

Atualidade Jurídica — Newsletter Quinzenal

Edição de 13 de agosto de 2026

Imobiliário

Reforma do licenciamento urbanístico adiada para 1 de outubro — e já há formulários únicos

O Decreto-Lei n.º 155-B/2026, de 31 de julho, adiou para 01/10/2026 a entrada em vigor da revisão do RJUE aprovada pelo DL n.º 108/2026, de 29 de maio, que deveria vigorar desde 3 de agosto — o Governo invocou a necessidade de adaptação prévia das plataformas informáticas municipais. No mesmo Diário da República foi publicada a Portaria n.º 320/2026/1, que aprova os modelos únicos de requerimento (licença, comunicação prévia, pedido de informação prévia, início dos trabalhos, utilização) e revoga as Portarias n.ºs 71-A/2024 e 71-B/2024. Nota de peso para as transações: o modelo único, acompanhado do comprovativo do pagamento das taxas, passa a constituir "título bastante" para comprovar a legitimidade da execução da operação urbanística, incluindo no domínio das transações imobiliárias — resposta expressa à insegurança jurídica gerada pelos deferimentos tácitos. Quem tem projetos em preparação deve recalibrar o calendário para o novo regime. Ref.: DL n.º 155-B/2026 e Portaria n.º 320/2026/1, DR n.º 147/2026, 1.ª série, de 31/07/2026.

Custos controlados: contratos com municípios contam para o arrendamento acessível — com efeitos retroativos a 2021

A Portaria n.º 320-A/2026/1, de 31 de julho, procede à quarta alteração à Portaria n.º 65/2019 e clarifica que se consideram habitações destinadas a arrendamento acessível, para efeitos de habitação de custos controlados, as que sejam objeto de compra

Legal Update — Biweekly Newsletter

Edition of 13 August 2026

Real Estate

Urban licensing reform postponed to 1 October — and the single application forms are already out

Decree-Law no. 155-B/2026 of 31 July postponed to 01/10/2026 the entry into force of the RJUE reform approved by Decree-Law no. 108/2026 of 29 May, which was due to apply from 3 August — the Government cited the need to first adapt municipal IT platforms. The same Official Gazette carried Ministerial Order no. 320/2026/1, approving the single application forms (licence, prior notification, prior information request, start of works, use permit) and revoking Ministerial Orders nos. 71-A/2024 and 71-B/2024. A key point for transactions: the single form, together with proof of payment of the fees, will constitute "sufficient title" to evidence the lawfulness of the urban operation, including for real estate transactions — an express answer to the legal uncertainty created by tacit approvals. Anyone with projects in the pipeline should recalibrate their timeline for the new regime. Ref.: Decree-Law no. 155-B/2026 and Ministerial Order no. 320/2026/1, Official Gazette no. 147/2026, 1st series, 31/07/2026.

Controlled-cost housing: contracts with municipalities count as affordable rental — with retroactive effect to 2021

Ministerial Order no. 320-A/2026/1 of 31 July, the fourth amendment to Ministerial Order no. 65/2019, clarifies that dwellings qualify as intended for affordable rental, for controlled-cost housing purposes, where they are the subject of a sale, a lease for

e venda, arrendamento para subarrendamento ou respetivos contratos-promessa celebrados com municípios ou outras entidades públicas que se comprometam a arrendá-las ao abrigo do DL n.º 68/2019. A comunicação do promotor ao IHRU pode ser instruída com declaração sob compromisso de honra ou com o próprio contrato. As alterações têm natureza interpretativa expressa e produzem efeitos desde a entrada em vigor da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro. Promotores com projetos de custos controlados devem rever enquadramentos recusados ou duvidosos à luz da nova redação. Ref.: Portaria n.º 320-A/2026/1, DR n.º 147/2026, 1.ª série, suplemento, de 31/07/2026.

Preço das casas: novo recorde de 3.210 €/m2 em julho, mas a subida abranda para 8%

O índice do idealista fixou o preço mediano de venda em Portugal em 3.210 €/m2 no final de julho — máximo histórico pelo nono mês consecutivo —, com a variação homóloga a desacelerar para 8% (contra 8,9% em junho) e a trimestral em apenas 0,4%. Os preços subiram em todas as 20 capitais de distrito e regiões autónomas analisadas, com as maiores subidas em Viseu (+20,2%), Portalegre (+19,9%) e Guarda (+18,7%) e a mais contida em Lisboa (+4,1%). Lisboa mantém-se a cidade mais cara (6.260 €/m2), seguida do Porto (4.276 €/m2) e do Funchal (4.036 €/m2). O crescimento desloca-se visivelmente para o interior e para as cidades médias — sinal útil para quem pondera comprar, vender ou investir fora dos grandes centros. Ref.: idealista/news, índice de preços de oferta — julho de 2026, divulgado a 03/08/2026.

Construir custa mais 7,2%: mão de obra sobe 8% e nenhum material desce

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova registou em junho uma

subletting, or the corresponding promissory contracts, entered into with municipalities or other public entities that undertake to rent them out under Decree-Law no. 68/2019. The developer's notification to the IHRU may be supported either by a solemn declaration or by the contract itself. The amendments are expressly interpretative in nature and take effect from the entry into force of Ministerial Order no. 281/2021 of 3 December. Developers with controlled-cost projects should revisit rejected or doubtful classifications in light of the new wording. Ref.: Ministerial Order no. 320-A/2026/1, Official Gazette no. 147/2026, 1st series, supplement, 31/07/2026.

House prices: new record of €3,210/m2 in July, but growth slows to 8%

The idealista index put the median asking price in Portugal at €3,210/m2 at the end of July — an all-time high for the ninth consecutive month — with year-on-year growth slowing to 8% (from 8.9% in June) and quarterly growth at just 0.4%. Prices rose in all 20 district capitals and autonomous-region cities analysed, with the sharpest increases in Viseu (+20.2%), Portalegre (+19.9%) and Guarda (+18.7%) and the mildest in Lisbon (+4.1%). Lisbon remains the most expensive city (€6,260/m2), followed by Porto (€4,276/m2) and Funchal (€4,036/m2). Growth is visibly shifting to the interior and mid-sized cities — a useful signal for anyone considering buying, selling or investing outside the main hubs. Ref.: idealista/news, asking-price index — July 2026, released 03/08/2026.

