

Novo RJUE — perguntas frequentes

O que muda no licenciamento de obras a partir de 1 de outubro de 2026, o que passa a ser da responsabilidade de quem apresenta o pedido e porque é que o preenchimento correto do requerimento e dos termos de responsabilidade é decisivo.

01.10.2026

Entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 108/2026 (alterado pelo DL n.º 155-B/2026) e da Portaria n.º 320/2026/1.

Página atualizada a 28/09/2026.

O REQUERIMENTO É O TÍTULO

O que declarar no requerimento — a síntese da operação (áreas, pisos, fogos, usos) — passa a fazer parte do título da sua obra.

ERROS TÊM CONSEQUÊNCIAS

Dados errados ou incompletos levam a pedidos de correção, rejeição, indeferimento ou, na comunicação prévia, à ineptidão.

OS TÉCNICOS RESPONDEM

O termo de responsabilidade tem de estar certo e coerente com o projeto. Falsas declarações são crime e dão coima.

As principais alterações do Decreto-Lei n.º 108/2026 ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE — Decreto-Lei n.º 555/99).

A partir de quando se aplicam as novas regras?

A partir de **1 de outubro de 2026**. Nessa data entram em vigor as alterações ao RJUE e a nova Portaria n.º 320/2026/1 (modelos de requerimento e elementos a entregar), que substitui as Portarias n.º 71-A/2024 e n.º 71-B/2024.

DL 108/2026, art. 13.º (redação do DL 155-B/2026) · Portaria 320/2026/1, arts. 4.º e 5.º

Tenho um processo entregue antes de 1 de outubro. Tenho de o reformular?

Não. O Município de Leiria entende aplicar o novo regime apenas aos processos **entrados a partir de 1 de outubro de 2026**. Aos processos entregues antes dessa data, ainda que se encontrem na fase de saneamento, **não será exigida a instrução nos novos termos**.

Se o preferir, pode adaptar o seu pedido ao novo regime.

DL 108/2026, art. 12.º, n.º 2

Quais são as mudanças mais importantes para quem vai fazer uma obra?

- **Requerimento único e obrigatório**, igual em todo o país, com uma síntese da operação que passa a fazer parte do título.
- **Deixa de existir o «alvará»**: o título é o requerimento com a síntese, a decisão (ou o comprovativo, em caso de deferimento tácito) e o comprovativo do pagamento das taxas.
- **Comunicação prévia sem verificação prévia**: quem comunica responde pela instrução completa e pelo cumprimento das normas; a Câmara verifica depois, no prazo de um ano.
- **Prazos por fase** no licenciamento, com deferimento tácito em cada fase.
- **Uma só oportunidade** para alterar o projeto depois da audiência prévia.
- **Novos termos de responsabilidade**, mais completos (quadro de verificação, seguro, custo da obra).
- **Utilização por comunicação prévia** ou comunicação prévia com prazo: a «licença/autorização de utilização», eliminada em 2024, não regressa.
- **Obras isentas** passam todas a exigir a informação de início dos trabalhos.

RJUE, arts. 4.º, 4.º-A, 6.º, 11.º, 20.º, 23.º, 24.º-A, 34.º, 35.º, 62.º-A, 62.º-B, 80.º-A · DL 108/2026, art. 9.º

O RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) deixou de se aplicar?

Não. O RGEU mantém-se em vigor até entrar em vigor o novo diploma das normas técnicas da edificação.

DL 10/2024, art. 25.º (redação do DL 108/2026)

2 O requerimento — porque tem de estar bem preenchido

O modelo de requerimento é agora nacional e obrigatório. O que nele declarar fica associado ao título da sua obra.

Que requerimento tenho de usar?

O **modelo único** aprovado pela Portaria n.º 320/2026/1 (Anexo I), obrigatório para pedidos de licença, comunicações prévias e pedidos de informação prévia. O mesmo modelo serve para responder a pedidos de correção (aperfeiçoamento), responder em audiência prévia, entregar projetos de especialidades, pedir alterações e averbamentos.

Para a utilização dos edifícios existe o modelo do Anexo IV; para comunicar o início da obra, o do Anexo II.

RJUE, arts. 4.º-A, n.º 1, e 9.º, n.º 1 · Portaria 320/2026/1, arts. 1.º e 2.º, Anexos I, II e IV

O que é a «síntese urbanística» e porque é tão importante?

É o quadro do requerimento (Anexos I-A a I-D) onde se indicam os parâmetros da operação: áreas do terreno, de implantação, de construção e permeável, volume, alturas, número de pisos, fogos, usos, cedências, estacionamento e índices.

Atenção: a síntese faz parte do **título**. Em caso de deferimento tácito, é a **única descrição** daquilo que ficou licenciado. É também a informação que acompanha escrituras, registos e publicidade de venda.

RJUE, art. 4.º-A, n.os 1 a 4 · art. 16.º, n.º 8 · Portaria 320/2026/1, Anexos I-A a I-D

Quem é responsável pelo preenchimento do requerimento?

É da **responsabilidade do interessado** o correto preenchimento e a instrução dos requerimentos e comunicações. Cada novo requerimento que entregar no processo atualiza a síntese.

