

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**Lei n.º 9-B/2026, de 6 de março**

Sumário: Autoriza o Governo a rever o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e a alterar o regime jurídico da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana.

**Autoriza o Governo a rever o regime aplicável ao licenciamento de operações
urbanísticas e a alterar o regime jurídico
da urbanização e da edificação e o regime jurídico da reabilitação urbana**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

Fica o Governo autorizado a alterar:

- a) O regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- b) O regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

1 — A autorização legislativa referida na alínea a) do artigo anterior é concedida com o seguinte sentido e extensão:

- a) Assegurar a autonomia regulamentar dos municípios, em especial no que se refere à definição das condições a observar na execução de operações urbanísticas, salvaguardando a uniformização processual e o equilíbrio entre os requisitos particulares do território, com a necessidade de previsibilidade e estabilidade dos operadores económicos e proprietários;
- b) Estabelecer a definição dos parâmetros a constar dos planos de pormenor e das unidades de execução que determinam a sujeição das operações urbanísticas a licenciamento ou comunicação prévia, eliminando-se o critério da respetiva data de publicação, garantindo que não fica prejudicado o recurso à comunicação prévia, nomeadamente com a definição de um regime transitório que permita ao município, fundamentadamente, dispensar total ou parcialmente, pelo período máximo de cinco anos, os novos requisitos impostos;
- c) Clarificar que as parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, quando aplicável, são afetas ao domínio privado municipal;
- d) Determinar que a área dos lotes ou parcelas afetas a construção de habitação de custos controlados ou para arrendamento acessível de natureza privada são contabilizadas para efeito do cumprimento dos parâmetros relativos a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, não dando lugar a cedência ou compensação para esse fim;

e) Prever que, sem prejuízo do disposto em legislação especial, pode ser exigido acompanhamento policial para a realização de operações urbanísticas quando tal seja considerado indispensável para a gestão do tráfego ou para a segurança de pessoas e bens, em situações de corte da via pública;

f) Corrigir as omissões constantes do regime contraordenacional, designadamente prevendo como contraordenações a realização de operação urbanística que não se encontre devidamente titulada, a execução de obra sem a informação de início dos trabalhos ou sem os elementos que devem ser juntos à informação de início dos trabalhos, a submissão de comunicação prévia ou da comunicação prévia com prazo sem os elementos instrutórios necessários à sua apreciação e o não envio do comprovativo do pagamento das taxas;

g) Revogar o agravamento das coimas previsto no n.º 8 do artigo 98.º do RJUE, aplicável às contraordenações praticadas no âmbito de operações urbanísticas que tenham sido objeto de comunicação prévia;

h) Reduzir o prazo de caducidade para o controlo sucessivo da conformidade legal e regulamentar dos projetos e demais elementos instrutórios entregues com a comunicação prévia para prazo não inferior a um ano;

i) Prever que, na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve constar do contrato se o imóvel dispõe ou não de título urbanístico, assumindo-se assim a aquisição consciente e informada;

j) Prever que a consulta a entidades externas que devam emitir parecer, autorização ou aprovação no âmbito de procedimentos urbanísticos seja realizada, no caso de divergências, através de conferência procedimental e definir os termos da sua realização;

k) Prever que os municípios devem assegurar a interoperabilidade das suas plataformas com outras plataformas de licenciamento do Estado;

l) Alargar a possibilidade à outorga de compromisso arbitral voluntário a litígios relativos ao controlo de operações urbanísticas, taxas e compensações urbanísticas;

m) Unificar o regime das invalidades urbanísticas a um regime de mera anulabilidade (com prazo alargado) ou nulidade atípica (com prazo reduzido), bem como de revogação, prevendo que o ato se torna inimpugnável, por qualquer interessado, e irrevogável, com as devidas exceções e salvo o prazo previsto no artigo 69.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação que não pode ser inferior a três anos;

n) Eliminar o efeito de embargo imediato da ação pública administrativa de impugnação de atos de gestão urbanística;

o) Determinar a admissibilidade geral de realização de receções provisórias parciais, mesmo quando as obras de urbanização não hajam sido licenciadas por fases;

p) Estabelecer que a entidade responsável pelo licenciamento informa com clareza ao requerente do início da contagem dos prazos legalmente previstos;

q) Regular a instrução do pedido de parecer do município no âmbito da isenção de controlo prévio de operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública.

2 — A autorização legislativa referida na alínea b) do artigo anterior é concedida com o sentido e extensão de clarificar que são devidas compensações ao município pela não cedência de áreas para a implantação de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, em consonância com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, que aprova as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Aprovada em 20 de fevereiro de 2026.

O Presidente da Assembleia da República, José Pedro Aguiar Branco.

Promulgada em 2 de março de 2026.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 3 de março de 2026.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.

119947923