um dos exemplos mais recentes desta transição, com a implementação da plataforma “ePaper” há apenas algumas semanas. Embora reconheça que o caminho está a ser percorrido, Cláudia Gaspar considera que o ritmo de adopção destas ferramentas permanece insuficiente face às necessidades dos profissionais e dos cidadãos.

Nesse sentido, defende que os

BLOCOS ACÚSTICOS

FreeBLOCO®

Bloco de betão de argila expandida, destinado à execução de **paredes simples, divisórias e paredes duplas.**



Dehaus Garten Residenz
Porto

Colégio Efanor
Matosinhos

ärtebel®
ARTEFACTOS DE BETÃO, S.A.

BLOCOS TÉRMICOS . BLOCOS ACÚSTICOS
BLOCOS DE BETÃO . LAJES . LANCIL . PAVIMENTOS
MUROS . OUTROS

www.artebel.pt

in f @ P

municípios devem assumir como prioridade a implementação de plataformas electrónicas para a tramitação dos procedimentos urbanísticos, sem ficarem dependentes da concretização da plataforma única nacional LicencIA, anunciada ainda em 2024 e cuja operacionalização continua a ser aguardada.

Apesar de se tratar de um diploma essencialmente procedimental, a arquitecta recorda que as suas implicações são significativas para todos os intervenientes do sector da construção, desde projectistas e donos de obra a promotores e entidades públicas, influenciando directamente os processos de construção e reabilitação, bem como o planeamento dos investimentos.

CÉLIA MAIA

Diferentes critérios continuam a representar desafio



Para Célia Maia, arquitecta e responsável pela área de Projecto e Coordenação de Obra da BeCraft, uma das alterações que mais discussão suscita prende-se com a redução dos prazos concedidos aos requerentes para responderem às notificações emitidas durante a fase de saneamento processual.

Na sua perspectiva, esta alteração poderá revelar-se de difícil concretização em muitos processos, sobretudo quando estão em causa projectos de maior complexidade técnica. Simultaneamente, a profissional questiona o sentido da ampliação dos prazos concedidos à administração na fase de apreciação e saneamento liminar, considerando pertinente avaliar o efectivo contributo desta modificação para a celeridade processual.

Outro dos aspectos destacados prende-se com a eliminação da fase de apreciação e saneamento liminar da Comunicação Prévia. Segundo Célia Maia, esta altera-

ção reforça significativamente a responsabilidade dos técnicos autores dos projectos, que passam a assumir integralmente a conformidade legal e regulamentar das propostas apresentadas logo no momento da submissão.

Embora reconheça que esta medida poderá contribuir para uma maior rapidez nos procedimentos administrativos, considera igualmente que exige níveis acrescidos de rigor na preparação, coordenação e compatibilização dos projectos. “Esta nova realidade implica mais trabalho de análise, revisão e controlo técnico, reforçando a necessidade de valorização dos profissionais envolvidos”, afirma.

A arquitecta sublinha ainda que muitas das revisões de projecto decorrem da complexidade da legislação urbanística e da diversidade de interpretações que a mesma suscita, tanto entre entidades como entre municípios. A existência de critérios diferenciados de apreciação de concelho para concelho continua a representar um desafio para os técnicos, tornando essencial o reconhecimento desta realidade para garantir a qualidade dos projectos e a sustentabilidade do exercício profissional.

NUNO GARCIA

Simplificação legislativa vs simplificação efectiva



O director-geral da GesConsult, considera que a revisão agora aprovada merece uma apreciação “favorável”. Na sua opinião, o novo diploma corrige diversas incongruências detectadas após a publicação da versão anterior, clarifica conceitos e reforça a segurança jurídica de vários procedimentos urbanísticos.

Contudo, alerta para a necessidade de distinguir a simplificação legislativa da simplificação efectiva dos processos. Para o responsável, o verdadeiro desafio continua a residir na capacidade das

entidades públicas para aplicar a lei de forma eficiente e consistente.

Segundo refere, os novos prazos previstos são particularmente ambiciosos e poderão revelar-se incompatíveis com a realidade dos recursos técnicos actualmente disponíveis em muitas câmaras municipais. Mais do que alterações legislativas, considera indispensável uma transformação organizacional e cultural, assente na capacitação técnica dos serviços, na uniformização de critérios e numa maior orientação para a tomada de decisão.

Um dos problemas estruturais que, na sua opinião, permanece por resolver diz respeito às consultas às entidades externas. Na prática, muitos dos atrasos nos processos urbanísticos não decorrem da actuação dos municípios, mas da demora na emissão de pareceres por parte de outras entidades públicas. Acresce que a dificuldade em antecipar critérios e entendimentos técnicos gera frequentemente níveis elevados de imprevisibilidade, condicionando o investimento e o planeamento dos projectos.

Nuno Garcia chama igualmente a atenção para as operações consideradas isentas de controlo prévio. Apesar de a legislação procurar simplificar procedimentos, persistem situações em que diferentes interpretações sobre servidões administrativas, zonas de protecção ou condicionantes especiais acabam por criar obstáculos adicionais aos cidadãos e aos técnicos responsáveis.

O director-geral da GesConsult aborda ainda a futura plataforma única de procedimentos urbanísticos, designada LicencIA. Embora considere a medida necessária e desejável para o sector, entende que subsistem dúvidas quanto à sua implementação efectiva, sobretudo tendo em conta os diferentes níveis de maturidade digital existentes entre os municípios portugueses.

JOANA NETO MESTRE

Novo diploma “clarifica” conceitos e reduz “insegurança jurídica”

Também Joana Neto Mestre, advogada e managing partner da MATLAW, destaca diversos aspectos positivos introduzidos pelo Decreto-Lei n.º 108/2026. Entre as alterações mais relevantes identifica a clarificação de conceitos fundamentais, como o



das obras de reconstrução, a concentração dos instrumentos normativos na plataforma SILUC, a harmonização dos prazos administrativos e a delimitação mais precisa das matérias susceptíveis de regulamentação municipal e do âmbito da actividade fiscalizadora das autarquias.

A jurista assinala, igualmente, que o diploma não reintroduz a obrigatoriedade de existência de título urbanístico para a validade dos negócios jurídicos translativos de imóveis. No entanto, passa a exigir a menção expressa da sua existência ou inexistência nos respectivos actos, sob pena de anulabilidade, procurando assim reduzir a insegurança jurídica resultante das alterações introduzidas em 2024.

No que respeita ao reforço da autorresponsabilização dos promotores, técnicos e restantes intervenientes, Joana Neto Mestre considera que a redução do controlo prévio por parte da administração poderá aumentar o risco de detecção tardia de desconformidades urbanísticas. Tal cenário poderá traduzir-se em custos acrescidos e em processos mais complexos de reposição da legalidade.

Perante esta realidade, defende o reforço da capacidade fiscalizadora dos municípios, de modo a assegurar uma verificação mais célere das situações potencialmente irregulares. Salienta, contudo, que o exercício dessa actividade deverá respeitar sempre os princípios da adequação, necessidade e proporcionalidade.

Por fim, a advogada alerta para a complexidade e amplitude da reforma, considerando inevitável um período de adaptação por parte das autarquias e dos profissionais do sector. Na sua visão, o sucesso das alterações dependerá em larga medida da uniformidade da sua aplicação em todo o País, condição essencial para garantir previsibilidade, segurança jurídica e confiança no sistema urbanístico nacional. **C**