

Retrospectiva Imobiliário em Portugal

Sumário executivo da evolução de medidas
com impacto para investidores aprovadas pelo
Programa Mais Habitação, Simplex Urbanístico
e Construir Portugal

Índice

- > Editorial
- 1. Compra e Venda | Compra para Revenda
- 2. Arrendamento
- 3. Arrendamento Acessível
- 4. Alojamento Local
- 5. Simplex Urbanístico
- 6. Regime Especial de Reclassificação de Solos
- > Conclusão



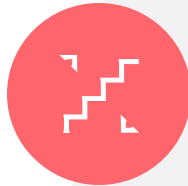
Editorial

Nos últimos anos, o setor imobiliário em Portugal tem sido alvo de uma profunda transformação legislativa e regulatória, impulsionada por uma série de programas governamentais, nomeadamente o Programa Mais Habitação, o Simplex Urbanístico e, mais recentemente, o Construir Portugal.

Este contexto de mudança legislativa exige uma análise atenta e atualizada por parte dos operadores do mercado, de modo a garantir o cumprimento das suas obrigações e a identificação de oportunidades.

O presente sumário executivo visa proporcionar uma visão integrada das principais alterações que impactam investidores, promotores e demais agentes do setor, destacando as mudanças mais relevantes em matéria de compra e venda de imóveis, arrendamento, alojamento local e dar uma visão sobre o atual estado do “Simplex Urbanístico”.

1



Compra e Venda

Neste capítulo, abordaremos as principais alterações que impactam as transações imobiliárias, com foco especial nas operações de compra e venda (*asset deal*) e compra para revenda.

Primeiramente, exploraremos as mudanças significativas trazidas pelo “**Simplex Urbanístico**”, que **revogou a obrigatoriedade de apresentação de licenças** de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos.

De seguida, resumimos as modificações ao **regime de isenção de IMT na compra para revenda**, introduzidas pela **Lei Mais Habitação**, complementando com o entendimento da Autoridade Tributária vertido em várias Fichas Doutrinárias posteriormente publicadas.

Compra e Venda

Atos de transmissão de Propriedade Prédios Urbanos: Revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças e FTH

O “Simplex Urbanístico” aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 10/2024](#), de 8 de janeiro, procedeu à revogação do [Decreto-Lei n.º 281/99](#), de 26 de julho que previa a obrigatoriedade de apresentação da licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos.

Passou a prever-se um novo **dever de informação**, nos termos do qual, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve:

- O conservador
- O ajudante ou escrivão
- O notário
- O advogado
- O solicitador

informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção

Em vigor

- Esta revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças continua em vigor? **Sim, com efeitos retroativos desde 01.01.2024.**
- Notamos que, apesar de previsto no programa do XXIV Governo “[Construir Portugal: Nova estratégia para a Habitação](#)” um aprofundamento e aperfeiçoamento do Simplex Urbanístico (cfr. medida 18 do referido programa) essa revisão não chegou a ser aprovada pelo Governo.
- Assim e, sem prejuízo do dever de informação, cria-se a **possibilidade de transacionar imóveis, mesmo que não disponham de título urbanísticos** necessários para a respetiva construção ou utilização.

Para mais informações consultar [Guia Simplex Urbanístico](#)

Compra para Revenda

Limitação da Isenção de IMT na compra para revenda – Redução do prazo para revenda

O “[Lei 56/2023, de 6 de outubro](#) (Lei Mais Habitação), introduziu alterações ao regime de isenção de IMT na compra de imóveis para revenda, previsto no artigo 7.º do CIMT.

Uma das principais alterações foi a **redução do prazo para a revenda dos imóveis, de três anos para um ano**, sem fazer caducar o direito à isenção.

No caso de se ter beneficiado de isenção, passa a ser devido o imposto, desde a aquisição, acrescido de juros compensatórios, caso:

- i. Seja dado destino diferente ao prédio adquirido para revenda – passou a estabelecer-se que se considera destino diferente a conclusão das obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam determinar variação do seu valor patrimonial tributário.
- ii. Prédio não seja revendido no prazo de 1 ano;
- iii. Prédio seja revendido novamente para revenda.

Quando o prédio seja revendido, sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano e tenha sido pago imposto – o mesmo pode ser anulado pelo chefe do serviço de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado do documento comprovativo da transação.