Recomenda-se que o preenchimento seja feito ou revisto pelo **coordenador do projeto**, garantindo que os valores coincidem exatamente com os das peças escritas e desenhadas.

RJUE, art. 4.º-A, n.os 3 e 6

O Município verifica os valores que eu declaro?

Sim. Os serviços validam os parâmetros declarados face ao projeto. O **ofício de resposta** do Município — o resumo da operação urbanística — **reproduz o quadro de parâmetros do requerimento**, já validado, para garantir a fiabilidade dos dados.

Se houver discrepâncias, é-lhe pedido que **reapresente o requerimento corretamente preenchido**: através de pedido de aperfeiçoamento, de projeto de indeferimento em audiência prévia ou de outra resposta desfavorável. O processo só avança com os valores corretos.

RJUE, arts. 11.º, n.º 3, 24.º e 24.º-A · procedimento do Município de Leiria

Que partes do requerimento merecem mais cuidado?

- **Identificação do prédio**: código de acesso à certidão permanente do registo predial e artigos matriciais.
- **Enquadramento**: plano diretor municipal, planos, loteamento, servidões, património, zona urbana consolidada.
- **Tipo de pedido**: licença, comunicação prévia ou informação prévia, com a alínea legal correta.
- **Consultas externas**: pareceres que já tem ou prova de que os pediu.
- **Antecedentes**: o último processo ou título do imóvel.
- **Taxas, cedências e cauções**: valor e **norma do regulamento municipal** aplicada.
- **Síntese urbanística** e assinatura digital qualificada.

Portaria 320/2026/1, Anexo I e Anexo VI

Que documentos tenho de entregar e em que formato?

Os elementos instrutórios constam do Anexo V da Portaria n.º 320/2026/1, organizados por tipo de operação. O Município só pode pedir outros elementos quando previstos na lei, ou quando sejam estritamente indispensáveis para verificar os planos — e tem de indicar a norma concreta.

Se algum elemento for desnecessário para o seu caso, o coordenador do projeto pode justificar a não apresentação em documento próprio. O Município aprecia essa justificação no saneamento.

Formatos:

- Peças em **PDF/A**, datadas e com assinatura digital qualificada; o formato IFC é facultativo.
- Planta de implantação também em **DWG georreferenciado**.
- Quadro sinóptico em folha de cálculo.
- Nas peças desenhadas, cores convencionais: vermelho a construir, amarelo a demolir, preto a manter, azul a legalizar.

Portaria 320/2026/1, art. 2.º, n.os 3 a 7 · Anexos V e VI

Preciso de pedir pareceres a outras entidades antes de entregar o pedido?

Depende do tipo de parecer:

- **Pareceres relacionados com a localização** (por exemplo, servidões e restrições): no licenciamento e no PIP, é o Município que promove a consulta, através da CCDR. Na comunicação prévia, deve entregá-los com a comunicação, salvo se as consultas já tiverem sido feitas num PIP, plano de pormenor, unidade de execução ou loteamento.
- **Pareceres não relacionados com a localização** (por exemplo, os ligados à atividade a instalar): devem ser pedidos **previamente por si** e entregues **obrigatoriamente** com o requerimento ou a comunicação. Se a entidade não responder a tempo, entregue a prova do pedido e uma declaração de que o parecer não foi emitido no prazo, com cópia dos elementos que enviou.

Comunicação prévia — parecer do SMAS: na comunicação prévia é **obrigatório apresentar o parecer do SMAS** juntamente com a comunicação. O parecer do SMAS é emitido ao abrigo do art. 13.º do RJUE, pelo que se aplica a obrigação de o entregar com a comunicação prévia. Sem esse parecer, ou prova de que foi pedido, a comunicação está incompleta.

Pode pedir ao Município que indique as entidades a consultar; a resposta é dada em 15 dias.

RJUE, arts. 9.º, n.º 7, 13.º, n.º 2, 13.º-A, n.º 15, 13.º-B, n.º 2 e 34.º, n.º 5

3 Termos de responsabilidade

Os termos de responsabilidade são declarações dos técnicos sobre o cumprimento das normas. Têm de estar certos, completos e coerentes com o projeto.

O que é um termo de responsabilidade e porque é tão importante?

É a declaração em que o técnico habilitado (autor do projeto, coordenador, diretor de obra ou de fiscalização) atesta que cumpriu as normas legais e regulamentares. Com termo de responsabilidade:

- os projetos de especialidades e as comunicações de utilização **dispensam consultas e pareceres** na Câmara;
- a conformidade da obra com o projeto **dispensa vistorias**;
- na comunicação prévia e na utilização após obras, **não há decisão prévia da Câmara**.

Por isso, o termo tem de corresponder exatamente ao projeto e ao requerimento.

RJUE, arts. 10.º e 13.º, n.os 9 e 10

O que mudou nos termos de responsabilidade?

