

LEGAL ALERT

REVISÃO AO RJUE

LEI N.º 9-B/2026, DE 6 DE MARÇO – ATUALIZAÇÃO

Foi publicada na passada sexta-feira, dia 6 de março, a [Lei n.º 9-B/2026](#) que autoriza o Governo a rever o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e a alterar o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

O diploma acima referido teve na sua génese a [Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª](#) e sobre a qual produzimos o *Legal Alert* disponível [aqui](#).

Face à anterior redação da proposta de lei, identificamos as alterações introduzidas uma vez que as mesmas irão necessariamente condicionar o conteúdo do decreto-lei autorizado a aprovar pelo Governo. É precisamente nesse exercício comparativo que nos concentramos de seguida.

Seguir-se-á a aprovação do decreto-lei autorizado pelo Governo, ao abrigo do atual diploma, pelo que será de aguardar novidades em breve.

Principais alterações introduzidas

I. Sujeição a licenciamento/comunicação prévia: parâmetros e regime transitório

A versão inicial previa 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 o critério da respetiva data de publicação.

O texto final mantém esse objetivo, mas introduz duas precisões adicionais:

1. A garantia de que não fica prejudicado o recurso à comunicação prévia; e
2. A previsão de um **regime transitório** que permita ao município, fundamentadamente, dispensar total ou parcialmente os novos requisitos impostos, por um período máximo de cinco anos.

II. Conferência procedimental

A versão inicial da proposta de lei determinava que a consulta a entidades externas fosse realizada através de conferência procedimental. A Lei n.º 9-B/2026 restringe, contudo, essa solução aos casos de divergência entre entidades externas.

III. Arbitragem

A proposta de lei oportunamente divulgada previa o «alargamento do direito à outorga de compromisso arbitral» relativamente a litígios associados ao controlo de operações urbanísticas, taxas e compensações urbanísticas. O texto final do diploma em causa substitui essa formulação por «alargamento da possibilidade à outorga de compromisso arbitral voluntário».

A alteração não modifica o âmbito material dos litígios abrangidos, mas introduz duas clarificações relevantes: (i) substitui a referência a um “direito” pela referência a uma “possibilidade” e (ii) qualifica expressamente a arbitragem como voluntária, precisão que não constava da versão inicial.

IV. Regime das invalidades urbanísticas

Anteriormente, a proposta de lei previa a unificação do regime das invalidades urbanísticas, consagrando como desvalor regra a mera anulabilidade (com prazo alargado) ou a nulidade atípica (com um prazo reduzido de um ano), bem como a redefinição do regime de revogação, nos termos do qual o ato se tornaria inimpugnável e irrevogável, ressalvadas as devidas exceções.

O texto final preserva o modelo acima referido, introduzindo, porém, uma salvaguarda expressa relativamente ao artigo 69.º do RJUE: **o prazo aí previsto não pode ser inferior a três anos.**

A alteração introduzida traduz-se, assim, na consagração de um limite mínimo temporal associado ao regime já previsto no RJUE – precisão que não constava da versão inicial da proposta de lei e que o legislador parlamentar entendeu dever fixar de forma expressa.

V. Novas matérias introduzidas

O diploma legal em apreço aditou duas novas autorizações legislativas que não constavam da versão inicial da proposta de lei, ambas com incidência procedimental.

1. **Informação sobre o início da contagem de prazos:** passa a prever-se que a entidade responsável pelo licenciamento deve informar com clareza o requerente quanto ao início da contagem dos prazos legalmente previstos;
2. **Pedido de parecer municipal em caso de isenção de controlo prévio:** é igualmente introduzida a autorização para regular a instrução do pedido de parecer do município no âmbito da isenção de controlo prévio de operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública.

Esta matéria não figurava na versão inicial e passa agora a integrar expressamente o âmbito da autorização legislativa, permitindo densificar, no decreto-lei autorizado, as regras de tramitação desses pedidos de parecer.

Disposições finais

Nos termos do artigo 3.º da Lei n.º 9-B/2026, a autorização concedida ao Governo tem a duração de 180 dias, contados da data de entrada em vigor da Lei. Dentro desse prazo, o Governo poderá aprovar o decreto-lei autorizado que concretize as alterações ao RJUE e ao RJRU.

Findo esse prazo sem aprovação do decreto-lei autorizado, a autorização legislativa caduca.

A [equipa de urbanismo da Morais Leitão](#) continuará a acompanhar de perto a evolução deste processo legislativo e a promover um ciclo de iniciativas dedicado à análise destas e de outras alterações com relevância para o setor do urbanismo.

João Pereira Reis
Rui Ribeiro Lima
Joana Duro
Miguel Arnaud

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço comunicacao@mlgts.pt.