Building costs up 7.2%: labour rises 8% and no material got cheaper

The New Housing Construction Cost Index recorded a year-on-year rise of 7.2% in June,

variação homóloga de 7,2%, acelerando 0,3 pontos face a maio: os materiais subiram 6,5% e a mão de obra 8,0%. O INE destaca os betumes (+35%) e o fio de cobre e tubos de PVC (cerca de +25%), sublinhando não se ter verificado qualquer redução homóloga nos materiais observados. A mão de obra contribuiu com 3,7 pontos para a variação do índice e os materiais com 3,5. Pressão que continuará a refletir-se nos orçamentos de empreitadas e nos preços finais — e que aconselha cláusulas de revisão de preços bem desenhadas nos contratos de construção. Ref.: INE, ICCHN — junho de 2026, destaque divulgado a 10/08/2026.

Insolvência

Insolvência do executado não trava embargos de terceiro sobre bens fora da massa

O STJ decidiu que o art. 88.º do CIRE — que proíbe e suspende as ações executivas contra o insolvente — não se opõe ao prosseguimento de embargos de terceiro relativos a bens não integrados na massa insolvente. Em causa estava um apenso de embargos numa execução em que sobreveio a declaração de insolvência do executado, tendo a revista sido admitida por oposição de acórdãos. Para terceiros que defendem a propriedade de bens penhorados — o cônjuge, o adquirente do bem — a insolvência do executado não paralisa essa defesa: a paralisação limita-se aos bens apreendidos para a massa. Decisão divulgada em agosto nos sumários oficiais das secções cíveis do STJ. Ref.: Ac. STJ (7.ª Secção) de 07/07/2026, proc. n.º 1838/18.8T8LLE-A.E1.S1, Rel. Nuno Pinto Oliveira.

Destituição do administrador da insolvência: a porta do STJ só abre com oposição de

accelerating 0.3 points from May: materials rose 6.5% and labour 8.0%. Statistics Portugal (INE) highlights bitumens (+35%) and bare and coated copper wire and PVC pipes (around +25%), noting that no year-on-year decrease was recorded in any of the materials observed. Labour contributed 3.7 points to the index's variation and materials 3.5. This pressure will keep feeding through to construction budgets and final prices — and argues for well-drafted price-revision clauses in construction contracts. Ref.: INE, ICCHN — June 2026, release published 10/08/2026.

Insolvency

The debtor's insolvency does not halt third-party proceedings over assets outside the estate

The Supreme Court of Justice held that article 88 of the Insolvency Code (CIRE) — which bars and stays enforcement actions against the insolvent debtor — does not prevent third-party opposition proceedings (embargos de terceiro) from continuing where they concern assets not included in the insolvent estate. The case involved opposition proceedings within an enforcement action in which the debtor was later declared insolvent, the appeal having been admitted on the ground of conflicting case law. For third parties defending ownership of attached assets — the spouse, the purchaser — the debtor's insolvency does not paralyse that defence: the stay is confined to assets seized for the estate. The decision was disclosed in August in the official summaries of the civil sections. Ref.: Supreme Court of Justice (7th Section), 07/07/2026, case no. 1838/18.8T8LLE-A.E1.S1, Reporting Judge Nuno Pinto Oliveira.

Removing the insolvency administrator: the Supreme Court's door only opens with

julgados

Em incidente de destituição de administrador da insolvência, o STJ reafirmou que o art. 14.º, n.º 1, do CIRE consagra um regime especial e restritivo de admissibilidade da revista, que exclui a revista excecional do art. 672.º do CPC: o recurso para o Supremo só é admissível mediante demonstração de oposição de julgados sobre a mesma questão fundamental de direito, com indicação do acórdão fundamento. O tribunal julgou ainda que esta limitação não viola o direito de acesso ao direito e aos tribunais. Consequência prática: quem pretenda atacar — ou defender — a destituição de um administrador no STJ tem de construir o recurso, desde o início, sobre um acórdão fundamento em contradição; não há via alternativa. Ref.: Ac. STJ (6.ª Secção) de 13/07/2026, proc. n.º 810/22.8T8OLH-G.E1-A.S1, Rel. Eduarda Branquinho.

Valor da causa nos apensos da insolvência decide o acesso ao recurso — e trata-se cedo

O STJ clarificou que, nos apensos e incidentes do processo de insolvência, os arts. 15.º e 301.º do CIRE se articulam com as regras gerais do CPC: o valor fixado pelo juiz ao abrigo do art. 306.º vale para determinar a competência do tribunal, a forma do processo e a relação com a alçada (art. 296.º, n.º 2, do CPC). Quem discorde do valor indicado ou fixado tem o ónus de suscitar o incidente ou impugnar o despacho no momento próprio — consolidado o valor, é ele que dita a admissibilidade do recurso. Para credores e devedores, o valor da causa é uma frente a tratar no arranque de cada apenso, sob pena de se fechar a porta da revista. Ref.: Ac. STJ (6.ª Secção) de 13/07/2026, proc. n.º 827/06.0TYLSB-Q.L1-A.S1, Rel. Luís Correia de Mendonça.

conflicting precedents

In proceedings for the removal of an insolvency administrator, the Supreme Court reaffirmed that article 14(1) of the CIRE lays down a special, restrictive regime for admitting appeals, which excludes the exceptional review under article 672 of the Civil Procedure Code: an appeal to the Supreme Court is admissible only upon demonstrating a conflict of precedents on the same fundamental question of law, identifying the conflicting decision. The court further held that this limitation does not breach the right of access to the courts. The practical consequence: anyone seeking to challenge — or defend — an administrator's removal before the Supreme Court must build the appeal, from the outset, on a conflicting precedent; there is no alternative route. Ref.: Supreme Court of Justice (6th Section), 13/07/2026, case no. 810/22.8T8OLH-G.E1-A.S1, Reporting Judge Eduarda Branquinho.