Em vigor

- A Lei Mais Habitação não limitou esta redução do prazo de isenção de IMT a imóveis destinados a habitação, pelo que esta redução tem impacto na aquisição de quaisquer imóveis para revenda.
- Com base na Ficha doutrinária n.º 25651, Ficha doutrinária n.º 25694 e Ficha doutrinária n.º 25744, disponibilizadas pela Autoridade Tributária (AT) a 15.02.2024 – esclareceu a AT que a nova redação do artigo 7.º, n.º 4 do CIMT (nos termos da qual é estipulado o prazo mais curto para a revenda) **só se aplica às aquisições de imóveis para revenda efetuadas a partir de 7.2023**, data de entrada em vigor da Lei Mais Habitação.
- Assim, **as aquisições de imóveis para revenda realizadas antes de 07.10.2023, mantêm o prazo de três anos para a revenda**, sem perda do benefício fiscal, desde que se cumpram os restantes requisitos legais aplicáveis.

Para mais informações consultar [Guia Prático / Programa Mais Habitação](#) e o Post [Mais Habitação: Esclarecimento AT sobre Compra para Revenda](#)

2



Arrendamento

Neste capítulo resumimos as principais alterações legislativas e regulamentares introduzidas pela Lei Mais Habitação e outros diplomas complementares, com impacto significativo no mercado de arrendamento.

Começamos, desde logo, por abordar a questão dos Contratos de Arrendamento habitacionais anteriores a 1990, que, em determinadas condições, não transitaram para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). A Lei Mais Habitação tornou esta **não transição para NRAU definitiva**, estabelecendo um mecanismo de compensação aos senhorios, posteriormente regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro.

Outro ponto crucial introduzido pela Lei Mais Habitação é a **limitação da renda inicial para novos contratos de arrendamento para fins habitacionais** (teto de 2% para imóveis nos quais vigoraram contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da Lei Mais Habitação, em 07.10.2023).

A Lei Mais Habitação também previa o **Arrendamento Forçado** de imóveis devolutos há mais de dois anos. No entanto, esta medida veio a ser revogada pelo Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho.

Também destacamos o **Balcão do Arrendatário e do Senhorio** (BAS), criado para centralizar a tramitação de procedimentos especiais de despejo e injunções em matéria de arrendamento.

Arrendamento

Contratos Arrendamento para fins habitacionais anteriores a 1990: Não transição para NRAU

Os contratos anteriores a 1990 que se enquadrem numa das situações previstas nos artigos 35.º (arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA) e 36.º (arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %) do NRAU e que não tenham ainda transitado para o NRAU – **Senhorios deixam de ter a possibilidade de despoletar a transição para NRAU, o que implica um congelamento de rendas.**

Para mais informações consultar [Guia Prático | Programa Mais Habitação](#) e o Post [Mais Habitação: Ponto de Situação](#)

Em vigor

➤ Em vigor? Sim. **A não transição para o NRAU passou a ser definitiva desde 07.10.2023** (data de entrada em vigor da Lei Mais Habitação)

➤ **Mecanismo de Compensação aos Senhorios:**

[O Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro](#) veio, entretanto, estabelecer a compensação aos senhorios e os limites da renda a fixar nos contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990, na sequência da não transição para o NRAU.

- O montante da compensação atribuir ao senhorio corresponde à diferença entre o valor da renda mensal, devida a 28.12.2023 de dezembro de 2023, e o valor correspondente a 1/15 do VPT do locado.(VPT) do locado, fracionado em 12 meses.
- Esta compensação fica isenta de IRS e de contribuições para a segurança social.
- A compensação é atribuída por um período de 12 meses, podendo ser renovável por iguais períodos e sucessivos.
- A compensação deve ser solicitada pelo senhorio ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), através do formulário disponível para o efeito, desde 01.07.2024, no Portal da Habitação.

➤ Em abril de 2025, a Provedoria de Justiça solicitou à Secretária de Estado da Habitação uma intervenção, com vista à correção das **falhas detetadas na aplicação deste mecanismo de compensação** (dificuldades de acesso, atrasos de pagamentos, etc.) e à introdução de uma norma que garanta o pagamento de juros nos casos em que o Estado não cumpra os prazos legais por si estabelecidos.

Arrendamento

Limitação da Renda Inicial – Novos Contratos de Arrendamento para Fins Habitacionais

Por referência a imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores a 07.10.2023 (data de entrada em vigor da Lei Mais Habitação) – a renda inicial dos novos contratos fica, em regra, limitada, não podendo ultrapassar 2% da renda anterior.

