

Abanca distinguido

O Abanca recebeu o Prémio Excelência Empresarial Espanhola, atribuído pela Câmara de Comércio Hispano-Portuguesa, pelo desempenho no mercado português. A distinção, aprovada por unanimidade pelo Conselho Executivo da instituição, foi entregue em Madrid, no âmbito dos Prémios Vasco da Gama. Em Portugal, o banco supera 20,4 mil milhões de euros em volume de negócios, conta com 391 mil clientes e dispõe de 230 pontos de venda.

Moon investe na Olimec

O fundo Moon Capital realizou o primeiro fecho de capital e iniciou a fase operacional com um investimento na Olimec, empresa portuguesa especializada em equipamentos e soluções para a gestão de resíduos urbanos. A operação envolve a aquisição de 20% do capital da empresa e pretende apoiar a expansão internacional, bem como projetos de inovação e eficiência energética.

TÍTULOS URBANÍSTICOS REGRESSAM E CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM NOVAS REGRAS

Governo altera SIMPLEX urbanístico

O Governo reviu o SIMPLEX Urbanístico e faz regressar os títulos urbanísticos formais, reforçando a segurança jurídica no setor. O novo diploma clarifica a comunicação prévia, altera prazos de licenciamento e impõe novas obrigações na compra e venda de imóveis, exigindo a indicação da existência de título urbanístico válido.

O Governo publicou o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que introduz uma revisão significativa do regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas, procedendo a alterações ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e ao Decreto-Lei n.º 10/2024, que aprovou o denominado SIMPLEX Urbanístico.

O novo diploma surge na sequência das dificuldades de aplicação prática registadas desde a entrada em vigor do SIMPLEX Urbanístico, procurando corrigir ambiguidades, reforçar a segurança jurídica e ajustar diversos mecanismos que suscitaram dúvidas junto de municípios, promotores imobiliários, técnicos e investidores.

Comunicação prévia deixa de ser entendida como licenciamento

Uma das alterações mais relevantes prende-se com a clarificação do regime da comunicação prévia. O diploma estabelece expressamente que este instrumento não constitui um verdadeiro mecanismo de controlo prévio municipal.

A solução acompanha o entendimento que vinha sendo consolidado pela doutrina e pela jurisprudência e reforça a responsabilização dos promotores e dos técnicos responsáveis pelos projetos.

Na prática, a comunicação prévia afirma-se como um instrumento de simplificação administrativa, reduzindo a intervenção prévia dos municípios sem afastar a necessidade de cumprimento integral das normas urbanísticas aplicáveis.

Pedido de Informação Prévia ganha importância

O Decreto-Lei n.º 108/2026 reforça igualmente o papel do Pedido de Infor-

Comunicação prévia deixa de licenciar

mação Prévia (PIP), que continua a assumir-se como o principal instrumento para aferir antecipadamente a viabilidade urbanística de uma operação.

Para investidores e promotores imobiliários, o PIP mantém-se como uma ferramenta fundamental para reduzir riscos e garantir previsibilidade antes da realização de investimentos significativos.

Mudanças nos prazos de licenciamento

Outra das alterações introduzidas diz respeito aos prazos dos procedimentos urbanísticos.

O diploma elimina os prazos globais indexados à área bruta de construção, considerando que esse critério nem sempre refletia a verdadeira complexidade dos projetos.

Em substituição, recupera a relevância dos prazos intercalares, permitindo uma melhor adaptação dos procedimentos à natureza e dimensão efetiva das operações urbanísticas.

A alteração assume particular importância para efeitos de formação do deferimento tácito e para a gestão dos processos por parte dos municípios.

Regressam os títulos urbanísticos formais

Uma das medidas mais aguardadas pelo setor imobiliário é a reintrodução dos títulos urbanísticos formais.

Na sequência da reforma de 2024, o simples comprovativo do pagamento das taxas municipais passou, em determinadas situações, a ser considerado suficiente para comprovar a legitimidade da operação urbanística.

A solução gerou diversas críticas devido à insegurança jurídica que provocava em operações de financiamento, transmissões imobiliárias e fiscalização.

Com o novo diploma, volta a existir um documento formal que identifica os elementos essenciais da operação urbanística, reforçando a transparência e a certeza jurídica.

Novas regras para a utilização dos edifícios

O regime da utilização dos edifícios também sofre alterações.

Os edifícios ou frações cujas obras tenham sido sujeitas a licenciamento, comunicação prévia ou informação prévia passam a ficar sujeitos apenas a uma comunicação prévia para efeitos de utilização.

Nas restantes situações mantém-se a comunicação prévia com prazo.

O objetivo é simplificar procedimentos e acelerar a entrada dos imóveis no mercado.

Incentivos à habitação acessível

O diploma introduz igualmente ajustamentos nas regras de dimensionamento e nas cedências urbanísticas, especialmente aplicáveis a projetos de habitação pública, habitação a custos controlados e arrendamento acessível.