The value of the case in insolvency-related proceedings decides access to appeal — deal with it early

The Supreme Court clarified that, in insolvency-related proceedings and incidents, articles 15 and 301 of the CIRE operate together with the general rules of the Civil Procedure Code: the value set by the judge under article 306 determines the court's jurisdiction, the form of proceedings and the relationship with the appeal threshold (article 296(2) CPC). A party disagreeing with the stated or fixed value bears the burden of raising the issue or challenging the ruling at the proper time — once consolidated, that value dictates whether an appeal is admissible. For creditors and debtors alike, the value of the case is a battle to fight at the start of each set of proceedings, or the door to a final appeal may close. Ref.: Supreme Court of Justice (6th Section), 13/07/2026, case no. 827/06.0TYLSB-Q.L1-A.S1, Reporting

Obrigações

Prescrição presuntiva: contestar a dívida em tribunal destrói a presunção de pagamento

A Relação de Évora revogou uma sentença que julgara parcialmente prescrito, ao abrigo do art. 317.º, al. c), do Código Civil (prescrição de dois anos dos créditos de profissionais liberais), um crédito de honorários de advogado. O tribunal lembrou que a prescrição presuntiva não extingue a obrigação — presume apenas o pagamento — e que a presunção é ilidida por confissão tácita, resultante da prática em juízo de atos incompatíveis com ela (arts. 313.º e 314.º do CC). Foi o que sucedeu: o réu alegou ter pago tudo, mas impugnou simultaneamente os valores peticionados por não provados, comportamento incompatível com o cumprimento. Lição transversal a honorários, serviços e fornecimentos: quem invoca prescrição presuntiva não pode, ao mesmo tempo, discutir a existência ou o montante da dívida. Ref.: Ac. TRE de 16/10/2025, proc. n.º 691/21.9T8TMR.E1, Rel. Maria João Sousa e Faro, anotado no Blog do IPPC a 24/07/2026.

Conta bancária bloqueada por ordem judicial: não vale a pena processar o banco

A Relação de Évora confirmou o indeferimento liminar de uma providência cautelar em que o titular de conta com saldo apreendido em processo-crime exigia ao banco o desbloqueio e a transferência dos fundos. No depósito bancário, a propriedade do dinheiro transfere-se para o banco, que fica obrigado a restituir outro tanto — mas os deveres de restituição e de execução de ordens ficam condicionados pelas decisões judiciais que atinjam a conta (penhoras, arrestos, apreensões). Estando a conta bloqueada por ordem judicial, o cliente não pode exigir do banco a restituição: o caminho

Judge Luís Correia de Mendonça.

Obligations

Presumptive limitation: disputing the debt in court destroys the presumption of payment

The Évora Court of Appeal overturned a judgment that had found a lawyer's fee claim partially time-barred under article 317(c) of the Civil Code (the two-year presumptive limitation for professionals' fees). The court recalled that presumptive limitation does not extinguish the obligation — it merely presumes payment — and that the presumption is rebutted by tacit admission, arising from conduct in court incompatible with it (articles 313 and 314 of the Civil Code). That is what happened: the defendant claimed to have paid everything, yet simultaneously disputed the amounts claimed as unproven, conduct incompatible with performance. A lesson that cuts across fees, services and supplies: whoever invokes presumptive limitation cannot, at the same time, dispute the existence or the amount of the debt. Ref.: Évora Court of Appeal, 16/10/2025, case no. 691/21.9T8TMR.E1, Reporting Judge Maria João Sousa e Faro, annotated on the IPPC Blog on 24/07/2026.

Bank account frozen by court order: suing the bank is not the answer

The Évora Court of Appeal upheld the outright dismissal of an injunction in which the holder of an account frozen in criminal proceedings demanded that the bank release and transfer the funds. In a bank deposit, ownership of the money passes to the bank, which must return the equivalent — but its duties to return funds and execute payment orders are conditioned by court decisions affecting the account (attachments, freezing orders, seizures). While the account is blocked by court order, the client cannot demand restitution from the bank: the remedy is to challenge the blocking decision

é atacar a decisão de bloqueio no processo próprio. Relevante para empresas e particulares confrontados com apreensões e arrestos de saldos bancários. Ref.: Ac. TRE de 16/10/2025, proc. n.º 2236/25.2T8FAR.E1, Rel. Filipe Aveiro Marques, anotado no Blog do IPPC a 27/07/2026.

Condenações estrangeiras contra o Estado português executam-se cá: STJ afasta a imunidade

O STJ confirmou a revisão de sentença da justiça brasileira que condenou o Estado português a pagar créditos laborais a antiga trabalhadora do Consulado-Geral em São Paulo. O Supremo afastou todas as objeções: os tribunais judiciais são competentes para a revisão, o Estado é parte legítima e, tratando-se de atos de gestão privada — uma relação laboral com pessoa singular —, não opera a imunidade de jurisdição; a aplicação de direito do trabalho estrangeiro também não viola a ordem pública internacional (art. 978.º e ss. do CPC). A fronteira entre gestão pública e gestão privada é o critério decisivo. Interessa a emigrantes e a quem contrata com entidades públicas portuguesas no estrangeiro. Ref.: Ac. STJ de 23/10/2025, proc. n.º 3795/24.2YRLSB.S1, Rel. Catarina Serra, anotado no Blog do IPPC a 29/07/2026.

AIMA, Residência e Nacionalidade

Nova Lei de Estrangeiros travada em Belém: Presidente enviou-a ao Tribunal Constitucional

A 7 de agosto, o Presidente da República requereu a fiscalização preventiva do decreto da Assembleia da República que altera os regimes de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros e de concessão de asilo (Decreto n.º 105/XVII). Entre as dúvidas de constitucionalidade invocadas

in the proper proceedings. Relevant for companies and individuals facing seizures and freezes of bank balances. Ref.: Évora Court of Appeal, 16/10/2025, case no. 2236/25.2T8FAR.E1, Reporting Judge Filipe Aveiro Marques, annotated on the IPPC Blog on 27/07/2026.

Foreign judgments against the Portuguese State can be enforced here: Supreme Court sets immunity aside

The Supreme Court of Justice confirmed the review of a Brazilian judgment ordering the Portuguese State to pay employment credits to a former employee of the Consulate-General in São Paulo. The Supreme Court dismissed every objection: the judicial courts have jurisdiction over the review, the State is a proper defendant and, since acts of private management were at stake — an employment relationship with an individual — jurisdictional immunity does not apply; nor does applying foreign labour law breach international public policy (articles 978 et seq. of the Civil Procedure Code). The line between public and private management is the decisive test. Of interest to emigrants and to anyone contracting with Portuguese public entities abroad. Ref.: Supreme Court of Justice, 23/10/2025, case no. 3795/24.2YRLSB.S1, Reporting Judge Catarina Serra, annotated on the IPPC Blog on 29/07/2026.

