

ARRENDAMENTO URBANO EM MUDANÇA: O QUE TRAZ A NOVA PROPOSTA DE LEI?

No Conselho de Ministros de **9 de julho de 2026** foi aprovada uma Proposta de Lei que visa reformar o mercado de arrendamento, reforçando a **autonomia contratual**, a **confiança dos proprietários** e a **responsabilidade social do Estado** na proteção das situações de maior vulnerabilidade.

Trata-se de um pacote de medidas **ainda em fase de iniciativa legislativa** – não publicado como lei, nem votado pela Assembleia da República – pelo que o texto final poderá sofrer alterações no processo parlamentar.

As medidas apresentadas devem, por isso, ser analisadas tendo em conta a sua natureza ainda **não definitiva**.

Liberdade contratual entre contratos e fim do controlo de rendas

A proposta antecipa o **fim do controlo de rendas entre contratos sucessivos**, eliminando a limitação que, em determinadas situações, condiciona a renda inicial dos novos contratos por referência à renda anteriormente praticada no imóvel.

Nos **contratos já em vigor**, a situação mantém-se: A atualização da renda ao longo do contrato continua a depender do que tiver sido acordado entre senhorio e arrendatário ou, na falta de estipulação, **do coeficiente legal de atualização**.

- **Em termos práticos:** Reforça-se a liberdade de fixação da renda nos novos contratos, sem alteração dos direitos dos arrendatários relativamente à atualização das rendas em contratos já existentes.

Caução e rendas adiantadas negociadas mais livremente

A caução deixa de estar limitada ao equivalente a duas rendas, passando o respetivo valor a poder ser livremente acordado entre senhorio e arrendatário. **O valor da caução deve ser estabelecido no momento da celebração do contrato e não pode ser alterado unilateralmente.**

A caução não representa um aumento da renda e deverá ser devolvida no final do contrato, sem prejuízo de eventuais responsabilidades contratuais que através dela devam ser satisfeitas.

Nos contratos futuros, as partes poderão acordar o pagamento antecipado de rendas até ao máximo de **3 meses**, em vez do atual limite de **2 meses**, permitindo, por exemplo, trocar uma maior antecipação de rendas por contratos mais longos ou por rendas mais baixas.

Nos **contratos atualmente em vigor**, mantêm-se as condições relativas à caução e à antecipação de rendas que tenham sido acordadas entre as partes. As novas possibilidades aplicar-se-ão aos contratos celebrados após a entrada em vigor da reforma.

- **Em termos práticos:** Alarga-se o leque de garantias contratualmente disponíveis (caução e antecipação de rendas), permitindo que senhorio e arrendatário ajustem o nível de garantia ao risco do contrato, sem aumento formal da renda.



Oposição à renovação e comunicações eletrónicas

Deixa de existir o limite que impede o senhorio de se **opor à renovação automática** durante os primeiros 3 anos, passando a ser possível fazer cessar o contrato no termo do prazo acordado, mediante oposição à renovação e desde que sejam cumpridos os requisitos legalmente previstos.

O **direito de preferência** mantém-se, mas fica sujeito a condições adicionais quando do seu exercício resulte um prejuízo apreciável para o senhorio, mantendo-se, em qualquer caso, a subsistência do contrato de arrendamento sobre a fração.

Passa a ser possível, mediante acordo, que senhorio e arrendatário **comuniquem por meios eletrónicos**, tornando mais ágeis notificações e trocas de informação contratual. Na utilização destes meios, deverá ser assegurada a conservação de prova do envio e da receção das comunicações.

- **Em termos práticos:** Aproxima-se o regime jurídico da prática contratual, aumenta-se a margem de gestão da duração efetiva dos contratos pelo senhorio e clarifica-se o exercício do direito de preferência em contextos de maior complexidade, como a venda do prédio na sua globalidade.

Procedimentos de incumprimento e despejo mais céleres

De acordo com a informação disponível sobre a Proposta de Lei, passam a relevar, entre outros, os seguintes **fundamentos de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas**:

- i. Atraso no pagamento de **2 rendas**;
- ii. Atraso no pagamento de rendas por mais de **3 vezes em 12 meses** (seguidas ou interpoladas), quando o regime atual exige mais de 4;
- iii. Atraso no pagamento por mais de **4 vezes em 18 meses**, seguidas ou interpoladas.

O **prazo de caducidade** para o exercício do direito de resolução por falta de pagamento é alargado de 3 para 6 meses, conferindo ao senhorio um período mais amplo para reagir ao incumprimento.

O **procedimento de despejo** e a **cobrança de rendas em atraso** passam a ser tratados num **único processo**, com o objetivo de reduzir a fragmentação procedimental e de acelerar a obtenção de decisões eficazes para recuperação da posse e dos créditos em dívida.

A proposta prevê ainda a simplificação das notificações, a eliminação de formalidades consideradas desnecessárias e a clarificação de normas que têm originado interpretações divergentes.

- **Em termos práticos:** Torna-se mais objetiva a qualificação do incumprimento por falta de pagamento de rendas e simplifica-se o percurso procedimental para recuperação da posse e dos créditos, reduzindo a exposição do senhorio ao risco de incumprimento prolongado.