A intenção do legislador é criar condições mais favoráveis ao investimento privado neste segmento, contribuindo para aumentar a oferta de habitação acessível em complemento das políticas públicas.

Regime sancionatório mais exigente

No domínio contraordenacional, o Governo optou por reforçar os mecanismos de fiscalização e penalização.

Passam a existir sanções mais rigorosas para situações de apresentação de comunicações prévias sem os elementos instrutórios legalmente exigidos ou com documentação incompleta.

A medida acompanha a filosofia geral do diploma: menos burocracia, mas maior responsabilidade dos intervenientes.

Compra e venda de imóveis com novas obrigações

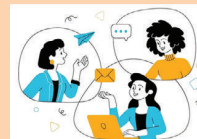
Uma das novidades com maior impacto no mercado imobiliário prende-se com a obrigatoriedade de os contratos de transmissão de imóveis urbanos passarem a indicar expressamente a existência ou inexistência de título urbanístico válido.

A alteração pretende aumentar a transparência das transações e reduzir conflitos futuros relacionados com a situação urbanística dos imóveis.

RGEU mantém-se em vigor

Por fim, o diploma prorroga a vigência do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), mantendo-o em vigor até à entrada em funcionamento do futuro Código da Construção, cuja aprovação continua a ser aguardada pelo setor.

No conjunto, o Decreto-Lei n.º 108/2026 representa um ajustamento relevante do SIMPLEX Urbanístico, procurando equilibrar os objetivos de simplificação administrativa e celeridade processual com a necessidade de reforçar a segurança jurídica, a transparência e a confiança dos agentes económicos no sistema urbanístico português.



Comunicação
Empresarial
N.º 12

DO'S & DONT'S
DA COMUNICAÇÃO EMPRESARIAL

Alojamento local e o cliente que entrou em parafuso



Silke Buss
Especialista em
Comunicação, BUSS
Comunicação

Há mais de dez anos que alugamos a nossa moradia na Prainha, com muito sucesso e clientes satisfeitos. Claro que tivemos uma série de surpresas desagradáveis, desde um frigorífico avariado até um termoacumulador esvaziado, como as pessoas que disponibilizam alojamento local costumam ter. Até ao cliente que – felizmente! – saiu hoje, conseguimos resolver tudo num instante. Só me lembro de clientes com atitude positiva e de compreensão. Também contribuimos para isso com uma reação imediata e uma comunicação clara e determinada. Exemplo: Quando o cliente informou de manhã sobre o termoacumulador esvaziado, garanti-lhe que ainda poderia tomar banho à tarde. E assim foi. A história que me aconteceu esta semana foi surreal, extrema, um verdadeiro pesadelo. O cliente entrou cada vez mais em parafuso. Os e-mails prolongaram-se e as alegações tornaram-se cada vez mais absurdas. Nas minhas respostas mantive uma comunicação positiva, educada, assertiva e baseada em factos, também pela segurança jurídica – nunca se sabe como um caso desses possa evoluir. Desta forma, consegui evitar o conflito e conduzir o navio em chamas a bom porto.

No dia 4 de maio, às dez da noite, recebi o primeiro e-mail do cliente que desde o dia 27 de abril estava a passar férias com a sua família na casa. Se eu sabia da existência do bolor? A filha de um ano já estava com tosse, informou. Sem entrar em conversa sobre as causas, ofereci logo uma limpeza intermédia na manhã seguinte. Em vez de aceitar, começou a bombardear-me com e-mails e uma dúzia de fotos em primeiro plano com vestígios de bolor. Ofereci de novo a limpeza, sensibilizei para o clima húmido em Portugal e pedi para não voltarem a secar roupa dentro da moradia (facto que soube da nossa gestora da casa). Uma vez que o técnico do resort confirmou o estado impecável no dia da chegada dos clientes, presumi que a própria família tivesse causado os sinais de bolor. Claro que não o comuniquei diretamente, como também não corriji as afirmações técnicas e médicas do senhor que passou a ver bolor no ar, nas estruturas, a entrar pelas paredes de fora e a causar tosse à família toda.

Em vez disso, recomendei consultar um médico, informei que já havia bastante pólen e que a Antena 1 tinha noticiado problemas respiratórios causados por poeiras do Saara. Contudo, o senhor ficou bloqueado e continuou a ver bolor em todo o lado. Nunca toquei no assunto, já que para ele era realidade. Afinal, propus o seguinte: Como ele não estava a passar umas férias satisfatórias e nós não podíamos entrar para limpar a casa, íamos pagar-lhe 50 por cento dos restantes dias de volta. Foi de propósito para o senhor sentir uma vitória quando aumentei para os 100 por cento. Isso fez com que ele saísse a bem.