AIMA, Residence and Nationality

New Foreigners' Law halted at Belém: President sent it to the Constitutional Court

On 7 August, the President of the Republic requested a preventive constitutionality review of the Parliament decree amending the regimes on entry, stay, exit and removal of foreigners and on asylum (Decree no. 105/XVII). Among the constitutional doubts raised are the possibility of separating

contam-se a possibilidade de separação entre pais e filhos e de afastamento consequencial de menores portugueses, o aumento substancial dos prazos de detenção administrativa de estrangeiros que não cometeram crimes e a passagem do efeito suspensivo a meramente devolutivo na impugnação de decisões desfavoráveis a requerentes de proteção. O Tribunal Constitucional tem 25 dias para se pronunciar (art. 278.º, n.º 8, da CRP), contados de 07/08. Até lá, nada muda: mantém-se integralmente em vigor o regime atual de entrada, permanência e afastamento. Ref.: nota oficial da Presidência da República, 07/08/2026; Decreto da AR n.º 105/XVII.

Regulamento da nacionalidade continua por publicar — prazo do Governo esgota-se a 16 de agosto

O prazo de 90 dias que a Lei Orgânica n.º 1/2026 deu ao Governo para rever o Regulamento da Nacionalidade (DL n.º 237-A/2006) termina a 16 de agosto — e, a 13 de agosto, nenhum decreto-lei tinha sido publicado, nem o tema passou pelos Conselhos de Ministros de julho. Na prática, os novos requisitos em vigor desde 19 de maio — teste ou certificado de língua, cultura, história e símbolos nacionais, declaração de adesão aos princípios do Estado de direito democrático, prova de meios de subsistência — continuam sem regulamentação operativa, não havendo testes em aplicação. Recorde-se que os processos pendentes a 19/05/2026 seguem a lei antiga e que, para nacionais de países de língua oficial portuguesa, o requisito linguístico se presume preenchido. Quem prepara pedidos de naturalização deve acompanhar de perto a publicação do novo regulamento, que pode sair a qualquer momento. Ref.: Lei Orgânica n.º 1/2026, de 18 de maio, arts. 4.º, 6.º e 7.º (DR n.º 95/2026, 1.ª série).

parents from children and the consequential removal of Portuguese minors, the substantial increase in administrative detention periods for foreigners who have committed no crime, and the downgrade of the effect of challenges to unfavourable decisions against protection applicants from suspensive to merely devolutive. The Constitutional Court has 25 days to rule (article 278(8) of the Constitution), counted from 07/08. Until then, nothing changes: the current regime on entry, stay and removal remains fully in force. Ref.: official note of the Presidency of the Republic, 07/08/2026; Parliament Decree no. 105/XVII.

Nationality regulations still unpublished — Government's deadline runs out on 16 August

The 90-day deadline that Organic Law no. 1/2026 gave the Government to revise the Nationality Regulation (Decree-Law no. 237-A/2006) ends on 16 August — and, as of 13 August, no decree-law had been published, nor had the matter gone through July's Cabinet meetings. In practice, the new requirements in force since 19 May — a test or certificate of language, culture, history and national symbols, a solemn declaration of adherence to the principles of the democratic rule of law, proof of means of subsistence — remain without operational regulation, and no tests are being applied. Remember that applications pending on 19/05/2026 follow the old law and that, for nationals of Portuguese-speaking countries, the language requirement is presumed met. Anyone preparing naturalisation applications should closely monitor the publication of the new regulation, which may come out at any moment. Ref.: Organic Law no. 1/2026 of 18 May, articles 4, 6 and 7 (Official Gazette no. 95/2026, 1st series).

Ações contra a AIMA fora de Lisboa: proposta de lei já entrou no Parlamento

A proposta aprovada no Conselho de Ministros de 23 de julho deu entrada na Assembleia da República a 10 de agosto (Proposta de Lei n.º 98/XVII): as ações contra a AIMA passarão a ser propostas no tribunal da residência ou sede do requerente, cessando a concentração no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa — onde chegaram a estar pendentes cerca de 131 mil processos —, e criam-se juízos especializados de imigração e asilo, com reforço dos poderes de gestão do CSTAF. Em paralelo, foi aprovada proposta de tramitação simplificada para ações administrativas até 15.000 €. Nada disto está ainda em vigor: as novas regras dependem de aprovação parlamentar e só entram em vigor 30 dias após a publicação — para já, o foro continua a ser Lisboa. Ref.: Proposta de Lei n.º 98/XVII, entrada na AR a 10/08/2026; comunicado do Conselho de Ministros de 23/07/2026.

Renovações: portal já aceita títulos que caducam em novembro e dezembro

A AIMA abriu no início de agosto o Portal das Renovações aos titulares de autorizações de residência com validade a terminar em novembro e dezembro de 2026 — até então, o portal só aceitava títulos com termo até outubro. Convém iniciar o pedido com pelo menos 30 dias de antecedência; o pagamento das taxas deve ser feito nas 24 horas seguintes à emissão das guias e o recibo do pedido comprova a regularidade da permanência enquanto o novo cartão não chega. Atenção aos limites: o portal só serve títulos com validade a partir de 01/07/2025 (os caducados antes seguem pela via services.aima.gov.pt), as renovações CPLP têm procedimento próprio e o sistema valida automaticamente NIF e NISS — dados desatualizados ou situação irregular bloqueiam o pedido antes da análise. Ref.: Portal das Renovações da AIMA (portal-renovacoes.aima.gov.pt); opening of the

Suing AIMA outside Lisbon: government bill has now reached Parliament

The proposal approved at the Cabinet meeting of 23 July entered Parliament on 10 August (Government Bill no. 98/XVII): actions against AIMA will be filed in the court of the applicant's residence or registered office, ending the concentration in the Lisbon Administrative Circle Court — where around 131,000 cases came to be pending —, and specialised immigration and asylum benches will be created, with stronger case-management powers for the CSTAF. In parallel, a bill was approved introducing simplified procedures for administrative actions up to €15,000. None of this is in force yet: the new rules depend on parliamentary approval and only enter into force 30 days after publication — for now, the forum remains Lisbon. Ref.: Government Bill no. 98/XVII, entered Parliament 10/08/2026; Cabinet communiqué of 23/07/2026.