Em vigor

- Em vigor? Sim. **Regime produz efeitos desde 07.10.2023 e até 31.12.2029**

Para mais informações sobre a aplicação desta limitação da renda inicial e casos específicos de acréscimo para além dos 2% – ver ponto 2.1 do Guia Prático | Programa Mais Habitação

Arrendamento Forçado

Uma das medidas previstas na Lei Mais Habitação foi a possibilidade de arrendamento forçado de frações autónomas de uso habitacional ou de partes de prédio suscetíveis de utilização independente de uso habitacional, devolutas há mais de dois anos, localizadas fora dos territórios do interior e das Regiões Autónomas (ver ponto 2.3 do Guia Prático | Programa Mais Habitação).

Medida Revogada

- O Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho, aprovado no contexto do programa “Construir Portugal”, revogou expressamente, com efeitos a partir de 03.07.2024, o artigo 108.º-C sobre arrendamento forçado de habitações devolutas que tinha sido introduzido no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) pela Lei Mais Habitação.

Ver Post [Mais Habitação: Ponto de Situação](#)

Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Com o objetivo de concentrar num único balcão a tramitação do procedimento especial de despejo e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, foi criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), com competência em todo o território nacional.

Em vigor

- Na sequência da Lei Mais Habitação, veio depois a ser publicada a Portaria n.º 49/2024 de 15 de fevereiro, - Regulamenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio.
- Em determinadas condições, há possibilidade de o Estado pagar ao Senhorio as rendas de contratos de arrendamento para fins habitacionais vencidas após o termo do prazo da oposição.

Arrendamento

Medidas previstas no Programa Construir Portugal e que ficaram pendentes:

Destacamos as seguintes medidas que ficaram pendentes do programa do XXIV Governo [Construir Portugal: Nova estratégia para a Habitação](#):

- Abertura de linhas de crédito para promoção do **build to rent** (Medida 7 do referido Programa)
- **Ajustes ao Regime de Arrendamento Urbano:** A Medida 15 do Programa Construir Portugal previa a nomeação do grupo de trabalho para a "*correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano nos últimos 8 anos*";
- Criação do **contrato de investimento para build to rent e available-to-let** (Medida 16 do referido Programa).

3



Arrendamento Acessível

A Lei Mais Habitação introduziu um conjunto de medidas para promover o arrendamento acessível em Portugal, as quais vieram depois a ser detalhadas através das Portarias 69-A/2024 e 69-B/2024, de 23 de fevereiro.

Neste capítulo abordaremos as principais modalidades de apoio, incluindo a cedência de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície, a adaptação do regime de habitação de custos controlados (HCC) às medidas do Mais Habitação e a certificação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para aplicação da taxa reduzida de IVA na construção ou reabilitação de habitação para HCC ou arrendamento acessível.

Arrendamento Acessível

A Lei Mais Habitação introduziu um conjunto de medidas para promover o arrendamento acessível em Portugal.

A respetiva regulamentação foi detalhada nas Portarias [69-A/2024](#) e [69-B/2024](#), de 23 de fevereiro de 2024.

- **Cedência de Terrenos e Edifícios Públicos**

Uma das principais modalidades de apoio a arrendamento acessível é a cedência de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície. Conforme previsto na Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro, tal cedência é tendencialmente gratuita e pode ser realizada por um prazo máximo de 90 anos, renovável por acordo entre as partes. Os beneficiários são responsáveis pela reparação, manutenção e conservação dos imóveis durante todo o período de cedência. No final, os imóveis e benfeitorias reverterem a favor do Estado.

- **Habitação de Custos Controlados**

A Portaria 69-B/2024 adaptou o regime de habitação de custos controlados (HCC) às medidas do Programa Mais Habitação. Inclui habitações construídas ou reabilitadas com financiamento garantido pelo Estado, com limites máximos de área bruta e custos de promoção. Estas habitações estão sujeitas a preços máximos de renda estabelecidos pelo Programa de Apoio ao Arrendamento.

- **Certificação pelo IHRU**

Para aplicar a taxa reduzida de IVA na construção ou reabilitação de habitação para HCC ou arrendamento acessível, é necessária a certificação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Esta certificação está prevista na Portaria 69-B/2024, que regulamenta os requisitos para a obtenção da certificação, incluindo a obrigatoriedade de destinar os imóveis ao arrendamento nos termos do Programa de Apoio ao Arrendamento. A certificação pode caducar se os imóveis não forem arrendados conforme os termos do Programa de Apoio ao Arrendamento ou se forem dados destinos diferentes aos previstos.