Os modelos constam do Anexo VII da Portaria n.º 320/2026/1:

TERMO	NOVIDADES
Autor do projeto de arquitetura (ou outro projeto ordenador)	Anexa um quadro de verificação de parâmetros e normas, que indica a página da memória e o desenho onde cada um se demonstra.
Autores das especialidades e coordenador	Indicam o n.º da apólice do seguro e a estimativa do custo total da obra . O coordenador declara a compatibilidade entre projetos e, se houver PIP, o respeito pelas suas condições.
Diretor de obra / de fiscalização	Novo termo de assunção da função , entregue com a informação de início dos trabalhos. Termo de conclusão da obra (modelo IV), para a comunicação de utilização.
Técnico habilitado a assinar arquitetura	Termo único para a utilização ou alteração de uso sem obras prévias (usos admissíveis e idoneidade do edifício).

Todos os termos devem referir a conformidade com os planos municipais e, quando existam, com o loteamento ou a informação prévia favorável.

RJUE, art. 10.º, n.º 2 · art. 63.º, n.º 2 (redação retificada) · Portaria 320/2026/1, Anexo VII

Quem pode assinar os termos e os projetos?

Técnicos legalmente habilitados, inscritos na respetiva associação profissional quando aplicável, nos termos da Lei n.º 31/2009. Os termos incluem o código de verificação das competências emitido pela associação profissional ou, em caso de impossibilidade técnica, uma declaração de habilitação.

RJUE, art. 10.º, n.os 3 e 4 · Portaria 320/2026/1, art. 2.º, n.º 9

O que acontece se um termo tiver informação errada ou falsa?

Primeiro, o Município pede a correção: aperfeiçoamento em 10 dias ou, na comunicação prévia, notificação única para completar. Só se os erros se mantiverem depois desse pedido:

- o pedido pode ser rejeitado ou indeferido, ou a comunicação prévia declarada inepta;
- o Município comunica as irregularidades à **Ordem ou associação profissional** do técnico.
- As falsas declarações nos termos de responsabilidade são **contraordenação**, com coima de 1 500 € a 200 000 €.
- Constituem ainda **crime de falsificação de documentos**.

RJUE, art. 11.º, n.º 3 · art. 35.º, n.os 8 e 9 · art. 10.º, n.º 6 · art. 98.º, n.º 1, als. e) e f), e n.º 5 · art. 100.º, n.º 2

4 Que procedimento se aplica à minha obra?

Há três formas de controlo — licença, comunicação prévia e comunicação prévia com prazo — e há obras isentas.

Qual é a diferença entre licença, comunicação prévia e comunicação prévia com prazo?

FORMA	COMO FUNCIONA	QUANDO SE APLICA (REGRA)
Licença	A Câmara aprecia e decide (ou forma-se deferimento tácito).	Obras que não caibam na comunicação prévia; imóveis classificados e zonas de proteção; servidões não previstas em plano; demolições.
Comunicação prévia	Não há decisão. Após submeter o pedido completo, pagar as taxas e informar o início dos trabalhos, pode fazer a obra. A Câmara verifica depois, no prazo de um ano.	Obras em área de plano de pormenor, unidade de execução ou loteamento que definam os parâmetros; certas obras em zona urbana consolidada; piscinas; utilização após obras.
Comunicação prévia com prazo	Pode usar o edifício 10 dias após submeter, salvo rejeição ou vistoria.	Utilização ou alteração de uso sem obras sujeitas a licença, comunicação prévia ou PIP qualificado.

RJUE, art. 4.º, n.os 1, 2, 4 e 5 · arts. 34.º, 62.º-A, 62.º-B e 64.º

Posso apresentar uma comunicação prévia em vez de pedir licença?

Só se a sua obra se enquadrar num dos casos da lei. Os principais:

- Obras de construção, alteração, ampliação ou demolição em área de **plano de pormenor, unidade de execução ou loteamento que definam** os alinhamentos, a implantação, a altura, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e os usos. Se o loteamento não definir todos estes parâmetros, a obra segue licença.
- Obras de construção, alteração ou ampliação em **zona urbana consolidada** que respeitem os planos. A altura não pode exceder a mais frequente das fachadas do lado da rua, entre as duas transversais mais próximas, e a obra não pode estar sujeita a cedências.
- **Piscinas** associadas a uma edificação principal.
- Obras em zona de proteção de imóvel classificado **precedidas de PIP qualificado favorável** e válido.

Quando a lei exige comunicação prévia, **não pode optar pela licença**. Se tiver dúvidas, peça uma informação prévia: a resposta favorável indica sempre o procedimento aplicável.

Atenção: na comunicação prévia não há verificação antes da obra. Se o pedido estiver incompleto ou não cumprir as normas, a comunicação pode ser declarada **inepta** no controlo sucessivo, com reposição da legalidade à sua custa.

RJUE, art. 4.º, n.º 4, als. d), e), j) e l), e n.º 6 · art. 16.º, n.º 4 · art. 35.º, n.º 8

Que obras estão isentas de licença e de comunicação prévia?

- Obras de **conservação** (restauro, reparação, limpeza).
- Obras de **alteração no interior** que não mexam no exterior. Se afetarem a estrutura, com projeto de estabilidade e termo de responsabilidade entregues com a informação de início dos trabalhos.
- Obras de **escassa relevância urbanística** (ver secção 5).
- **Destaque** de uma parcela, nas condições da lei.
- **Reconstrução** que reponha o último antecedente válido do edifício.
- Obras determinadas pela Câmara e demolição de edificações ilegais.
- Operações precedidas de **PIP qualificado favorável** com todos os parâmetros.