Renewals: portal now accepts permits expiring in November and December

In early August, AIMA opened the Renewals Portal to holders of residence permits expiring in November and December 2026 — until then, the portal only took permits expiring up to October. Start the application at least 30 days before expiry; fees must be paid within 24 hours of the payment slips being issued, and the application receipt evidences lawful stay until the new card arrives. Mind the limits: the portal only serves permits valid from 01/07/2025 onwards (those expired earlier go through services.aima.gov.pt), CPLP renewals follow their own procedure, and the system automatically validates tax and social security numbers — outdated data or an irregular situation blocks the application before review. Ref.: AIMA Renewals Portal (portal-renovacoes.aima.gov.pt); opening of the Nov./Dec. cycle reported on 03/08/2026

renovacoes.aima.gov.pt); abertura do ciclo de nov./dez. divulgada a 03/08/2026 com base em informação da AIMA.

Apoios e Fundos — Agricultura, Pescas e Turismo (Açores e Continente)

Açores: jovens empreendedores com até 70% a fundo perdido — próxima fase fecha a 31 de agosto

O aviso "Construir 2030 — Jovem Investidor" (ACORES2030-2026-16) apoia empresas criadas há menos de dois anos, maioritariamente detidas por jovens dos 18 aos 40 anos, com sede ou estabelecimento na Região, em investimentos a partir de 15.000 € (elegível até 350.000 €) na indústria, alojamento turístico, restauração, animação turística e serviços. A subvenção é não reembolsável, com taxas base de 45% a 55% consoante a ilha, majorações de 5% para empresas incubadas e 5% para capital totalmente jovem, além de prémio de realização — até ao limite de 70%. A dotação é de 2,5 M€ FEDER e as candidaturas seguem por fases no Balcão dos Fundos: a próxima encerra a 31/08/2026 (17h00 dos Açores), seguindo-se 30/09, 30/10 e 30/11. Ref.: Aviso ACORES2030-2026-16, de 01/07/2026; DLR n.º 20/2023/A e DRR n.º 20/2023/A, alterado pelo DRR n.º 12/2025/A — próxima fase até 31/08/2026.

Continente: 15 M€ para proteger a floresta contra incêndios — candidaturas até 15 de setembro

Detentores de espaços florestais — proprietários, empresas, autarquias e entidades gestoras de baldios — podem candidatar-se ao 1.º concurso da intervenção C.3.2.3 do PEPAC, que financia mosaicos e faixas de gestão de combustível e a manutenção de rede viária florestal e pontos de água. O apoio é a fundo perdido, por custos unitários tabelados (por exemplo,

based on AIMA information.

Grants and Funds — Agriculture, Fisheries and Tourism (Azores and Mainland)

Azores: young entrepreneurs with up to 70% non-repayable support — next phase closes 31 August

The "Construir 2030 — Jovem Investidor" call (ACORES2030-2026-16) supports companies less than two years old, majority-owned by young people aged 18 to 40, with head office or establishment in the Region, for investments from €15,000 (eligible up to €350,000) in industry, tourist accommodation, restaurants, tourist entertainment and services. The grant is non-repayable, with base rates of 45% to 55% depending on the island, 5% uplifts for incubated companies and 5% for fully young-owned capital, plus a completion bonus — up to a 70% cap. The budget is €2.5M ERDF and applications run in phases on the Balcão dos Fundos: the next closes on 31/08/2026 (5 p.m., Azores time), followed by 30/09, 30/10 and 30/11. Ref.: Call ACORES2030-2026-16, 01/07/2026; Regional Legislative Decree no. 20/2023/A and Regional Regulatory Decree no. 20/2023/A, as amended by no. 12/2025/A — next phase until 31/08/2026.

Mainland: €15M to protect forests against fire — applications until 15 September

Forest land holders — owners, companies, municipalities and commons-management entities — may apply to the 1st call of PEPAC intervention C.3.2.3, which funds fuel-management mosaics and strips and the maintenance of forest roads and water points. Support is non-repayable, based on standard unit costs (for example, vegetation control between €95.13 and €1,428.72 per

controlo de vegetação entre 95,13 € e 1.428,72 € por hectare), com dotação de 15 M€; a execução inicia-se no prazo de 6 meses e conclui-se em 24. As candidaturas, já prorrogadas uma vez, terminam a 15/09/2026 (17h00), no Balcão dos Fundos da Agricultura. Ref.: Aviso AG PEPACC/01/C.3.2.3/2026, de 18/06, com prorrogação de 16/07; Portaria n.º 265/2026/1, de 17/06 — prazo 15/09/2026.

Organizações de produtores: apoio anual até 100 mil euros durante cinco anos — até 25 de setembro

Está aberto o 2.º concurso da intervenção C.4.3.1 do PEPAC, dirigido a organizações de produtores reconhecidas ao abrigo da Portaria n.º 298/2019 (excluindo o setor das frutas e hortícolas), para execução de planos de ação de três a cinco anos. O apoio anual é não reembolsável, em taxa fixa sobre o valor da produção comercializada — 10% no primeiro ano, decrescendo até 6% no quinto —, com teto de 100.000 € por ano e dotação de 900.000 €. As candidaturas decorrem até 25/09/2026 (17h00) no Balcão dos Fundos da Agricultura. Nota: o plano indicativo do PEPAC confirma 177 M€ em novos concursos no segundo semestre (investimento nas explorações, jovens agricultores, agroindústria) — acompanharemos as aberturas. Ref.: Aviso AG PEPACC/02/C.4.3.1/2026, de 25/06; Portaria n.º 213/2024/1, alterada pela Portaria n.º 13/2025/1 — prazo 25/09/2026.

PME do turismo no Interior: fundo compra o imóvel, arrenda-o de volta e financia obras — até 2 M€

Continua aberta, até esgotar a dotação de 15 M€, a call do Fundo de Investimento para o Turismo no Interior (Turismo de Portugal/FOMENTO): PME proprietárias de imóveis em territórios de baixa densidade vendem o imóvel ao fundo e tomam-no de arrendamento até 15 anos, com opção de

hectare), with a €15M budget; works must start within 6 months and be completed within 24. Applications, already extended once, close on 15/09/2026 (5 p.m.) via the Balcão dos Fundos da Agricultura. Ref.: Call AG PEPACC/01/C.3.2.3/2026, 18/06, extended on 16/07; Ministerial Order no. 265/2026/1, 17/06 — deadline 15/09/2026.

