



DC ASSOCIADOS

ADVOGADOS · LAWYERS · VILAMOURA

SIMPLEX URBANÍSTICO · 2.ª GERAÇÃO

O que muda nas obras e nos imóveis

What changes in building and property

Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio · em vigor, em regra, a 3 de agosto de 2026.

[Texto integral — Diário da República ↗](#)

NESTA NOTA

- › Menção obrigatória no CPCV/escritura
- › Título urbanístico
- › Comunicação prévia
- › Informação prévia (PIP)
- › Reconstruir vs ampliar
- › Prazos e deferimento tácito



I.

Comprar e vender

A menção obrigatória nos contratos e o regresso do título urbanístico

COMPRA E VENDA · CPCV/ESCRITURA

Comprar ou vender passa a exigir uma menção nova — sob pena de anulabilidade

ANTES

Os contratos não tinham de dizer nada sobre a situação urbanística do imóvel.



DEPOIS

O contrato-promessa e a escritura passam a ter de declarar se o imóvel **tem** título urbanístico — ou que o vendedor **declara que tem** mas não o exhibe, ou que **declara que não tem** (art. 4.º-A/14).

NA PRÁTICA Faltando a menção, o negócio é **anulável** (não nulo): vale até ser anulado, mas fica exposto. Rever desde já as minutas de CPCV e de escritura. A menção garante que o comprador é *informado*; não garante que o imóvel é *legal*.

► Fundamento jurídico

TÍTULO URBANÍSTICO

Volta a ser um documento a sério

ANTES

Tratava-se, muitas vezes, um comprovativo de pagamento de taxas como se fosse «o título».



DEPOIS

Volta a exigir-se um documento próprio — licença, comunicação prévia ou informação prévia favorável — que contém a síntese da operação e prova a legitimidade, inclusive em transações.

NA PRÁTICA O título de utilização transmite-se automaticamente com a propriedade. Mais segurança para o comprador e para o banco.

► Fundamento jurídico

II.

Licenciar e construir

Comunicação prévia, informação prévia e as fronteiras de reconstruir/ampliar

COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Deixa de ser um pedido de autorização

ANTES

Esperava-se, na prática, por uma espécie de autorização da câmara antes de avançar.



DEPOIS

Passa a assentar numa **declaração de responsabilidade** de quem constrói: avisa-se a câmara, entrega-se tudo, pagam-se as taxas e arranca-se. A câmara fiscaliza a posteriori.

NA PRÁTICA Generaliza-se sempre que os parâmetros já estão definidos em plano, unidade de execução ou loteamento. Mais rapidez; mais responsabilidade do promotor e dos técnicos.

► Fundamento jurídico

INFORMAÇÃO PRÉVIA (PIP)

A forma segura de garantir viabilidade antes de investir

ANTES

O PIP dava conforto, mas não dispensava o licenciamento seguinte.



DEPOIS

Um **PIP favorável** que contemple todos os parâmetros passa a **isentar de licença e de comunicação prévia** e dispensa novas consultas; forma-se deferimento tácito findo o prazo.

NA PRÁTICA Reforça-se a natureza informativa: já não se pode alterar o projeto depois da audiência prévia. Garantia forte antes de comprar terreno ou avançar com um projeto.

► [Fundamento jurídico](#)

RECONSTRUIR · AMPLIAR · OBRAS ISENTAS

Fronteiras claras entre reconstruir, ampliar e obra pequena

ANTES

A distinção gerava dúvida sobre quando havia (ou não) controlo prévio.



DEPOIS

Reconstruir igual (mesma fachada e volume) é **isento** — agora também em zonas de proteção de imóveis classificados. Aumentar área ou volume é **ampliação**, com procedimento. Trocar janelas por outras iguais mas mais eficientes passa a obra de escassa relevância.

NA PRÁTICA Refazer igual = livre; refazer e acrescentar um piso = ampliação, com processo na câmara.

► [Fundamento jurídico](#)

III.