Isenta não quer dizer sem regras: tem de cumprir os planos, as servidões e as normas técnicas, e pode ser fiscalizada. Tem ainda de **informar o Município do início dos trabalhos** e **afixar o aviso** da obra, ambos até 5 dias antes. Só estão dispensadas as obras de conservação feitas apenas no interior (ver pergunta seguinte).

RJUE, art. 6.º, n.os 1, 8 e 12 · art. 80.º-A, n.os 1 e 3

A minha obra é isenta ou de escassa relevância. Tenho de fazer alguma coisa?

Sim. Com as novas regras, mesmo as obras isentas de licença e de comunicação prévia — incluindo as de **escassa relevância urbanística**, como muros de vedação, pequenos anexos ou painéis solares — têm duas obrigações:

1. **Informar o Município do início dos trabalhos**, até **5 dias antes**, no modelo do Anexo II da Portaria n.º 320/2026/1. Deve identificar quem vai executar a obra e juntar os elementos aplicáveis. Nas obras interiores que mexam na estrutura, junta o projeto de estabilidade e o termo de responsabilidade; numa reconstrução, a prova do último antecedente válido.
2. **Afixar o aviso** da obra, até **5 dias antes** do início, no local e de forma visível da via pública, segundo o modelo da Portaria n.º 320/2026/1 (Anexo III). Pode ser afixado pelo proprietário ou pelo diretor da obra.

Só estão dispensadas as obras de **conservação feitas exclusivamente no interior** do edifício ou fração.

No Município de Leiria, estas comunicações são registadas como «**CO — Comunicação de Obras**». O mesmo classificador serve para comunicar o início de obras com licença, comunicação prévia ou PIP qualificado e de obras isentas.

Se não cumprir: pode ser instaurado um procedimento de contraordenação:

- por **executar trabalhos sem informar** o Município: coima de **500 € a 100 000 €** (pessoa singular) ou de 1 500 € a 250 000 € (pessoa coletiva);
- por **não afixar ou não manter visível o aviso**: coima de **250 € a 50 000 €** (pessoa singular) ou de 1 000 € a 100 000 € (pessoa coletiva).

Até 30/09/2026, a lei não referia expressamente as obras isentas nesta obrigação nem exigia aviso para elas.

RJUE, art. 6.º, n.os 1, al. c), e 12 · art. 80.º-A, n.os 1, 3 e 5 · art. 98.º, n.º 1, als. c) e j), e n.os 4 e 6 · Portaria 320/2026/1, Anexos II e III

A ampliação da minha casa continua isenta se não aumentar a altura da fachada?

Não. Até 30/09/2026, as ampliações sem aumento da altura da fachada estavam isentas. Com a nova redação, **qualquer ampliação** fica sujeita a licença ou comunicação prévia. É ampliação qualquer aumento da área de implantação, da área de construção, da altura da fachada, da altura ou do volume.

RJUE, art. 2.º, al. e) · art. 6.º, n.º 1, al. e)

O que é o «último antecedente válido» e a reconstrução?

O último antecedente válido é a **última operação urbanística válida e eficaz** do edifício, ou a que, à data em que foi feita, não precisava de título.

A reconstrução isenta tem de repor exatamente esse antecedente: a composição de todas as fachadas (dimensões, vãos, corpos salientes e recuados) e da cobertura. Só pode mudar os materiais da estrutura e fazer as correções estritamente necessárias à segurança e salubridade. Se aumentar a área ou o volume, é uma **ampliação**.

Com a informação de início dos trabalhos, deve provar o antecedente (plantas, cortes, alçados, fotografias ou outros elementos).

Se a construção estiver em ruína e não for possível provar a volumetria e o último antecedente, a obra é tratada como **construção nova** (em regra, licença). A ampliação pressupõe um edifício existente: não se segue a uma demolição total.

RJUE, art. 2.º, als. c) e r) · art. 6.º, n.º 1, al. e) · Portaria 320/2026/1, Anexo V, n.º 38, al. c)

O que é o pedido de informação prévia (PIP) e quando compensa?

Serve para saber, antes de investir no projeto, se a operação é viável e com que condições.

- **PIP simples:** vincula a Câmara na decisão do pedido seguinte. Tem de apresentar a licença ou a comunicação prévia em 2 anos.
- **PIP qualificado:** se a resposta favorável contemplar todos os parâmetros aplicáveis, a obra fica **isenta de licença e de comunicação prévia** e faz-se nos exatos termos apreciados. As consultas às entidades externas são feitas no próprio PIP, e a resposta favorável dispensa novas consultas. Antes de começar tem de entregar as especialidades, os termos de responsabilidade, o comprovativo do pagamento das taxas e das cedências, e afixar o aviso.