Producer organisations: annual support of up to €100,000 for five years — until 25 September

The 2nd call of PEPAC intervention C.4.3.1 is open to producer organisations recognised under Ministerial Order no. 298/2019 (excluding the fruit and vegetables sector), to implement three- to five-year action plans. The annual grant is non-repayable, at a flat rate on the value of marketed production — 10% in year one, tapering to 6% in year five — capped at €100,000 per year, with a total budget of €900,000. Applications run until 25/09/2026 (5 p.m.) on the Balcão dos Fundos da Agricultura. Note: the PEPAC indicative plan confirms €177M in new calls in the second half of the year (farm investment, young farmers, agri-food industry) — we will track the openings. Ref.: Call AG PEPACC/02/C.4.3.1/2026, 25/06; Ministerial Order no. 213/2024/1, as amended by no. 13/2025/1 — deadline 25/09/2026.

Tourism SMEs in the Interior: fund buys the property, leases it back and finances works — up to €2M

The call under the Tourism Investment Fund for the Interior (Turismo de Portugal/FOMENTO) remains open until its €15M budget runs out: SMEs owning property in low-density territories sell the property to the fund and lease it back for up to 15 years, with a repurchase option from

recompra a partir do 3.º ano, podendo a operação financiar também obras de requalificação. O valor por operação vai até 2 M€ (máximo de 85% da avaliação do imóvel, acrescido de 85% das benfeitorias). Não é subvenção a fundo perdido — é um instrumento de liquidez, útil para libertar capital sem perder o uso do imóvel. As propostas apresentam-se por formulário no site da FOMENTO. Ref.: Call Fundo de Investimento para o Turismo no Interior — Turismo de Portugal/FOMENTO SGOIC, candidaturas em contínuo até esgotamento da dotação.

Penal — Direitos de Defesa

Novo regime de confisco: o Estado poderá ficar com bens mesmo sem condenação — a partir de 1 de setembro

A Lei n.º 37/2026, de 28 de julho, transpõe a diretiva europeia da recuperação de ativos e altera o Código Penal, o CPP e a Lei n.º 5/2002, com efeitos a 01/09/2026. Cria um processo autónomo de perda, que permite confiscar instrumentos, produtos e vantagens do crime mesmo quando o processo penal termina sem condenação (morte do agente, amnistia, arquivamento subsistindo indícios), reforça a perda alargada — que passa a abranger crimes puníveis com pena máxima igual ou superior a 4 anos suscetíveis de gerar benefício económico, relevando a desproporção entre o património e o rendimento lícito — e admite a venda antecipada de bens apreendidos. Em contrapartida, cria o estatuto de "pessoa afetada": quem veja bens seus apanhados em processo alheio (cônjuges, familiares, empresas) ganha o direito a ser informado, ouvido, apresentar prova e recorrer; as apreensões urgentes do GRA ficam sujeitas a validação judicial em 72 horas. O risco patrimonial autonomiza-se do risco penal — há que reagir cedo a qualquer apreensão ou arresto. Ref.: Lei n.º 37/2026, de 28 de julho,

year 3, and the operation may also finance refurbishment works. Each operation can reach €2M (up to 85% of the property's appraisal, plus 85% of improvements). It is not a non-repayable grant — it is a liquidity instrument, useful to free up capital without losing use of the property. Proposals are submitted via the form on FOMENTO's website. Ref.: Tourism Investment Fund for the Interior call — Turismo de Portugal/FOMENTO SGOIC, open on a rolling basis until the budget is exhausted.

Criminal — Defence Rights

New confiscation regime: the State may keep assets even without a conviction — from 1 September

Law no. 37/2026 of 28 July transposes the EU asset-recovery directive and amends the Criminal Code, the Code of Criminal Procedure and Law no. 5/2002, with effect from 01/09/2026. It creates a standalone confiscation procedure, allowing the State to confiscate instruments, proceeds and advantages of crime even where the criminal case ends without a conviction (death of the agent, amnesty, closure with evidence of the unlawful act subsisting), reinforces extended confiscation — now covering offences punishable by a maximum of 4 or more years capable of generating economic benefit, with the disproportion between assets and lawful income taking centre stage — and allows the early sale of seized assets. In return, it creates the status of "affected person": anyone whose assets are caught up in someone else's case (spouses, relatives, companies) gains the right to be informed, heard, to submit evidence and to appeal; urgent seizures by the Asset Recovery Office become subject to judicial validation within 72 hours. Asset risk now runs separately from criminal risk — react early to any seizure or

DR 1.ª série, de 28/07/2026 (efeitos a 01/09/2026).

Reforma do processo penal: Ordem dos Advogados pede fiscalização da constitucionalidade

No dia seguinte à publicação da Lei n.º 34/2026 — que entra em vigor a 1 de setembro —, a Ordem dos Advogados dirigiu às 19 entidades com legitimidade constitucional, do Presidente da República à Procuradora-Geral, um apelo para requererem ao Tribunal Constitucional a fiscalização abstrata sucessiva de várias normas da reforma. Na mira estão, entre outras, as multas até 10.200 € por requerimentos considerados manifestamente infundados ou dilatórios (novo art. 521.º-A do CPP) e a dispensa de produção de prova em caso de confissão integral, mesmo em crimes puníveis com prisão superior a 5 anos. Até 13 de agosto não havia registo público de pedido entrado no TC. Para quem venha a ser arguido a partir de setembro, a estratégia processual terá de ser mais seletiva — e as inconstitucionalidades poderão ser suscitadas caso a caso, nos processos concretos. Ref.: Lei n.º 34/2026, de 27 de julho (vigor 01/09/2026); apelo público da OA de 28/07/2026.

Mensagens encriptadas recolhidas no estrangeiro valem como prova em Portugal, confirma o STJ

Num caso de tráfico agravado com prova da rede encriptada Sky ECC transferida por autoridades estrangeiras ao abrigo de decisão europeia de investigação, o STJ decidiu que os tribunais portugueses não podem sindicar a regularidade da recolha no processo estrangeiro (princípio do reconhecimento mútuo): a exclusão da prova só ocorre se for atingido o núcleo essencial dos direitos fundamentais ou se a defesa não puder pronunciar-se eficazmente sobre prova

freezing order. Ref.: Law no. 37/2026 of 28 July, Official Gazette, 1st series, 28/07/2026 (effects from 01/09/2026).