Usar e os prazos

Utilização depois da obra, prazos das câmaras e o RGEU

UTILIZAÇÃO

Usar o imóvel depois da obra: passos mais simples

ANTES

Pôr o imóvel a ser usado ou mudar-lhe o uso implicava procedimentos pesados.



DEPOIS

Depois de obra licenciada ou comunicada, usar o imóvel ou mudar-lhe o uso passa a precisar só de uma **comunicação simples**. Nos demais casos, **comunicação com prazo**, que permite vistoria municipal.

NA PRÁTICA Terminar a moradia licenciada e começar a habitá-la = comunicação simples; transformar loja em habitação sem obra controlada = comunicação com prazo + possível vistoria.

► [Fundamento jurídico](#)

PRAZOS · DEFERIMENTO TÁCITO

Prazos por fase e o silêncio que vale «sim»

ANTES

O prazo da câmara dependia muito do tamanho da construção.



DEPOIS

Há **prazos por fase** do processo (mais curtos para o que é simples) e mantém-se o **deferimento tácito**: se a câmara não decide a tempo, considera-se aprovado.

NA PRÁTICA Ordens de grandeza: ~20 dias para edificação, ~45 para loteamento, ~30 para urbanização (prazos intercalares ajustáveis à complexidade).

► Fundamento jurídico

MITO

«O RGEU acabou em 1 de junho de 2026.»

FACTO

Não acabou. O Regulamento Geral das Edificações Urbanas mantém-se em vigor até existir nova regulação técnica da construção. [Datas e detalhe ↗](#)

O QUE RETER

Duas faces da mesma reforma

A reforma acelera as obras, mas desloca a responsabilidade para quem constrói e para os técnicos; e, na compra e venda, a nova menção obrigatória protege a *informação* do comprador, não a *legalidade* do imóvel. Por isso a verificação de fundo — confirmar se a obra está mesmo legalizada — fica mais importante, não menos.

Nota meramente informativa, elaborada em junho de 2026 a partir do texto oficial do Decreto-Lei n.º 108/2026. Não constitui aconselhamento jurídico nem dispensa a análise de cada caso concreto. Para aconselhamento, contacte a DC Associados.

FUNDAMENTOS

O detalhe técnico, ponto a ponto

Compra e venda — menção obrigatória

Artigo 4.º-A, n.º 14, do RJUE (na redação do DL 108/2026). Impõe-se a menção, no contrato-promessa e nos atos de transmissão de prédios, da existência (ou não) de título urbanístico, ou da declaração do alienante nesse sentido, **sob pena de anulabilidade do negócio jurídico**. Trata-se de anulabilidade e não de nulidade: o negócio é válido e produz efeitos até à anulação, ficando esta sujeita ao regime geral dos arts. 287.º e segs. do Código Civil (arguição pelos interessados no prazo legal; sanável por confirmação). O título de utilização transmite-se automaticamente com a propriedade (n.º 13). A menção assegura a informação do adquirente, não a legalidade material da operação — que continua a depender de verificação de fundo.

[DL 108/2026 — Diário da República ↗](#)

Título urbanístico

Artigo 4.º-A do RJUE. Repõe-se o conceito de título urbanístico como documento que contém a síntese da operação urbanística (modelos obrigatórios por portaria), incluindo o comprovativo de pagamento de taxas e encargos, com valor probatório bastante da legitimidade, inclusive em transações imobiliárias.

[DL 108/2026 — Diário da República ↗](#)

Comunicação prévia

Artigos 4.º e 34.º do RJUE; preâmbulo. A comunicação prévia deixa de constituir, em rigor, um mecanismo de controlo prévio: a intervenção municipal antes da obra resumia-se a uma verificação formal da entrega documental, sem análise de mérito nem rejeição por invalidade material. Passa a integrar a assunção plena de responsabilidade do interessado e dos técnicos, com fiscalização sobretudo a posteriori; generaliza-se sempre que os parâmetros urbanísticos estejam definidos em plano, unidade de execução ou loteamento, eliminando-se a penalização agravada das coimas que a desincentivava.

