

→ DECRETO-LEI N.º 108/2026

Foi publicado, em 28 de Maio de 2026, o Decreto-Lei n.º 108/2026, que procede à revisão do regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e altera o regime jurídico da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana.

Comunicação prévia de obras de edificação, urbanização e operações de loteamento:

A comunicação prévia permite ao interessado realizar a operação urbanística, após apresentação de todos os elementos necessários ao cabal conhecimento da intervenção e pagamento das taxas e demais encargos devidos por autoliquidação, sem dependência de qualquer ato administrativo.

Após o pagamento das taxas e demais encargos devidos, o município deve, em sede de controlo sucessivo, verificar:

- A correta instrução da comunicação, incluindo os pareceres favoráveis das entidades externas competentes, quando legalmente exigidos;
- A conformidade legal e regulamentar dos projetos e demais elementos apresentados.

Caso sejam detetadas deficiências instrutórias, o interessado será notificado, por uma única vez, para as vir suprir.

Mantendo-se a incorreta instrução ou desconformidade com normas legais e regulamentares, a comunicação prévia será considerada inepta, não havendo lugar a audiência prévia, devendo a execução

da operação ser inviabilizada e adotadas as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística.

Os prazos máximos de resposta são:

- **1 ano**, a contar da apresentação da comunicação, para o **requerente** efetuar o pagamento das taxas e demais encargos devidos, prorrogável pelo mesmo período nos termos do n.º 8 do artigo 71.º;
- **10 dias**, a contar da notificação, para o **requerente** suprir deficiências instrutórias;
- **1 ano**, a contar do pagamento das taxas e demais encargos devidos, ou a data de início da utilização do edifício, caso a mesma seja posterior, para o **município** efetuar o controlo sucessivo da comunicação.

Relembramos que, de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 4º do RJUE, nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia o interessado não pode optar pelo licenciamento e que as mesmas terão de ser instruídas com os pareceres das entidades externas que nos termos da lei devam emitir parecer.