- **Recomendações Técnicas**

A Portaria 69-B/2024 também estabelece recomendações técnicas para HCC, garantindo a qualidade e sustentabilidade das construções.

Para mais informações ver [Guia Prático / Programa Mais Habitação](#) e o Legal Flash [Regulamentação Arrendamento Acessível e Habitação Custos Controlados](#)

Sobre regime especial de reclassificação do solo para fins de arrendamento acessível – [ver Ponto 6](#) desta publicação.

4



Alojamento Local

Neste capítulo abordaremos as principais alterações legislativas introduzidas pelo Programa Mais Habitação e posteriormente alteradas, já no contexto do Programa Construir Portugal, pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, com impacto significativo na exploração de estabelecimentos de alojamento local em Portugal.

Também apresentamos um radar muito sucinto da situação atual nos Municípios de Lisboa e Porto

Alojamento Local

Com a entrada em vigor a 1.11.2024, o [Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro](#), introduziu significativas alterações ao **regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local**. Este decreto-lei revoga e altera várias medidas anteriormente estabelecidas na **Lei Mais Habitação** (Lei n.º 56/2023 -

(ver ponto 3 do [Guia Prático / Programa Mais Habitação](#)), levantando a suspensão de novos registos e alterando a validade e transmissibilidade dos registos, além de atribuir novas competências aos municípios.

Quadro Síntese da Evolução das Alterações no Regime AL		
	Programa Mais Habitação (Lei n.º 56/2023)	Decreto-Lei n.º 76/2024
> Suspensão de Novos Registos	> Suspensão geral de novos registos de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício.	> Levantamento da suspensão, com possibilidade de suspensão por municípios em áreas de contenção ou crescimento sustentável.
> Reapreciação dos Registos	> Reapreciação dos registos em 2030.	> Revogação da reapreciação dos registos
> Validade dos Registos	> Prazo de Validade de 5 anos – renovável por iguais períodos	> Registos sem prazo de validade
> Transmissibilidade do Registo	> Registo pessoal e intransmissível	> Registo transmissível, não caducando com a transmissão de qualquer parte do capital social. No entanto, os municípios podem estabelecer limites à transmissibilidade de novos números de registo nas modalidades "moradia" e "apartamento" em áreas de contenção.

Alojamento Local

Quadro Síntese da Evolução das Alterações no Regime AL

Programa Mais Habitação (Lei n.º 56/2023)

Decreto-Lei n.º 76/2024

> Condomínio

- > Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local.
- > Oposição à atividade de alojamento local aprovada por dois terços da permilagem.

- > A instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, salvo proibição no título constitutivo da propriedade horizontal, regulamento de condomínio, ou deliberação posterior da assembleia de condóminos.

- > Oposição à atividade aprovada por **mais de metade** da permilagem.

- > Criação ou alteração do regulamento do condomínio para efeitos de proibição da atividade: deve ser aprovada por dois terços da permilagem. A deliberação de proibição produz efeitos para o futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.

> Contribuição Extraordinária (CEAL)

- > Criada uma contribuição extraordinária anual sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local.
- > CEAL revogada com efeitos retroativos pelo [Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro](#) (nunca chegou a ser devida)

- > Registos sem prazo de validade

Para mais informações ver as seguintes publicações: ponto 3 do [Guia Prático / Programa Mais Habitação](#); Post [Revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local](#); [Alterações ao regime do alojamento local](#)

Alojamento Local

Novas competências atribuídas aos Municípios (Decreto-Lei n.º 76/2024)

Os municípios agora têm a competência para:

- Aprovar regulamentos administrativos específicos para a atividade de alojamento local no seu território. Os municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados devem deliberar até 01.11.2025 se exercem o poder regulamentar
- Estabelecer áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável



Áreas de contenção: corresponderão a áreas de sobrecarga de estabelecimentos de AL



Áreas de crescimento sustentável: áreas em que se justificam medidas de monitorização e acompanhamento, com vista a impedir situações de sobrecarga

- **Proibição de novos registos:** Em áreas de contenção e em áreas de crescimento sustentável, os municípios podem proibir, através do respetivo regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos ou frações que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo.
- **Condicionamentos/Limitações nos Novos registos:** Também se prevê que os municípios possam determinar nesse mesmo regulamento condições e limites aplicáveis aos novos registos. Ou seja, mesmo que optem por não proibir novos registos, poderão impor condições e limites quanto à sua duração e regras de atribuição.
- Até à entrada em vigor do regulamento administrativo, a assembleia municipal pode suspender novos registos em áreas delimitadas por um período máximo de um ano.