[DL 108/2026 — Diário da República ↗](#)

Informação prévia (PIP)

Artigos 14.º, 16.º e 17.º do RJUE (com revogação do art. 13.º-C). A informação prévia favorável que contemple todos os elementos das als. a) a f) do n.º 2 do art. 14.º tem por efeito a isenção de licença/comunicação prévia e a dispensa de novas consultas (art. 17.º/2); forma-se deferimento tácito findo o prazo (art. 16.º/6). Reforça-se a natureza informativa: elimina-se a apresentação de alterações ao projeto após a audiência prévia; em caso de informação desfavorável, o município indica os termos da eventual revisão (art. 16.º/5).

[DL 108/2026 — Diário da República](#)

Reconstruir, ampliar e obras de escassa relevância

Artigo 2.º, als. c), d), e) e r), e artigo 6.º/1/e); artigos 6.º e 6.º-A. «Reconstrução» = obra após demolição segundo o último antecedente válido, reconstituindo a composição das fachadas (dimensões e relação entre vãos), corpos balanceados/recuados e cobertura, sem aumento de área/volume — isenta de licença/CP; com aumento, é ampliação. A isenção da reconstrução é estendida a imóveis em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação; a substituição de caixilhos por outros de geometria e acabamento idênticos que promovam eficiência energética é de escassa relevância urbanística, mesmo nessas zonas. Os loteamentos meramente jurídicos são também operações urbanísticas (art. 2.º/j).

[DL 108/2026 — Diário da República](#)

Utilização depois da obra

Artigos 62.º-A e 62.º-B; artigo 4.º/4-k) e n.º 5. Após obra com licença, comunicação prévia ou informação prévia favorável (com os elementos do art. 14.º/2), a utilização ou a alteração de uso faz-se por mera comunicação prévia (art. 62.º-A). Nos demais casos — uso sem obra previamente controlada — há comunicação prévia com prazo, que permite à câmara realizar vistoria (art. 62.º-B).

[DL 108/2026 — Diário da República](#)

Prazos das câmaras e deferimento tácito

Artigos 20.º e 23.º (≈ 20 dias para edificação · 45 para loteamento · 30 para urbanização); art. 16.º/6. Eliminam-se os prazos globais indexados à área bruta de construção; repõem-se prazos intercalares ajustáveis à complexidade, também para efeitos de deferimento tácito; prevê-se prorrogação excecional fundamentada em operações complexas, determinada na fase de saneamento.

[DL 108/2026 — Diário da República](#)

Entrada em vigor, RGEU e processos a decorrer

Artigo 13.º: a generalidade do diploma entra em vigor a 3 de agosto de 2026 (1.º dia útil do 3.º mês seguinte à publicação de 29/05/2026); as alterações ao Simplex de 2024 (DL 10/2024) entram em vigor a 1 de junho de 2026 — incluindo a que mantém o RGEU (a sua revogação só produz efeitos com a entrada em vigor do diploma que vier a definir a regulação técnica da edificação). Processos a decorrer (art. 12.º): a lei nova aplica-se aos procedimentos novos e ainda aos que, embora já entregues, estejam na fase de saneamento e apreciação liminar (art. 11.º do RJUE), podendo o interessado adaptar a iniciativa ao novo regime; os prazos de nulidade/caducidade contam-se de 03/08/2026, salvo se a lei antiga prevísse prazo mais curto.

[DL 108/2026 — Diário da República](#)



DC ASSOCIADOS

ADVOGADOS · LAWYERS · VILAMOURA

PLANNING SIMPLEX · 2ND GENERATION

What changes in building and property

O que muda nas obras e nos imóveis

Decree-Law 108/2026, of 29 May · in force, as a rule, from 3 August 2026.

[Full text — Official Gazette ↗](#)

IN THIS NOTE

- › Mandatory statement in CPCV/deed
- › Planning title
- › Prior notification
- › Prior information (PIP)
- › Rebuild vs extend
- › Deadlines & tacit approval



I.