Validade:

1. A resposta favorável vale **2 anos**, contados da notificação ou do deferimento tácito.
2. **Depois de decorrido esse prazo**, pode pedir, uma única vez, a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito.
3. O Município tem **20 dias** para decidir.
4. Se os pressupostos se mantiverem, ou se não houver resposta nesse prazo, tem **mais 1 ano** para apresentar a licença ou comunicação prévia ou, no PIP qualificado, para iniciar a obra.

RJUE, arts. 14.º, 15.º, n.º 1, e 16.º · art. 17.º, n.os 1, 2 e 5 a 7 · art. 80.º-A, n.os 4 e 5

5 Exemplos de obras comuns

Respostas gerais segundo o RJUE. O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação pode qualificar outras obras como de escassa relevância e estabelecer outros limites. Estas regras **não se aplicam da mesma forma** a imóveis classificados, em vias de classificação ou situados nas respetivas zonas de proteção.

O que preciso de fazer para construir um muro?

SITUAÇÃO	PROCEDIMENTO
Muro de vedação até 1,8 m de altura que não confine com a via pública	Obra de escassa relevância — isenta de licença e comunicação prévia. Até 5 dias antes: informar o início dos trabalhos (Anexo II) e afixar o aviso.
Muro de suporte de terras até 2 m , ou que não altere significativamente a topografia	Obra de escassa relevância — isenta, com informação de início dos trabalhos e aviso afixado.
Muro que confine com a via pública ou que exceda aquelas alturas	Obra de construção: comunicação prévia se estiver em área de loteamento ou plano de pormenor que defina os parâmetros; nos restantes casos, licença . Pode ser necessário parecer de outras entidades (por exemplo, junto de estradas nacionais).

Antes de construir um muro junto à via pública, confirme o **alinhamento** com os serviços municipais. Mesmo isento, o muro tem de cumprir os planos, as servidões e o Regulamento Municipal.

RJUE, art. 6.º-A, n.º 1, al. b), e n.os 2 e 3 · art. 6.º, n.os 8 e 12 · art. 4.º, n.º 2, al. c), e n.º 4, al. d) · art. 80.º-A

Posso fazer um anexo, arrumo ou telheiro no quintal?

É de escassa relevância, e por isso isento, se cumprir **três condições**:

- altura até **2,2 m**, ou até à cércea do rés-do-chão do edifício principal;
- área **igual ou inferior a 10 m²**;
- **não confinar** com a via pública.

Fora destes limites, é uma obra de construção sujeita a licença ou comunicação prévia. Em qualquer caso, informe o início dos trabalhos e afixe o aviso até 5 dias antes.

RJUE, art. 6.º-A, n.º 1, al. a) · art. 80.º-A

Quero construir uma piscina. Que procedimento sigo?

A edificação de piscinas associadas a uma edificação principal está sujeita a **comunicação prévia**. Em imóveis classificados ou nas suas zonas de proteção, e em áreas de servidão não previstas em plano, aplica-se a licença.

RJUE, art. 4.º, n.º 4, al. j) · art. 4.º, n.º 2, als. d) e h)

Posso instalar painéis solares ou uma bateria em casa sem licença?

Sim, é obra de escassa relevância se os painéis estiverem associados ao edifício principal e:

- não excederem a área da cobertura nem a altura do edifício em mais de **1 m**;
- os depósitos ou unidades de armazenamento de água e energia (baterias) ficarem **ocultos**.

Geradores eólicos: até 4 m acima do edifício e raio até 1,5 m, com notificação prévia à Câmara.

RJUE, art. 6.º-A, n.º 1, al. g), e n.os 5 e 6

Posso trocar as janelas por outras mais eficientes?

Sim, sem licença, desde que se mantenha a geometria e a relação volumétrica dos componentes da caixilharia e o acabamento exterior seja idêntico ao original. Passa a valer também para imóveis em **zonas de proteção** de imóveis classificados. Mudar o desenho, as dimensões ou a cor dos vãos é uma obra de alteração.

RJUE, art. 6.º-A, n.º 1, al. j), e n.º 2, al. b) · art. 2.º, al. d)

Quero substituir o telhado ou o revestimento da fachada.

Substituir por materiais que confirmam **acabamento exterior idêntico** ao original e promovam a eficiência energética é obra de escassa relevância. Reparar sem alterar é obra de conservação. Mudar a natureza ou a **cor** dos materiais exteriores é uma obra de alteração, sujeita a licença ou comunicação prévia.

RJUE, art. 6.º-A, n.º 1, al. h) · art. 2.º, als. d) e f) · art. 6.º, n.º 1, al. a)

Posso fechar a varanda (marquise) ou abrir uma janela nova?

Não sem controlo municipal. Alterar a fachada é uma **obra de alteração**, sujeita a **comunicação prévia** (em loteamento ou plano de pormenor que defina os parâmetros, ou em zona urbana consolidada nas condições da lei) ou a **licença**. Num prédio em propriedade horizontal, verifique também as regras do condomínio.

RJUE, art. 2.º, al. d) · art. 4.º, n.º 2, al. c), e n.º 4, als. d) e e)

Vou fazer obras dentro de casa (cozinha, casa de banho, paredes).