Alojamento Local

RADAR DA SITUAÇÃO EM LISBOA

SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS

A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, em 5.11.2024, a **suspensão imediata da autorização de novos registos** de estabelecimentos de alojamento local por um período de 6 meses, conforme a Proposta 684/CM/2024.

Esta suspensão foi, entretanto, objeto de renovação, em abril de 2025, após a consulta pública para a alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local.

- **Resumo da situação atual:**
- Suspensão de novos registos;
- Aguarda-se comunicação da Câmara Municipal de Lisboa quanto ao resultado da consulta pública para a alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, eventuais ajustes que resultem dessa consulta e votação final do Regulamento pela assembleia municipal.

REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL

- Esteve recentemente em curso (até 15.04.2025) uma consulta pública para a alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local.

Principais Alterações Propostas no Regulamento:

Delimitação das Áreas de Contenção:

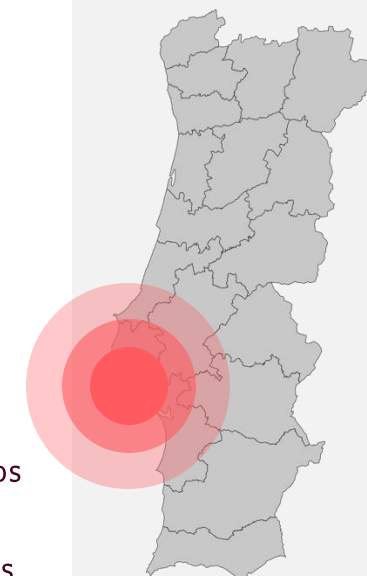
- Áreas de Contenção Absoluta: Freguesias ou bairros com um rácio de estabelecimentos de alojamento local igual ou superior a 5% em relação aos fogos de habitação permanente.
- Áreas de Contenção Relativa: Freguesias ou bairros com um rácio entre 2,5% e 5%.

Regras para Novos Registos:

- Proibição de Novos Registos: Em áreas de contenção absoluta, não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local.
- Autorizações Excepcionais: Em áreas de contenção relativa, podem ser autorizados novos registos em casos específicos, como a reabilitação de edifícios em ruínas ou a modalidade de "quarto" em habitações de tipologia T2 ou superior que constituam a residência habitual do titular.

Limitações Adicionais:

- Transmissibilidade do Título de Registo: Limitada nas áreas de contenção.
- Usos Complementares: Não são admitidos usos complementares, como estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo restauração e bebidas, em estabelecimentos de alojamento local.



Alojamento Local

RADAR DA SITUAÇÃO NO PORTO

REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL DO PORTO

Publicado em Diário da República de 19.12.2024, o [Regulamento n.º 1462/2024](#) do Município do Porto que aprova, com efeitos repristinatórios, a revogação da deliberação revogatória do Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto, aprovado a 27 de abril de 2023.

Nesse regulamento, são previstas as seguintes áreas:

> Áreas de Contenção:

São definidas como as freguesias que apresentam um rácio de pressão igual ou superior a 15%.

Nessas áreas, não podem ser autorizados novos registos de AL, salvo exceções específicas.

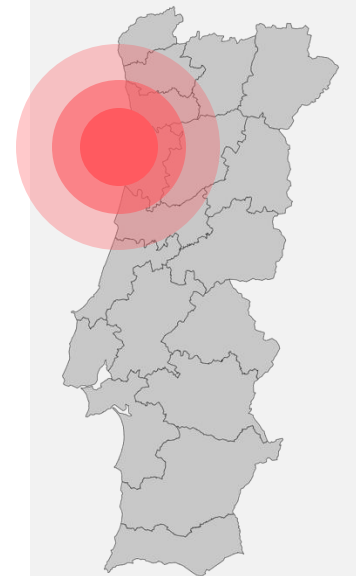
As freguesias de Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória são classificadas como áreas de contenção.

> Áreas de Crescimento Sustentável:

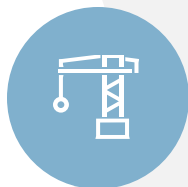
Correspondem às freguesias com um rácio de pressão inferior a 15%.