Criminal procedure reform: Bar Association calls for constitutionality review

The day after Law no. 34/2026 was published — it enters into force on 1 September — the Portuguese Bar Association addressed the 19 entities with constitutional standing, from the President of the Republic to the Prosecutor General, urging them to ask the Constitutional Court for an abstract ex-post review of several provisions of the reform. In the crosshairs are, among others, the fines of up to €10,200 for motions deemed manifestly unfounded or dilatory (new article 521-A of the Code of Criminal Procedure) and the waiver of evidence production upon a full confession, even for crimes punishable by more than 5 years' imprisonment. As of 13 August there was no public record of any request filed with the Constitutional Court. For anyone facing charges from September onwards, procedural strategy will have to be more selective — and unconstitutionality arguments can be raised case by case, in concrete proceedings. Ref.: Law no. 34/2026 of 27 July (in force 01/09/2026); public appeal of the Bar Association, 28/07/2026.

Encrypted messages gathered abroad count as evidence in Portugal, Supreme Court confirms

In an aggravated drug-trafficking case built on Sky ECC encrypted-network evidence transferred by foreign authorities under a European Investigation Order, the Supreme Court held that Portuguese courts cannot review the lawfulness of the gathering in the foreign proceedings (mutual recognition): evidence is excluded only if the essential core of fundamental rights is breached or if the defence cannot effectively address decisive evidence. The Supreme Court declined a

determinante. O Supremo recusou o reenvio ao TJUE — a questão está resolvida pelo acórdão EncroChat (C-670/22) — e deixou duas notas de peso: os pareceres jurídicos devem ser juntos até ao encerramento da audiência em 1.ª instância (art. 165.º, n.º 3, do CPP) e o MP pode reabrir inquéritos arquivados perante novos elementos. Para a defesa, a batalha nestes processos trava-se no contraditório sobre a fiabilidade e a integridade dos dados — não na alegada ilegalidade da recolha no estrangeiro. Ref.: Ac. STJ de 23/07/2026, proc. n.º 267/21.0JELSB.L1.S1, Rel. Fernando Ventura (unanimidade), divulgado em agosto.

Uniformização sobre declarações para memória futura ainda aguarda publicação no Diário da República

O acórdão do pleno das secções criminais do STJ de 08/07/2026 — que admite valorar as declarações para memória futura da vítima de violência doméstica que depois se recusa validamente a depor em julgamento — continuava, a 13 de agosto, por publicar no Diário da República (a última uniformização publicada é o AUJ n.º 5/2026, da secção social, no DR de 22/07). Só com a publicação passa a valer formalmente como jurisprudência fixada (art. 444.º do CPP). Até lá mantém-se o quadro prático que assinalámos na edição anterior: o contraditório tem de ser exercido a fundo na própria diligência de memória futura, a qual exige a prévia constituição de arguido (Ac. TC n.º 588/2026). Acompanharemos a publicação. Ref.: Ac. STJ (pleno das secções criminais) de 08/07/2026, proc. n.º 57/21.0GACDR.C2-A.S1 — publicação em DR pendente a 13/08/2026.

Fiscal

referral to the CJEU — the issue is settled by the EncroChat judgment (C-670/22) — and left two weighty notes: legal opinions must be filed by the close of the first-instance hearing (article 165(3) of the Code of Criminal Procedure), and the Public Prosecutor may reopen closed inquiries when new evidence emerges. For the defence, the battle in these cases is fought through adversarial scrutiny of the data's reliability and integrity — not through the alleged unlawfulness of the gathering abroad. Ref.: Supreme Court of Justice, 23/07/2026, case no. 267/21.0JELSB.L1.S1, Reporting Judge Fernando Ventura (unanimous), disclosed in August.

Uniformisation on statements for future memory still awaits publication in the Official Gazette

The judgment of the full criminal sections of the Supreme Court of 08/07/2026 — allowing courts to rely on statements for future memory given by a domestic violence victim who later validly refuses to testify at trial — remained unpublished in the Official Gazette as of 13 August (the latest uniformising judgment published is AUJ no. 5/2026, from the social section, in the Gazette of 22/07). Only upon publication does it formally count as settled case law (article 444 of the Code of Criminal Procedure). Until then, the practical framework we flagged in the last edition stands: the defence must exercise full adversarial rights at the future-memory hearing itself, which requires the prior formal naming of the suspect as defendant (Constitutional Court ruling no. 588/2026). We will track the publication. Ref.: Supreme Court of Justice (full criminal sections), 08/07/2026, case no. 57/21.0GACDR.C2-A.S1 — publication in the Official Gazette pending as of 13/08/2026.

Tax

Pediu revisão oficiosa? Juros indemnizatórios só um ano depois do pedido, uniformiza o STA

O Pleno do Contencioso Tributário do STA fixou jurisprudência: quando o contribuinte recupera imposto através de pedido de revisão oficiosa (art. 78.º da LGT), os juros indemnizatórios só são devidos decorrido um ano após a apresentação do pedido — e não desde o pagamento indevido —, quer a anulação venha da via graciosa quer da judicial, salvo se o atraso não for imputável à AT (art. 43.º, n.º 3, al. c), da LGT). O caso nasceu do contencioso do ISV sobre veículos usados importados, mas o alcance é transversal a todos os impostos. Lição prática: reagir dentro dos prazos da reclamação graciosa ou da impugnação preserva juros desde o pagamento; deixar correr o prazo e recorrer depois à revisão oficiosa custa, pelo menos, um ano de juros. Ref.: Ac. STA n.º 18/2026 (Pleno da Secção de Contencioso Tributário), DR n.º 149/2026, 1.ª série, de 04/08/2026.

