



Lisbon
Public Law
Research Centre



Duas reflexões sobre o controlo urbanístico após o Decreto-Lei n.º 108/2026

- **A licença deixou de fazer sentido?**
- **Uma nova comunicação prévia?**



O RJUE mantém três modalidades — mas as fronteiras já não são nítidas

01

**Se o PIP permite construir,
para que serve a licença?**

02

**Se o Município tem de controlar, decidir e “vetar”,
a comunicação ainda é «mera»?**

O PIP deixou de se limitar a analisar viabilidade: passou a permitir

ATÉ 2023

2024

2026

**Vinculação para
um procedimento
futuro**

**PIP completo isenta
licença ou
comunicação**

**O modelo é mantido
e integrado no título**

A informação prévia favorável completa produz, por si, o efeito jurídico que antes se procurava no ato final de licenciamento ou comunicação prévia.



PIP e licença controlam a mesma realidade — mas o “caminho” é diferente

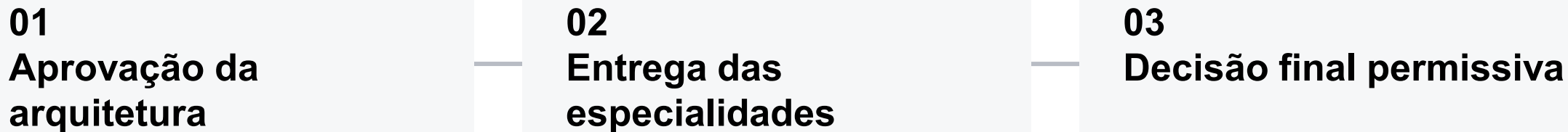
A diferença não está no objeto do controlo, mas sim na sequência procedimental.

Critério	PIP completo	Licença
Decisão municipal	Uma decisão única sobre a viabilidade e permissão	Arquitetura + decisão final
Especialidades	Entregues depois da decisão, com o início dos trabalhos	Entregues antes da decisão final
Prazo decisório-base	30 dias; 45 no loteamento (após saneamento)	30 dias arquitetura + 6 meses + 20 decisão final
Ativação temporal	2 anos + possível extensão de 1 ano	Prazos de caducidade, em princípio, inferiores
Efeito	Isenta licença/CP e permite executar	Ato permissivo final

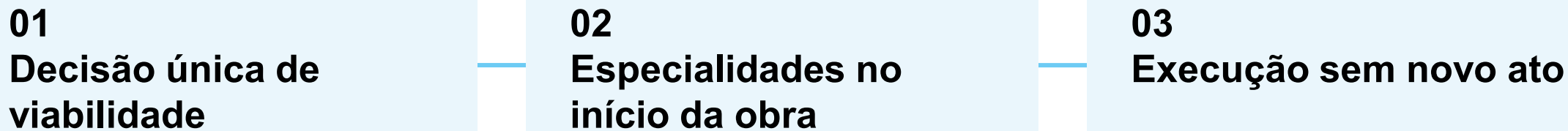


A licença acrescenta um ato, mas não há segundo controlo material

LICENÇA



PIP COMPLETO



A decisão final espera por projetos que o Município não aprecia materialmente...



O PIP mostra aquele que deve ser o futuro modelo da licença

Uma única decisão municipal

Incide sobre a arquitetura e cumprimento de normas de planeamento

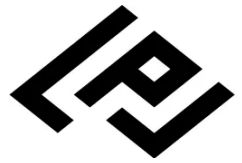
Responsabilidade técnica nas especialidades

entregues antes do início da obra, com termos de responsabilidade

Controlo sucessivo

vinculado, fundamentado e temporalmente delimitado

Se o PIP já licencia, a licença - tal como hoje existe – acrescenta o quê?



2026: uma nova comunicação prévia?

PARADIGMA ORIGINAL

Risco do promotor; controlo sucessivo

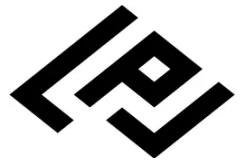
- declaração do interessado
- autorresponsabilização
- atuação municipal eventual, através de medidas de reposição
- **risco concentrado no promotor**

MODELO DE 2026

Controlo e decisão obrigatórios após CP

- dever municipal de apreciar e “vetar” a CP: *“deve...notificar... declaração de ineptidão”*
- desconformidade formal e material da CP
- prazo específico de um ano – ou menos?
- **risco e responsabilidade partilhados: a sua não emissão gera presunção de conformidade**

Sem ato permissivo inicial. Mas com dever municipal de controlo formal e material, com “veto” obrigatório



A declaração de ineptidão é um ato administrativo

A qualificação é relevante: produz efeitos externos, impede a execução e abre a tutela da legalidade.

01 PROCEDIMENTO

Comunicação do início de procedimento nos termos do CPA.

02 CONTRADITÓRIO

Audiência antes da decisão desfavorável, salvo dispensa fundamentada.

03 FUNDAMENTAÇÃO

Factos, normas violadas e relação entre a desconformidade e a ineptidão.

04 CONTROLO JUDICIAL

Impugnabilidade contenciosa; condenação à emissão.

O legislador chamou-lhe «notificação». A estrutura e efeitos obrigam a tratá-la como «ato administrativo».



Lisbon
Public Law
Research Centre

Obrigado!

Questões/comentários



diogocalado@fd.ulisboa.pt
diogocalado-55433l@adv.oa.pt