Nessas áreas, os novos registos de AL são monitorizados para garantir que não ultrapassem o *numerus clausus* determinado.

As freguesias de Aldoar, Bonfim, Campanhã, Cedofeita, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Massarelos, Nevogilde, Paranhos e Ramalde são classificadas como áreas de crescimento sustentável.



5



Simplex Urbanístico

O pacote legislativo denominado Simplex Urbanístico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, apresenta-se como uma reforma do regime jurídico do licenciamento urbanístico, mantendo-se, porém, a estrutura sistemática que vigora entre nós desde a aprovação do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (“RJUE”), em 1999.

As alterações aprovadas visam simplificar e acelerar os procedimentos, umas vezes eliminando ou suavizando antigas exigências legais ou parâmetros de apreciação dos projetos, outras vezes eliminando a oportunidade legal de intervenção das entidades licenciadoras, mormente das câmaras municipais, como sejam

o alargamento das operações urbanísticas que passam a estar sujeitas a comunicação prévia ou mesmo isentas de controlo prévio.

Há, no entanto, uma mudança de paradigma que vale a pena sublinhar: o deslocamento do controlo das operações urbanísticas, pelos municípios, de uma fase anterior à respetiva execução (controlo prévio) para o momento da execução ou mesmo da conclusão (controlo concomitante e sucessivo).

Neste capítulo apresentamos um resumo das medidas do Simplex Urbanístico e da posterior regulamentação aprovada.

Simplex Urbanístico

O DL 10/2024 procedeu à alteração de 10 diplomas, sendo ainda revogados três decretos-leis. No [Guia Simplex Urbanístico](#) resumimos as principais alterações aos seguintes diplomas:

1 REVOGAÇÃO DO DECRETO-LEI 281/99, DE 26 DE JULHO

Revogado o diploma que previa a obrigatoriedade de apresentação de licença de construção ou de utilização na celebração de atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos.

[Impacto nas transações](#)

2 RJUE

- **PIP:** Prolongamento de validade e alargamento dos efeitos de informação previa favorável emitida na sequência de Pedido de Informação Prévia (PIP).
- **Controlo Prévio:** Novas situações de isenção e de casos de comunicação prévia. Mais limitados os casos de licenciamento, passando a prever-se que o interessado não pode optar pelo licenciamento nos casos de operações sujeitas a comunicação prévia.
- **Apreciação e deliberação** – limitação dos poderes de cognição pelas câmaras municipais. Novos prazos e regras de contagem para deliberação do licenciamento sob pena de deferimento tácito.
- **Substituição do alvará de construção** por recibo de pagamento de taxas
- **Eliminação da autorização de utilização:** novas regras para o controlo da utilização dos edifícios e frações
- **Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos** – impacto diferido para 2026.

3 RGEU

Adaptação das normas de construção e intervenção de edifícios às exigências atuais de segurança, higiene, conforto, eficiência energética, e acessibilidade.

Revogação do RGEU com efeitos a partir de 1 de junho 2026, prevendo-se que, até essa data, entre em vigor o Código da Construção.

4 CÓDIGO CIVIL

Alteração do uso de frações autónomas para habitação:

Deixa de carecer de autorização dos restantes condóminos.

5 RJIGT REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

- **Reclassificação do Solo:**
Simplificação dos procedimentos de reclassificação de solo rural para solo urbano para usos industriais, de armazenagem ou logística e, quando esteja em causa propriedade pública contígua a solo urbano, para habitação a custos controlados.
- **Novo procedimento simplificado de reconversão de imóveis** para uso habitacional e de **construção de novos edifícios para habitação** nas áreas urbanas que estejam qualificadas no plano territorial aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços.
- **Aceleração da aprovação de planos de urbanização e de planos de pormenor:**
Eliminação de acompanhamento pelas CCDR e da fase de concertação.