Buying and selling

The mandatory statement in contracts and the return of the planning title

BUYING & SELLING · CPCV/DEED

Buying or selling now requires a new statement — or the transaction is voidable

BEFORE

Contracts did not have to say anything about the property's planning status.



AFTER

The promissory contract and the deed must now state whether the property **has** a planning title — or that the seller **declares it has** one but does not show it, or **declares it has none** (Art. 4.^o-A/14).

IN PRACTICE If the statement is missing, the transaction is **voidable** (not void): it is valid until annulled, but exposed. Review CPCV and deed templates now. The statement ensures the buyer is *informed*; it does not guarantee the property is *legal*.

► [Legal basis](#)

PLANNING TITLE

Once again a proper document

BEFORE

A proof of fee payment was often treated as if it were “the title”.



AFTER

A proper document is required again — a permit, prior notification or a favourable prior-information decision — holding the summary of the operation and proving legitimacy, including in transactions.

IN PRACTICE The use title transfers automatically with ownership. More certainty for the buyer and for the bank.

► [Legal basis](#)

II.

Licensing and building

Prior notification, prior information and the lines between rebuilding and extending

PRIOR NOTIFICATION

No longer a request for authorisation

BEFORE

In practice, one waited for a kind of council authorisation before starting.



AFTER

It now rests on a **statement of responsibility** by the builder: notify the council, file everything, pay the fees and start. The council inspects afterwards.

IN PRACTICE It generalises wherever the parameters are already set in a plan, execution unit or subdivision. Faster; more responsibility on the developer and the technical team.

► [Legal basis](#)

PRIOR INFORMATION (PIP)

The safe way to secure viability before investing

BEFORE

A PIP gave comfort but did not dispense with the licensing that followed.



AFTER

A **favourable PIP** covering all parameters now **exempts from a permit and prior notification** and waives further consultations; tacit approval forms once the deadline elapses.

IN PRACTICE Its informational nature is reinforced: the project can no longer be changed after the prior hearing. Strong reassurance before buying land or launching a project.

► [Legal basis](#)

REBUILD · EXTEND · MINOR WORKS

Clear lines between rebuilding, extending and minor works

BEFORE

The distinction caused doubt over when prior control applied.



AFTER

Rebuilding identically (same façade and volume) is **exempt** — now also in protection zones of listed buildings. Adding area or volume is an **extension**, with a procedure. Replacing windows with identical but more efficient ones becomes a minor work.

IN PRACTICE Rebuild the same = free; rebuild and add a floor = extension, with a council procedure.

► [Legal basis](#)

III.

Using, and the deadlines

Use after the works, council deadlines and the RGEU

USE

Using the property after the works: simpler steps

BEFORE

Putting the property into use or changing its use meant heavy procedures.



AFTER

After licensed or notified works, using the property or changing its use needs only a **simple notification**. In other cases, a **timed notification**, allowing a municipal inspection.

IN PRACTICE Finishing the licensed house and starting to live in it = simple notification; turning a shop into housing without controlled works = timed notification + possible inspection.

► [Legal basis](#)

DEADLINES · TACIT APPROVAL

Deadlines by stage, and the silence that means “yes”

BEFORE

The council's deadline depended heavily on the size of the construction.



AFTER

There are now **deadlines by stage** (shorter for what is simple) and **tacit approval** remains: if the council does not decide in time, it is deemed approved.

IN PRACTICE Orders of magnitude: ~20 days for building, ~45 for subdivision, ~30 for urbanisation (intermediate deadlines adjustable to complexity).

► Legal basis

MYTH

“The RGEU was repealed on 1 June 2026.”

FACT

It was not. The General Regulation of Urban Buildings stays in force until new technical construction rules exist. [Dates and detail ↗](#)

KEY TAKEAWAY

Two sides of the same reform

The reform speeds up works but shifts responsibility onto the builder and the technical team; and, in buying and selling, the new mandatory statement protects the buyer's *information*, not the property's *legality*. That is why the underlying check — confirming the works are actually legalised — matters more, not less.

Information note only, prepared in June 2026 from the official text of Decree-Law 108/2026. It is not legal advice and does not replace case-by-case analysis. For advice, please contact DC Associados.

