

Nota Informativa

**Alterações ao RJUE: entrada
em vigor adiada para 1 de
Outubro de 2026**

30/07/2026



O Conselho de Ministros de 23 de Julho de 2026 aprovou um Decreto-Lei que adia para **1 de Outubro** de 2026 a entrada em vigor da mais recente revisão do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovada pelo **Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de Maio**.

A referida revisão, aprovada ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 9-B/2026, de 6 de Março, introduz alterações significativas ao regime aplicável às operações urbanísticas, tendo como principais objetivos a simplificação dos procedimentos, a redução dos encargos administrativos, a clarificação de conceitos e a correção de algumas incongruências resultantes de anteriores alterações legislativas, nomeadamente das medidas associadas ao denominado *Simplex* Urbanístico.

Razões do adiamento

De acordo com o comunicado do Conselho de Ministros, o adiamento visa assegurar as condições necessárias para uma implementação eficaz da reforma, evitando a sua entrada em vigor antes de estarem reunidos os pressupostos operacionais indispensáveis à sua correta aplicação.

Em particular, são apontadas duas razões principais:

- **Adaptação das plataformas informáticas municipais:** os municípios necessitam de mais tempo para adaptar e parametrizar os respetivos sistemas electrónicos, essenciais à tramitação dos novos procedimentos;
- **Implementação da regulamentação complementar:** o adiamento permitirá concluir e operacionalizar a regulamentação complementar associada à reforma, indispensável para garantir a sua aplicação uniforme em todo o território nacional.

Retificação do Decreto-Lei n.º 108/2026

O Decreto-Lei n.º 108/2026 foi igualmente objeto da **Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, de 27 de julho**, a qual, para além de correções de

natureza formal, introduziu algumas clarificações com relevância na aplicação do novo regime.

Impacto prático

Para promotores imobiliários, investidores e demais entidades com projetos em curso ou em preparação, este adiamento tem implicações relevantes a considerar:

- Até **1 de Outubro de 2026**, os procedimentos urbanísticos continuam sujeitos ao regime atualmente em vigor;
- A calendarização de novos projetos e a estratégia de apresentação de pedidos junto das câmaras municipais deverão ser reavaliadas à luz da nova data de entrada em vigor;
- Será particularmente importante acompanhar a publicação da regulamentação complementar, a qual poderá esclarecer aspetos fundamentais da reforma e da sua aplicação prática;
- As entidades que já se encontravam a preparar a transição para o novo regime dispõem agora de um período adicional para adaptar procedimentos internos e sistemas de gestão documental.

A nossa equipa de **Direito Público e Direito Imobiliário** continuará a acompanhar de perto a evolução deste processo legislativo, incluindo a publicação da regulamentação complementar e os desenvolvimentos relacionados com a implementação da reforma.

Caso pretenda avaliar o impacto destas alterações nos seus projetos ou procedimentos urbanísticos em curso, estaremos inteiramente disponíveis para prestar o apoio necessário.

Contactos

Para mais informações, contacte:



Miguel Lorena Brito

Sócio

Portugal

T: +351 213 587 520

mlorenabrito@eversheds-sutherland.net



Dora Ribeiro

Associada Principal

Portugal

T: +351 213 587 520

dribeiro@eversheds-sutherland.net