São isentas se não alterarem o exterior (fachadas, alturas, cobertura). Se mexerem na estrutura (por exemplo, retirar uma parede resistente), é necessário projeto de estabilidade e termo de responsabilidade de técnico habilitado, e reforço sísmico quando exigível. Estes documentos são entregues com a informação de início dos trabalhos. Obras só de conservação no interior não precisam de informação de início.

RJUE, art. 6.º, n.º 1, al. b) · art. 80.º-A, n.º 3

Quero construir uma casa num terreno.

- **Lote de loteamento** (ou área de plano de pormenor) que defina todos os parâmetros: **comunicação prévia**.
- **Zona urbana consolidada**, dentro das condições da lei: **comunicação prévia**.
- **Restantes casos**: **licença**.

Um PIP qualificado favorável dá segurança e pode dispensar a licença e a comunicação prévia. O projeto deve ser elaborado por técnicos habilitados, com o requerimento e a síntese corretamente preenchidos.

RJUE, art. 4.º, n.º 2, al. c), e n.º 4, als. d) e e) · art. 17.º, n.º 2

Quero demolir uma construção.

A demolição está, em regra, sujeita a **licença**. É dispensada quando está integrada numa reconstrução, quando se trata de demolir construções de escassa relevância ou edificações ilegais, e segue comunicação prévia em área de plano ou loteamento que defina os parâmetros.

RJUE, art. 4.º, n.º 2, al. f), e n.º 4, al. d) · art. 6.º, n.º 1, al. i) · art. 6.º-A, n.º 1, al. f)

Quero mudar o uso de uma loja para habitação (ou vice-versa), sem obras.

Apresenta uma **comunicação prévia com prazo** (modelo do Anexo IV), com o termo de responsabilidade de técnico habilitado a assinar projetos de arquitetura. Esse termo atesta que o uso é admitido pelas normas e que o espaço é idóneo para esse fim.

Pode usar o espaço **10 dias** após a submissão, salvo se o Município rejeitar a comunicação ou determinar vistoria. Se houver obras sujeitas a licença ou comunicação prévia, trata primeiro das obras e depois apresenta a comunicação de utilização.

Também se aplica a comunicação prévia com prazo quando fizer **obras isentas que alterem a utilização** — por exemplo, dividir uma fração em duas sem alterar o exterior. Na passagem de comércio para habitação, tem de cumprir as regras de **acessibilidades**.

RJUE, art. 4.º, n.º 5 · arts. 62.º-B, 63.º e 64.º

Quero dividir o terreno em dois (destaque).

O destaque de uma única parcela está isento de licença e comunicação prévia:

- **em perímetro urbano ou aglomerado rural**, se as duas parcelas confrontarem com arruamentos públicos;
- **fora desses perímetros**, se cumprir as condições do n.º 5 do art. 6.º.

A Câmara emite certidão para registo. Na mesma área não é permitido novo destaque durante 10 anos.

RJUE, art. 6.º, n.os 4 a 7 e 9

Tenho obras feitas sem licença. Como regularizo?

Através do procedimento de **legalização**. O Município aplica-lhe o **regime da licença** — o mesmo requerimento, a verificação inicial, os prazos, a audiência prévia e o título —, com uma exceção: **não há deferimento tácito**, a legalização depende sempre de decisão expressa da Câmara. As alterações feitas depois da conclusão de uma obra são também tratadas como legalização. Contacte os serviços de urbanismo antes de avançar.

RJUE, art. 3.º, n.º 2, al. m) · art. 102.º, n.º 2 · art. 102.º-A

6 Prazos e respostas da Câmara

Quanto tempo demora uma licença de obras?

Os prazos passam a ser **por fase**:

FASE	PRAZO	ARTIGO
Verificação inicial do pedido (saneamento)	20 dias	11.º, n.º 2
Correção pelo requerente, se pedida	10 dias	11.º, n.º 3
Pareceres de entidades externas	20 dias	13.º, n.º 5
Decisão sobre o projeto de arquitetura	30 dias	20.º, n.º 3
Entrega dos projetos de especialidades (pelo requerente)	6 meses	20.º, n.º 4
Decisão final — edificação e demolição	20 dias	23.º, n.º 1, al. a)
Decisão final — obras de urbanização / loteamento	30 / 45 dias	23.º, n.º 1, als. b) e c)

Prorrogação do prazo de apreciação: em operações de especial complexidade, o Município pode prorrogar o prazo de apreciação **uma única vez e por igual período**. Aplica-se ao projeto de arquitetura (30 → 60 dias), às obras de urbanização (30 → 60), ao loteamento (45 → 90) e ao PIP qualificado. A prorrogação tem de lhe ser **notificada até ao fim do saneamento** (20 dias); depois disso já não é possível. Não são prorrogáveis o saneamento nem a decisão final das obras de edificação (20 dias).

Os prazos são contados nos termos do Código do Procedimento Administrativo. O saneamento só se suspende enquanto corrige o pedido, se lhe for pedido aperfeiçoamento.

RJUE, art. 11.º, n.os 2, al. d), 3 e 5 · art. 13.º · art. 16.º, n.º 7 · art. 20.º, n.os 3, 4 e 9 · art. 23.º, n.os 1 e 8

O que é o deferimento tácito e o que tenho nesse caso?