LEGAL BASIS

The technical detail, point by point

Buying & selling — mandatory statement

Article 4.º-A(14) of the RJUE (as amended by DL 108/2026). It requires stating, in the promissory contract and in property-transfer instruments, whether a planning title exists (or not), or the seller's declaration to that effect, **on pain of the transaction being voidable**. This is voidability, not nullity: the transaction is valid and effective until annulled, with annulment governed by the general rules of the Civil Code (Arts. 287 et seq. — invoked by the interested parties within the legal period; curable by confirmation). The use title transfers automatically with ownership (no. 13). The statement ensures the buyer's information, not the substantive legality of the operation — which still depends on an underlying check.

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Planning title

Article 4.º-A of the RJUE. Restores the planning title as the document holding the summary of the planning operation (mandatory templates by ministerial order), including proof of fees and charges paid, with sufficient evidentiary value of legitimacy, including in property transactions.

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Prior notification

Articles 4.º and 34.º of the RJUE; preamble. Prior notification ceases, strictly, to be a prior-control mechanism: municipal action before the works was a formal check of the documents filed, with no merits analysis or rejection for substantive invalidity. It becomes the full assumption of responsibility by the interested party and the technicians, with inspection mainly after the fact; it generalises wherever the planning parameters are set in a plan, execution unit or subdivision, removing the aggravated fines that discouraged it.

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Prior information (PIP)

Articles 14.º, 16.º and 17.º of the RJUE (with repeal of Art. 13.º-C). A favourable prior-information decision covering all the elements in points (a) to (f) of Article 14.º(2) entails exemption from a permit/prior notification and waives further consultations (Art. 17.º(2)); tacit approval forms once the deadline elapses (Art. 16.º(6)). Its informational nature is reinforced: changes to the project after the prior hearing are no longer admitted; if information is unfavourable, the municipality indicates the terms of any revision (Art. 16.º(5)).

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Rebuilding, extending and minor works

Article 2.º, points (c), (d), (e) and (r), and Article 6.º(1)(e); Articles 6.º and 6.º-A. “Reconstruction” = works after demolition following the last valid precedent, restoring the façade composition (dimensions and relation between openings), projecting/recessed bodies and roof, without increasing area/volume — exempt from a permit/notification; with an increase, it is an extension. The reconstruction exemption is extended to property in protection zones of listed (or to-be-listed) buildings; replacing frames with others of identical geometry and finish that improve energy efficiency is of minor planning relevance, even in those zones. Purely legal subdivisions are also planning operations (Art. 2.º(j)).

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Use after the works

Articles 62.º-A and 62.º-B; Article 4.º(4)(k) and (5). After works with a permit, prior notification or favourable prior information (with the elements of Art. 14.º(2)), use or change of use is done by a simple prior notification (Art. 62.º-A). In other cases — use without previously controlled works — there is a timed prior notification, allowing the council to carry out an inspection (Art. 62.º-B).

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Council deadlines and tacit approval

Articles 20.º and 23.º (≈ 20 days for building · 45 for subdivision · 30 for urbanisation); Art. 16.º(6). Global deadlines indexed to gross construction area are removed; intermediate deadlines adjustable to complexity are restored, also for tacit approval; an exceptional, reasoned extension is provided for complex operations, decided at the screening stage.

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)

Entry into force, RGEU and pending procedures

Article 13.º: the bulk of the law enters into force on 3 August 2026 (first working day of the 3rd month after publication on 29/05/2026); the amendments to the 2024 Simplex (DL 10/2024) enter into force on 1 June 2026 — including the one keeping the RGEU (its repeal takes effect only when the law setting the technical construction rules enters into force). Pending procedures (Art. 12.º): the new law applies to new procedures and also to those that, though already filed, are at the screening and preliminary-assessment stage (Art. 11.º of the RJUE), with the interested party able to adapt the application to the new regime; nullity/lapse periods run from 03/08/2026, unless the old law set a shorter period.

[DL 108/2026 — Official Gazette ↗](#)