Simplex Urbanístico

Em vigor			
➤ Notamos que, apesar de previsto no programa do XXIV Governo “Construir Portugal: Nova estratégia para a Habitação” um aprofundamento e aperfeiçoamento do Simplex Urbanístico (cfr. medida 18 do referido programa) essa revisão não chegou a ser aprovada pelo Governo. O Programa Construir Portugal também previa a aprovação do Código da Construção, estando o mesmo ainda pendente.			
Regulamentação Simplex Urbanístico			
Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro	Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro	Portaria n.º 71-C/2024, de 27 de fevereiro	Portaria 75/2024 de 29 de fevereiro
➤ Aprovada a lista dos elementos instrutórios dos processos apresentados no âmbito do RJUE. ➤ São definidos elementos específicos no âmbito de processos referentes ao controlo prévio de obras que visem a instalação de centros eletroprodutores de fonte de energia renovável, em concreto fotovoltaica e eólica, e a instalações de armazenamento de energia. ➤ Aprovados os modelos dos vários termos de responsabilidade.	➤ Aprovados os modelos de utilização obrigatória de licença, de resposta à comunicação prévia, dos atos a praticar pelos técnicos e dos modelos de avisos de publicitação de operações urbanísticas.	➤ Introduzidos ajustes às regras aplicáveis ao livro de obra.	➤ Definidos os parâmetros de dimensionamento supletivamente aplicáveis, no âmbito de projetos de loteamento que passam a ter de prever também áreas destinadas à construção de habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível.

Para mais informações ver as seguintes publicações: [Guia Simplex Urbanístico](#) ; Legal Flash [Regulamentação Simplex Urbanístico](#)

6



Regime Especial de Reclassificação de Solos

Neste capítulo, abordaremos o regime especial de reclassificação de solos, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 117/2024 e posteriormente ajustado pela Lei n.º 53-A/2025, na sequência de apreciação parlamentar e que estabelece um conjunto de requisitos e procedimentos específicos para a reclassificação de solos rústicos para solos urbanos com finalidade habitacional.

Regime Especial de Reclassificação de Solos Rústicos para Solos Urbanos

DECRETO-LEI N.º 117/2024

O [Decreto-Lei n.º 117/2024](#), de 30 de dezembro, publicado em linha com o programa do XXIV Governo “[Construir Portugal](#)” alterou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), prevendo um regime especial de reclassificação para solo urbano com **finalidade habitacional e conexa**, baseado nos seguintes requisitos:

- **Consolidação e Coerência:** seja assegurada a consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- **Habitação Pública ou de Valor Moderado:** pelo menos 70% da área total de construção acima do solo se destine a **habitação pública ou a habitação de valor moderado**. A habitação de valor moderado foi definida como aquela em que o preço por m² de área bruta privativa não excedesse o valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o território nacional ou, se superior, 125% do valor da mediana de preço de venda por m² de habitação para o concelho da localização do imóvel, até ao máximo de 225% do valor da mediana nacional
- **Unidade de Execução:** seja delimitada e desenvolvida um unidade de execução;

LEI N.º 53-A/2025

A [Lei n.º 53-A/2025](#), de 9 de abril, veio alterar o Decreto-Lei n.º 117/2024, na sequência de apreciação parlamentar. Esta lei introduziu várias modificações significativas neste regime:

- A reclassificação de solo rústico para solo urbano passou a estar sujeita a novas condicionantes, incluindo a **necessidade de contiguidade com o solo urbano existente**.
- Mantem-se apenas a possibilidade de **reclassificação para fins habitacionais e para usos complementares destes** – já não se prevendo finalidade conexa à habitacional). Diploma passa a incluir definição de “usos complementares”.
- A reclassificação para fins habitacionais deve agora **destinar pelo menos 70% da área total de construção acima do solo a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados** (revogando-se o conceito de habitação de valor moderado).
- Mantém-se igual quanto à delimitação e desenvolvimento por unidade de execução

Regime Especial de Reclassificação de Solos

DECRETO-LEI N.º 117/2024

- **Compatibilidade com Estratégias Locais:** seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação
- **Infraestruturas e Equipamentos:** existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais, assim como os equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos.
- Risco de caducidade: previsto prazo de cinco anos para a execução das obras de urbanização, sob pena de caducidade da reclassificação.
- É estabelecido o direito de preferência dos municípios após a primeira transmissão de prédios ou frações construídas em solos reclassificados como urbanos.

LEI N.º 53-A/2025

- = quanto à exigência de compatibilidade com estratégias locais - apenas clarificado (quando exista)
- A reclassificação fica dependente de demonstração:
 - do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
 - Da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e as de investimento público.
- O prazo para a execução das obras de urbanização foi reduzido de cinco para quatro anos, com a possibilidade de prorrogação limitada a um ano, em casos excecionais e devidamente fundamentados.
- Introduziu-se a **obrigatoriedade de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional** competente, ainda que não vinculativo, para propriedades privadas.
- Foram introduzidas novas áreas da REN onde a reclassificação de solos rústicos para solos urbanos para a finalidade habitacional não pode ocorrer.