Se a Câmara não decidir no prazo, o pedido considera-se deferido. O seu título passa a ser o **último requerimento entregue** (com a síntese), o **comprovativo da submissão** e o **comprovativo do pagamento** das taxas.

Por isso, a síntese do requerimento tem de estar correta: no deferimento tácito, não há outro documento que descreva a operação.

Conta a data de envio da decisão: se a notificação não for expedida até ao dia útil seguinte ao fim do prazo, forma-se o deferimento tácito.

RJUE, art. 4.º-A, n.º 2, al. b) · arts. 16.º, n.º 6, 20.º, n.º 12, 23.º, n.º 1, e 111.º · CPA, art. 130.º

Recebi um pedido de aperfeiçoamento. O que devo fazer?

Tem **10 dias** para corrigir ou completar o pedido. Se não o fizer, o pedido é **rejeitado liminarmente**. Se o voltar a apresentar, pode reutilizar os documentos que se mantenham válidos.

RJUE, art. 11.º, n.os 3 e 9

Recebi um projeto de indeferimento (audiência prévia). Posso alterar o projeto?

A notificação indica que **só existe uma resposta**: pode entregar **uma única vez** elementos de alteração, apenas para corrigir as desconformidades apontadas. Na fase final (após as especialidades), só pode juntar elementos em falta, sem alterar o projeto. Pode pedir, uma vez e fundamentadamente, a prorrogação do prazo para responder.

Se pedir a prorrogação do prazo de resposta, o prazo de decisão da Câmara fica suspenso durante esse período.

RJUE, art. 24.º-A · CPA, art. 130.º, n.º 3

Como pago as taxas?

Na comunicação prévia, na comunicação prévia com prazo, nas obras isentas e no deferimento tácito, pode pagar por **autoliquidação**, calculando o valor nos termos do regulamento municipal. A **plataforma do urbanismo** do Município disponibiliza a fórmula para esse cálculo. O **IBAN** do Município já está publicado no site e afixado na tesouraria para pagamento.

Se não pagar pela plataforma ou referência indicada, tem de enviar o **comprovativo em 10 dias**, indicando o processo.

RJUE, art. 117.º, n.os 5 a 7 · art. 34.º, n.º 3

7 Início da obra, utilização e venda

Quando posso começar a obra?

Comunicar o início dos trabalhos é obrigatório em todas as obras, incluindo as isentas (exceto conservação só no interior), até 5 dias antes.

- **Licença:** depois de pagar as taxas e encargos e de entregar os elementos de execução da obra.
- **Comunicação prévia:** depois de pagar as taxas e encargos e de comunicar o início dos trabalhos.
- **PIP qualificado:** com a informação de início dos trabalhos é **obrigatório apresentar os projetos das especialidades**, os termos de responsabilidade dos autores e do coordenador e os comprovativos de pagamento das taxas e das cedências.
- **Em todos os casos**, incluindo obras isentas: informe a Câmara **até 5 dias antes** (modelo do Anexo II), identificando quem executa a obra. Junte os elementos da Portaria (por exemplo, seguros, termo do diretor de obra, ficha estatística, comprovativos). Essa informação caduca se a obra não começar em 1 ano.

Afixe o **aviso** no local, visível da via pública, e atualize-o com o prazo de execução.

No Município de Leiria, a informação de início é registada como «**CO — Comunicação de Obras**».

RJUE, arts. 4.º-A, n.º 7, 12.º, 34.º, n.º 2, 80.º e 80.º-A, n.os 1, 3, 4 e 6 · Portaria 320/2026/1, Anexos II, III e V

Posso fazer alterações durante a obra?

- Alterações que correspondam a **obras isentas** podem ser feitas sem comunicação, mas têm de constar das **telas finais** entregues com a comunicação de utilização.
- As restantes exigem **comunicação prévia**, feita a tempo de estarem concluídas antes da comunicação de utilização, só com os elementos alterados. Já não podem ser comunicadas apenas no fim, com a utilização.
- Ampliações ou mudanças de implantação seguem, conforme o procedimento inicial, a **alteração da licença**, uma nova **comunicação prévia** ou um **PIP qualificado**.

RJUE, art. 83.º, n.os 1 a 4 · Portaria 320/2026/1, Anexo V, n.º 39, al. c)

Terminei a obra. Como passo a poder usar o edifício?

Se a obra teve licença, comunicação prévia ou PIP qualificado, submeta uma **comunicação prévia de utilização** (Anexo IV). Inclui o termo do diretor de obra ou de fiscalização, fotografias, ficha estatística e, se houve alterações isentas, telas finais assinaladas. Pode usar o edifício **logo após a submissão**. A Câmara verifica os elementos e pode pedir, uma vez, que complete em 10 dias.

Não existe «licença de utilização»: o título de utilização é a comunicação submetida com o comprovativo de pagamento. O art. 62.º do RJUE volta a ter texto, mas apenas para fixar o princípio de que o edifício só pode ser utilizado depois de a obra estar concluída e conforme o projeto.