Obras, recuperação dos imóveis e transmissão de contratos antigos

A Proposta de Lei pretende rever as regras aplicáveis às **obras realizadas pelos arrendatários**, evitando que o senhorio seja obrigado a suportar os respetivos custos de forma **automática**, sem prévia verificação das condições legais aplicáveis.



Prevê-se igualmente a simplificação dos mecanismos associados ao restauro profundo e ao desbloqueio dos imóveis, mediante justa indemnização, bem como a limitação da transmissão de contratos antigos.

- **Em termos práticos:** Procura-se evitar que o senhorio tenha de assumir automaticamente o custo de obras realizadas pelo arrendatário, ao mesmo tempo que se facilita a recuperação e reutilização de imóveis sujeitos a contratos antigos ou a intervenções profundas, garantindo mecanismos indemnizatórios adequados para os arrendatários afetados.

Contratos anteriores a 1990 e proteção dos mais vulneráveis

A Proposta de Lei intervém nos contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, procurando reequilibrar situações em que contratos vitalícios e rendas desatualizadas geram assimetrias significativas face ao mercado atual.

- Para arrendatários com **65 anos ou mais**, ou com **grau de incapacidade igual ou superior a 60%**: O regime de proteção permanece, em termos gerais, **inalterado**. De acordo com a informação disponível, admite-se a atualização de rendas apenas quando o rendimento do agregado familiar ultrapasse aproximadamente 64.000 €/ano.
- Para arrendatários **mais jovens**: São previstos regimes diferenciados de transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e de atualização das rendas, incluindo a referência ao limite de 1/15 do valor patrimonial tributário, em função do rendimento do agregado familiar.

A proposta prevê igualmente a atribuição de prioridade na resposta social e no acesso a programas públicos de habitação quando ocorra uma transição do regime contratual.

- **Em termos práticos:** Procura-se corrigir assimetrias geradas por contratos muito antigos com rendas desatualizadas, sem afastar a proteção reforçada de arrendatários idosos ou com deficiência, introduzindo critérios de rendimento como elemento de diferenciação.

Criação do Fundo de Emergência para a Habitação (FEH)

É criado um Fundo de Emergência para a Habitação (FEH), destinado a apoiar pessoas e famílias em situação de emergência habitacional, designadamente na sequência da **perda da respetiva habitação** ou **em situações de violência doméstica**.

O Fundo prevê:

- i. Apoio financeiro direto, não reembolsável, destinado a garantir um realojamento rápido, temporário ou permanente;
- ii. Atribuição automática do apoio no prazo máximo de 10 dias após a apresentação do pedido;
- iii. Possibilidade de o apoio substituir outros mecanismos existentes, quando necessário para assegurar uma resposta mais eficaz;
- iv. Possibilidade de substituição ou acumulação com outros apoios, designadamente em situações de **violência doméstica**.



O apoio deverá articular-se com os restantes instrumentos de política social de habitação, assegurando coordenação com as entidades públicas competentes.

- **Em termos práticos:** Cria-se um mecanismo de resposta rápida permitindo que agregados em maior vulnerabilidade tenham acesso a apoio imediato para realojamento, com articulação com os restantes instrumentos de política social de habitação.

Responsabilidade social do Estado

A Proposta de Lei reforça ainda a intervenção do Estado na proteção das pessoas e famílias afetadas por situações de incumprimento ou de transição do regime contratual.

Entre as medidas anunciadas encontra-se a garantia de prioridade na resposta social e nos programas públicos de habitação, bem como o pagamento de rendas no âmbito do Procedimento Especial de Despejo quando tenha sido apresentado um pedido de apoio judiciário.

- **Em termos práticos:** Pretende-se evitar que a agilização dos mecanismos de cessação e desocupação dos imóveis deixe sem resposta social os arrendatários que se encontrem numa situação efetiva de vulnerabilidade.

Notas finais

Este pacote de medidas insere-se numa **estratégia mais ampla de resposta à crise da habitação**, em articulação com outras intervenções já aprovadas designadamente as alterações ao RJUE, a aplicação da taxa reduzida de IVA em determinadas operações de construção e reabilitação, a redução da tributação dos rendimentos prediais, o reforço da habitação pública, os apoios aos jovens no acesso à habitação e as **medidas destinadas a promover a disponibilização de imóveis para arrendamento habitacional**.

Sendo uma Proposta de Lei do Governo aprovada em Conselho de Ministros, o texto ainda **não é definitivo** e poderá ser alterado na Assembleia da República, quer em sede de discussão na generalidade, quer na especialidade.

Para senhorios e arrendatários, trata-se de um conjunto de mudanças com potencial impacto relevante na gestão do risco contratual, designadamente em matéria de incumprimento, despejo, obras, caução e duração efetiva dos contratos, bem como na proteção dos arrendatários vulneráveis.

Será, por isso, importante acompanhar a evolução da iniciativa legislativa até à aprovação e publicação da respetiva lei, de forma a determinar com rigor o alcance, o momento de entrada em vigor e as condições de aplicação de cada uma das medidas.

Rogério Alves & Associados

Paula Aymerich Gonçalves

Ana Pedrosa-Augusto

Julho de 2026