Conclusão

Compra e Venda	Revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças	Simplex Urbanístico revogou a obrigatoriedade de apresentação de licenças de construção ou de utilização nos atos de transmissão de propriedade de prédios urbanos.	Em vigor desde 01.01.2024
Compra para Revenda	Limitação da Isenção de IMT	Redução do prazo para revenda de três anos para um ano, com impacto em todas as aquisições de imóveis para revenda efetuadas a partir de 07.10.2023.	Em vigor desde 07.10.2023
Arrendamento	Contratos anteriores a 1990	Não transição para o NRAU tornou-se definitiva, com mecanismo de compensação aos senhorios.	Em vigor desde 07.10.2023
Arrendamento	Limitação da Renda Inicial	Renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais limitada a 2% da renda anterior.	Em vigor até 31.12.2029
Arrendamento	Arrendamento Forçado	Possibilidade de arrendamento forçado de imóveis devolutos há mais de dois anos foi revogada.	Revogada em 03.07.2024
Arrendamento Acessível	Cedência de Terrenos e Edifícios Públicos	Cedência gratuita de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície por até 90 anos.	Em vigor
Arrendamento Acessível	Habitação de Custos Controlados	Adaptação do regime de HCC às medidas do Mais Habitação, com certificação pelo IHRU.	Em vigor

Conclusão

Alojamento Local	Suspensão de Novos Registos	Suspensão geral de novos registos de AL inicialmente prevista pela Lei Mais Habitação foi levantada – sem prejuízo da possibilidade de suspensão por certos municípios.	Em vigor desde 01.11.2024
Alojamento Local	Validade e Transmissibilidade dos Registos	Regime previsto na Lei Mais Habitação foi alterado: Registos de AL sem prazo de validade e transmissíveis, com limitações em certos casos que podem vir a ser determinados pelos municípios.	Em vigor desde 01.11.2024
Simplex Urbanístico	Simplificação de Procedimentos	Simplificação e aceleração dos procedimentos de licenciamento urbanístico, com deslocamento do controlo para a fase de execução.	Em vigor
Reclassificação de Solos	Regime Especial Reclassificação para Habitação	Reclassificação de solos rústicos para urbanos para fins habitacionais, com pelo menos 70% da área destinada a habitação pública ou acessível.	Em vigor. Regime entretanto ajustado pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril na sequência de apreciação parlamentar

O que oferecemos

Prestamos assessoria em todas as áreas do Direito empresarial e ajudamos os nossos clientes nos assuntos mais exigentes, em qualquer território, fornecendo a experiência e o conhecimento de equipas especializadas.

29

Especialidades jurídicas

+2000

Profissionais

25

Escritórios em 12 países

29

Nacionalidades & 16 línguas

+300

Professores & 8 catedráticos

26%

Mulheres em cargos de direção



- Visão sectorial adaptada a cada tipo de negócio.
- Máxima especialização combinada com tecnologia de ponta.
- Relações de longa duração com os nossos clientes, que vão além do âmbito jurídico.

FT INNOVATIVE LAWYERS EUROPE 2024 WINNER

Sociedade mais inovadora da Europa em "Talent management", 2024

Sociedade mais inovadora da Europa continental, 2023

Máxima presença na Península Ibérica

2 escritórios em Portugal e 13 em Espanha

IFLR AWARDS 2025 EUROPE WINNER

Sociedade do ano na Europa

Firma nacional do ano: Portugal, 2025

THE LAWYER

Highly recommended na Península Ibérica, 2024

Sociedade do ano na Europa e na península ibérica, 2022

RepScore® 2024

2.ª posição no índice de reputação OnStrategy, 2023-24

Enfoque na América Latina

Escritórios no Chile, Colômbia, México e Perú
Mais de 20 anos de experiência no mercado da América Latina

Escritórios em Bruxelas, Casablanca, Londres, Luanda*, Nova Iorque, Pequim e Xangai

4 desks internacionais
Rede europeia com sociedades líderes na Alemanha, França e Itália

*em colaboração com sociedades de advogados locais.

CUATRECASAS
ESG

Cumprimos critérios ambientais, sociais e de bom governo (ESG) na prestação dos nossos serviços e na nossa gestão interna.

Aqui detalhamos os principais parâmetros com que medimos o nosso desempenho em termos de ESG.

Consulte também a nossa última [Memória Empresarial](#).



A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva, y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.