RJUE, arts. 4.º-A, n.º 4, 62.º e 62.º-A · Portaria 320/2026/1, Anexo V, n.º 39 · DL 108/2026, art. 9.º, n.º 2

Vou vender a casa. O que muda?

Na escritura, o notário ou outra entidade competente tem de mencionar se existe título urbanístico: pela sua apresentação, pela declaração do vendedor de que dispõe dele, ou pela declaração de que não dispõe. Caso contrário, o negócio é anulável.

Um título com dados errados na síntese **afeta a venda e o registo**. O título de utilização transmite-se com a propriedade.

Se o banco ou outra entidade pedir um documento emitido pela Câmara, pode pedir uma **certidão** (por exemplo, de que a comunicação prévia foi apresentada e as taxas pagas).

RJUE, art. 4.º-A, n.os 13 e 14

8 Consequências de erros e incumprimentos

O novo regime dá mais autonomia a quem constrói, mas também mais responsabilidade. Estes são os principais riscos.

O que acontece se o requerimento, a síntese ou os termos estiverem errados ou incompletos?

SITUAÇÃO	CONSEQUÊNCIA	BASE LEGAL
Síntese com valores diferentes do projeto (licença ou PIP)	Pedido de aperfeiçoamento em 10 dias; sem correção, rejeição liminar . Pode haver projeto de indeferimento ou outra resposta desfavorável até o requerimento estar corretamente preenchido.	Arts. 11.º, 24.º, 24.º-A
Comunicação prévia incompleta ou que não cumpre as normas	Notificação única para completar em 10 dias. Se não o fizer, ou se as normas não forem cumpridas, ineptidão : a obra é inviabilizada e é reposta a legalidade.	Art. 35.º, n.os 8 e 9
Falta de pareceres que tinha de obter previamente	Pedido incompleto — correção, rejeição ou ineptidão.	Arts. 13.º-B e 35.º, n.º 8
Falsas declarações em termos de responsabilidade	Coima de 1 500 € a 200 000 € , crime de falsificação e comunicação à Ordem.	Arts. 98.º, n.º 5, 100.º, n.º 2, 10.º, n.º 6
Obra sem o título necessário	Coima de 500 € a 200 000 € (particular) ou 1 500 € a 450 000 € (empresa); embargo e reposição da legalidade.	Arts. 98.º, n.os 1, al. r), e 2, e 102.º
Obra diferente do projeto ou do título	Coima de 1 500 € a 200 000 € (particular); embargo ou ordem de correção.	Arts. 98.º, n.º 3, 102.º e 105.º
Início da obra sem informar a Câmara (incluindo obras isentas e de escassa relevância)	Coima de 500 € a 100 000 € (particular).	Art. 98.º, n.os 1, al. c), e 4
Utilizar o edifício sem a comunicação de utilização	Coima de 500 € a 100 000 € (particular); ordem de cessação da utilização.	Arts. 98.º, n.º 4, e 109.º

Aviso da obra não afixado ou não atualizado	Coima de 250 € a 50 000 € (particular).	Art. 98.º, n.º 6
Não envio do comprovativo de pagamento das taxas	Coima de 100 € a 2 500 € (particular).	Art. 98.º, n.º 7
Taxas não pagas no prazo de 1 ano	Caducidade da licença ou da comunicação prévia.	Art. 71.º, n.º 2

RJUE, arts. 10.º, 11.º, 35.º, 71.º, 98.º, 100.º, 102.º, 105.º e 109.º

A Câmara pode rever uma comunicação prévia depois de a obra estar feita?

A verificação da conformidade legal e regulamentar dos projetos da comunicação prévia faz-se no prazo de **1 ano**, contado do pagamento das taxas ou do início da utilização, se posterior. A fiscalização da obra, para verificar se foi feita de acordo com o que foi comunicado, pode ocorrer **a todo o tempo**.

A Câmara pode verificar a comunicação logo após a submissão. Se faltar algum elemento, pode ser notificado **uma única vez** para o entregar em 10 dias. Se a obra exigia licença e foi apresentada comunicação prévia, a comunicação é **inepta** e a obra fica sem título.

RJUE, art. 35.º, n.os 10 e 11 · art. 35.º, n.os 8 e 9

Uma licença pode ser anulada anos depois?

A Câmara só pode declarar a nulidade de licenças e informações prévias no prazo de **3 anos** a contar da sua emissão (antes eram 10), salvo em monumentos nacionais e suas zonas de proteção ou se estiver em causa um crime.

RJUE, art. 69.º, n.os 4 e 5

Informação de carácter geral. Esta página não dispensa a consulta da legislação publicada em Diário da República, nem do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Leiria, que pode estabelecer regras próprias (por exemplo, sobre obras de escassa relevância, taxas e legalização). Em caso de dúvida, contacte os serviços de urbanismo do Município ou apresente um pedido de informação prévia.

Legislação de referência

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na redação do Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 29-A/2026/1, de 27 de julho
- Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho (entrada em vigor a 1 de outubro de 2026)
- Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho (modelos, elementos instrutórios e termos de responsabilidade)
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho (qualificação profissional dos técnicos)