MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

LEGAL ALERT

REVISÃO DO RJUE: ADIAMENTO DA ENTRADA EM VIGOR

No dia 23 de julho de 2026, o Governo aprovou em Conselho de Ministros um diploma que adia a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que altera o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (**RJUE**). Este adiamento tem impacto direto na atividade dos operadores do setor imobiliário, promotores e municípios.

Paralelamente, no dia 27 de julho de 2026, foi publicada a Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, da Secretaria-Geral do Governo, que corrige várias disposições do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio.

I – Adiamento da entrada em vigor da revisão do RJUE

De acordo com o Comunicado do Conselho de Ministros de 23 de julho de 2026, o Governo aprovou um decreto-lei que adiará de 3 de agosto de 2026 para **1 de outubro de 2026** a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que procedeu à reforma do RJUE.

Segundo o Governo, esta medida visa assegurar as condições necessárias para a plena aplicação da reforma por parte dos diversos intervenientes, incluindo os municípios e promotores imobiliários. O diploma concede mais tempo aos municípios para adaptarem e parametrizarem as respetivas plataformas informáticas e para implementarem a regulamentação complementar prevista na reforma.

O que significa isto na prática?

- Até 1 de outubro de 2026, os procedimentos de controlo prévio urbanístico continuam sujeitos ao regime atualmente em vigor, ou seja, ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação anterior à reforma;
- Só a partir de 1 de outubro de 2026 passam a aplicar-se as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, na sua redação atual.

Alerta-se que este projeto de decreto-lei terá ainda de ser objeto de promulgação por parte de Sua Excelência o Presidente da República, referenda ministerial e posterior publicação em Diário da República. Até à publicação oficial, o adiamento não produz efeitos.

II – Declaração de retificação ao Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio

A declaração de retificação publicada no dia 27 de julho, corrige diversas inexatidões do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio.

Embora muitas correções sejam de natureza formal ou gramatical (pontuação, preposições, remissões cruzadas incorretas), existem algumas **correções com relevância material e prática**, que destacamos:

- **Caução para demolição – n.º 6 do artigo 23.º do RJUE**: elimina-se expressamente a **revogação** da licença como fundamento para a obrigação de prestação de caução destinada a garantir a demolição da estrutura até ao piso de menor cota. Nestes casos, é possível o município aprovar uma licença parcial para a construção de estrutura após a aprovação do projeto de arquitetura, devendo igualmente ser prestada a caução acima referida caso a aprovação do projeto de arquitetura caduque ou o pedido de licença seja indeferido, desaparecendo agora a possibilidade de revogação da licença para ser exigida a caução;
- **Habitação de custos controlados/arrendamento acessível – n.º 5 do artigo 43.º do RJUE**: esclarece-se que a área destinada a habitação de custos controlados ou arrendamento acessível (pelo menos 700/1000 da área de construção) não está sujeita ao disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, que estabelece o dever de compensação por não cedência, desde que seja cumprido o respetivo parâmetro de dimensionamento;

- **Termo de responsabilidade na comunicação prévia – n.º 2 do artigo 63.º do RJUE**: na comunicação prévia com prazo para a utilização ou alteração de uso, prevista no artigo 62.º-B do RJUE, o termo de responsabilidade que declara a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido deixa de ser subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, passando a ser obrigatoriamente subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto de arquitetura, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

III – Correção à republicação do RJUE

O Governo procedeu ainda, através da Declaração de Retificação ao Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, à correção de erros na republicação do RJUE, com o objetivo de garantir que o texto republicado corresponde fielmente ao conteúdo das normas aprovadas.

As principais correções são as seguintes:

- **Artigo 62.º do RJUE**: este artigo, que havia sido repristinado com alterações, surgia na republicação como revogado. Essa referência foi corrigida, tendo sido incluída na republicação a versão alterada da norma: «A utilização de edifícios ou suas frações na sequência da realização de obras apenas pode consumar-se após a conclusão das mesmas, no todo ou em parte, observando a sua conformidade com os projetos de arquitetura e de arranjos exteriores aprovados ou submetidos, bem como com as condições do respetivo procedimento, garantindo também a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis, podendo contemplar utilizações mistas»;
- **Artigo 62.º-C do RJUE**: este artigo foi revogado pelas alterações ao RJUE, mas mantinha-se indevidamente na republicação, com a sua redação anterior. Este lapso foi agora corrigido, passando a figurar como revogado na republicação do diploma;
- **Artigo 74.º do RJUE**: à semelhança do artigo anterior, também esta norma foi revogada mas mantinha-se indevidamente na republicação, com a sua redação anterior. Foi agora corrigido, passando a figurar como revogado na republicação do diploma;

- **Alíneas b) e d) do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE**: a alínea b) daquela norma, que diz respeito à suspensão administrativa, passa a abranger também a informação prévia e a alínea d) é corrigida para ser mencionada a «legalização das operações urbanísticas» como medida de tutela da legalidade urbanística;
- **N.º 5 do artigo 24.º-A do RJUE**: corrige-se a remissão para «o n.º 3 do artigo 13.º-A», passando a figurar como «o n.º 5 do artigo 13.º».

Nota final

Os promotores imobiliários, municípios e todos os interessados na aplicação do RJUE devem manter-se particularmente atentos à eventual promulgação, referenda e publicação do projeto de diploma aprovado pelo Governo que procede ao adiamento da entrada em vigor da reforma do RJUE.

Recomenda-se particular atenção às versões objeto de republicação, sublinhando-se que, em caso de desconformidade entre o texto republicado e o texto dos diplomas que procedem a alterações legislativas, prevalece sempre o conteúdo destes últimos.

João Pereira Reis
Rui Ribeiro Lima
Joana Duro
Miguel Arnaud

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço comunicacao@mlgts.pt.