IUC vai mudar: pagamento em datas fixas a partir de 2027 — em 2026 continua tudo igual

O DL n.º 161/2026, de 4 de agosto, reforma o pagamento do IUC: a partir de 01/01/2027, o imposto passa a ser liquidado anualmente, de forma centralizada e por sujeito passivo, abrangendo todos os veículos registados a 1 de janeiro, com pagamento em moldes semelhantes ao IMI — prestação única em abril até 100 €, abril e outubro entre 100 € e 500 €, abril, julho e outubro acima de 500 €. Em 2027 vigora um regime transitório (outubro, ou julho e outubro) e a falta de uma prestação vence imediatamente as restantes; a isenção para pessoas com deficiência fica limitada a um veículo e a 240 € por ano. Em 2026 nada muda: paga-se no

Applied for an ex officio review? Compensatory interest only runs one year after the request, rules the Supreme Administrative Court

The full bench of the Tax Litigation Section of the Supreme Administrative Court has settled the case law: where a taxpayer recovers tax through an ex officio review request (article 78 of the General Tax Law), compensatory interest is due only once a year has elapsed from the filing of the request — not from the undue payment — whether the annulment comes through administrative or judicial channels, unless the delay is not attributable to the Tax Authority (article 43(3)(c) of the General Tax Law). The case arose from litigation over vehicle tax (ISV) on imported used cars, but its reach extends to all taxes. The practical lesson: reacting within the deadlines for administrative claims or judicial challenges preserves interest from the date of payment; letting the deadline pass and later resorting to ex officio review costs at least a year of interest. Ref.: Supreme Administrative Court Judgment no. 18/2026 (full Tax Litigation Section), Official Gazette no. 149/2026, 1st series, 04/08/2026.

Vehicle tax overhaul: payment on fixed dates from 2027 — in 2026 everything stays the same

Decree-Law no. 161/2026 of 4 August reforms IUC payment: from 01/01/2027, the tax will be assessed annually, centrally and per taxpayer, covering all vehicles registered on 1 January, with payment along IMI lines — a single instalment in April up to €100, April and October between €100 and €500, and April, July and October above €500. A transitional regime applies in 2027 (October, or July and October) and missing one instalment makes the rest immediately due; the exemption for persons with disabilities is capped at one vehicle and €240 per year. In 2026 nothing changes: payment remains due in the month of the registration anniversary,

mês de aniversário da matrícula, como sempre. Empresas com frotas e famílias com vários veículos devem preparar a concentração de pagamentos. Ref.: DL n.º 161/2026, DR n.º 149/2026, 1.ª série, de 04/08/2026 (efeitos a 01/01/2027).

AT esclarece descontos de fidelização, autofaturação e LLC americanas; CAAD volta a apertar o RFAI

No início de agosto, a AT divulgou um lote de informações vinculativas com relevância prática: em IVA, o tratamento dos descontos de fidelização utilizados em compras sucessivas com taxas diferentes (PIV 30283), os requisitos probatórios da autofaturação e das regularizações por nota de crédito, incluindo os limites das cláusulas de aceitação tácita (PIV 30339), e os programas turísticos com meios próprios e de terceiros (PIV 30315). No plano internacional, a PIV 30630 esclarece a tributação de rendimentos pagos a LLC norte-americana fiscalmente transparente, imputados ao respetivo sócio (CDT Portugal-EUA). No CAAD, a decisão do processo n.º 802/2025-T (19/05/2026) volta a exigir demonstração efetiva do investimento relevante e da criação de postos de trabalho no RFAI. Empresas com programas de fidelização, autofaturação ou benefícios RFAI devem rever procedimentos e dossiês de prova. Ref.: PIV n.ºs 30283, 30339 e 30315 (despachos de 27-29/07/2026) e 30630 (despacho de 26/07/2026), AT; CAAD, proc. n.º 802/2025-T.

Calendário fiscal: setembro traz IVA a dobrar e pagamentos por conta

Depois da pausa de agosto, setembro concentra obrigações: até 07/09, comunicação das faturas (SAF-T) de agosto; até 10/09, DMR de agosto; até 21/09, retenções na fonte de IRS/IRC e Imposto do Selo, 2.º pagamento por conta do IRS (categoria B), declaração recapitulativa e — efeito da flexibilização de agosto —

as always. Companies with fleets and households with several vehicles should prepare for the concentration of payments. Ref.: Decree-Law no. 161/2026, Official Gazette no. 149/2026, 1st series, 04/08/2026 (effects from 01/01/2027).

Tax Authority clarifies loyalty discounts, self-billing and US LLCs; CAAD tightens RFAI again

In early August the Tax Authority released a batch of binding rulings with practical relevance: in VAT, the treatment of loyalty discounts used across successive purchases at different rates (ruling 30283), the evidentiary requirements for self-billing and credit-note adjustments, including the limits of tacit-acceptance clauses (ruling 30339), and tourist packages combining own and third-party services (ruling 30315). On the international front, ruling 30630 clarifies the taxation of income paid to a fiscally transparent US LLC, attributed to its member (Portugal-US tax treaty). At the CAAD arbitration court, the decision in case no. 802/2025-T (19/05/2026) again demands effective proof of the relevant investment and of job creation under the RFAI incentive. Companies running loyalty schemes, self-billing or RFAI benefits should review procedures and evidence files. Ref.: Binding rulings nos. 30283, 30339 and 30315 (orders of 27-29/07/2026) and 30630 (order of 26/07/2026), Tax Authority; CAAD, case no. 802/2025-T.

Tax calendar: September brings double VAT and payments on account

After the August pause, September concentrates obligations: by 07/09, invoice reporting (SAF-T) for August; by 10/09, the August payroll declaration (DMR); by 21/09, IRS/IRC withholding tax and Stamp Duty, the 2nd IRS payment on account (category B), the EU recapitulative statement and — the effect of August's flexibilisation — the periodic VAT

declarações periódicas do IVA do regime mensal de junho e de julho, além da trimestral do 2.º trimestre; até 25/09, pagamento do IVA correspondente. Até 30/09: 2.º pagamento por conta do IRC, 2.º pagamento adicional por conta da derrama estadual, AIMI e IUC dos veículos com matrícula de setembro. Datas confirmadas na Agenda Fiscal da AT — convém planear a tesouraria de setembro com antecedência. Ref.: AT, Agenda Fiscal 2026 — Obrigações Declarativas e de Pagamento (atualização de junho de 2026).

Esta newsletter tem carácter meramente informativo e não constitui aconselhamento jurídico. Para análise do seu caso concreto, contacte-nos.

returns for the monthly regime covering June and July, plus the quarterly return for Q2; by 25/09, payment of the corresponding VAT. By 30/09: the 2nd IRC payment on account, the 2nd additional payment on account of the State surtax, AIMI and the IUC for vehicles registered in September. Dates confirmed in the Tax Authority's official calendar — plan September's cash flow ahead. Ref.: Tax Authority, 2026 Tax Agenda — Reporting and Payment Obligations (June 2026 update).

This newsletter is provided for information purposes only and does not constitute legal advice. For advice on your specific case, please contact us.