



JURÍDICO

DECRETO-LEI N.º 108/2026, DE 29 DE MAIO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

O Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, introduz alterações estruturais no **Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)**, redefinindo as exigências formais e a segurança jurídica na transmissão onerosa ou gratuita de bens imóveis urbanos.

A nova legislação, em vigor a partir de 3 de agosto de 2026, visa corrigir os constrangimentos e as lacunas de segurança decorrentes do anterior Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico). O diploma restabelece um equilíbrio imperativo entre a desburocratização procedimental e a proteção do adquirente no mercado imobiliário.

A evolução legislativa do urbanismo em Portugal tem sido pautada pela dicotomia entre a simplificação administrativa e a salvaguarda da fé pública predial e negocial.

O recém-publicado Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, surge como um mecanismo corretivo de estabilização macro jurídica.

Veio mitigar os riscos severos de desconformidade urbanística introduzidos pelas revogações operadas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, vulgarmente conhecido como "Simplex Urbanístico".

Este novo diploma redesenha as formalidades essenciais a observar na celebração de negócios jurídicos translativos de propriedade imobiliária, passando ainda a exigir para a transmissão de terrenos destinados a

construção urbana as mesmas formalidades no que concerne a declaração de existência ou não de título urbanístico, que exige para a transmissão de imóveis construídos ou em construção.

A principal inovação com repercussão direta no direito notarial e registral prende-se com o dever de informação e contratualização da legalidade urbanística do imóvel.

O legislador estatui agora que, no ato de outorga do contrato definitivo (seja por via de escritura pública, seja por documento particular autenticado), **deve constar expressamente se o prédio urbano dispõe ou não de título urbanístico válido, sob pena de anulabilidade do negócio, nos termos do n.º 14 do artigo 4.º A do DL 108/2026.**

"Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de terrenos para construção urbana, de edificações já construídas ou em construção, ou das suas frações autónomas, deve o conservador, o notário, o advogado, o solicitador ou outra entidade legalmente competente, sob pena de anulabilidade do negócio jurídico, fazer menção no documento que o titula:

- À existência do título urbanístico correspondente, quando lhe seja apresentado;
- À declaração do transmitente de que dispõe do título urbanístico correspondente, quando este não lhe seja apresentado;
- À declaração do transmitente de que não dispõe de título urbanístico".

Esta imposição consubstancia o princípio da aquisição consciente e informada. Difere substancialmente do regime anterior, que, ao dispensar de forma absoluta a exibição de licenças de utilização, transferia para o adquirente um ónus excessivo de verificação prévia e potenciava o litígio pós-venda. Doravante, as partes ficam vinculadas a declarar formalmente a situação do imóvel face ao controlo prévio municipal, deixando de vigorar o artigo 19.º do DL 10/2024, segundo o qual o titular teria de advertir a parte adquirente de que o imóvel poderia não dispor do necessário título urbanístico.

A transição para o regime do Decreto-Lei n.º 108/2026 exige dos operadores do direito — advogados,

solicitadores e notários — um escrutínio redobrado na fase de due diligence imobiliária.

Se, por um lado, o diploma mantém a celeridade ao privilegiar institutos como a comunicação prévia e o deferimento tácito na esfera administrativa municipal, por outro, eleva a responsabilidade civil e o dever de transparência no momento da transmissão.

A omissão ou desconformidade das declarações relativas ao título urbanístico precluírá a segurança do negócio, expondo os outorgantes a responsabilidade contratual e a eventuais ações de anulabilidade por erro ou dolo, a partir do próximo dia 3 de agosto.