

# NEWSLETTER

---

---

Nº71/23

12 OUTUBRO 2023

## PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO (2/4): MEDIDAS RELATIVAS AO ARRENDAMENTO E AO ALOJAMENTO LOCAL - UPDATE

No âmbito do programa “Mais Habitação”, foi publicada no passado dia 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte, a [Lei nº 56/2023](#), onde consta um conjunto de medidas com impacto, entre outras matérias, nos regimes atualmente vigentes, com referência ao Alojamento Local (AL), Arrendamento Urbano e, bem assim, ao Regime do Procedimento Especial de Despejo e da Injunção em matéria de arrendamento.

---

Business Team

---



## ALOJAMENTO LOCAL

As principais alterações com impacto no regime do AL são as seguintes:

- a introdução de um incentivo aos proprietários que transfiram os seus imóveis do alojamento local para o arrendamento habitacional;
- o número de registo do estabelecimento de AL é pessoal e intransmissível;
- o registo de estabelecimento de AL tem a duração de 5 anos, renovável por iguais períodos;
- a primeira renovação é contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público e carece de decisão expressa do presidente da câmara municipal territorialmente competente;
- a suspensão de novos registos, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional continental, com exceção de alguns territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho;
- a suspensão da emissão de novos AL manter-se-á na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional, nos termos do artigo 62.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro;
- os registos emitidos à data da entrada em vigor da lei serão apreciados durante o ano de 2030, sendo renováveis por 5 anos após a primeira reapreciação, excetuando-se os estabelecimentos de AL que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023 e não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029;
- os titulares de registos AL serão obrigados a fazer prova da manutenção da atividade de exploração, no prazo de 2 meses a contar da entrada em vigor da lei, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício da plataforma RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local;
- caso a atividade de AL seja exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, pode, opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim; e, por fim,
- propõe-se atribuir competências de fiscalização, da conformidade com o regime em crise, à ASAE, à câmara municipal e à junta de freguesia territorialmente

competentes, competindo à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

## ARRENDAMENTO

Relativamente ao regime do arrendamento urbano, as medidas que entram em vigor visam, no essencial, o controlo de rendas a preços acessíveis.

Neste sentido, propõe-se a proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990.

No âmbito destes contratos, caso o arrendatário invoque e comprove que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA (retribuição mínima nacional anual) ou comprove que (i) possui idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% ou (ii) que reside há mais de cinco anos no locado, cônjuge,

unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontra numa das condições anteriormente previstas, sendo o RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA, o contrato de arrendamento não transita para o NRAU, sendo a renda atualizada tendo por referência o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento, que é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, de acordo com o disposto no artigo 24º do NRAU.

Em caso de transição de contrato para o NRAU, sem que tenham sido invocados e comprovadas as condições enumeradas anteriormente, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato quando pretenda proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento. A oposição à renovação dependerá, ainda, do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e do senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão.

*As medidas que entram em vigor visam, no essencial, o controlo de rendas a preços acessíveis.*

Quanto aos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, que tenham por objeto imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento anteriores, celebrados nos últimos 5 anos, são determinados critérios para a fixação do valor das rendas:

- a renda inicial não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, acrescido do coeficiente de 1,02.
- podem ser aplicados os coeficientes anuais ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, desde que não tenha passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

No âmbito processual, foi aprovada a revisão do regime do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, com o intuito da simplificação, aceleração e melhoramento do funcionamento destes mecanismos, através da criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e reforço das garantias das partes, designadamente através do pagamento, pelo Estado, das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição, quando:

- Esteja em causa a resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
- O requerente tenha pedido o pagamento de rendas, encargos ou despesas, que corram por conta do arrendatário, cumulativamente com o pedido de despejo; e
- O arrendatário não tenha posto termo à mora no prazo de um mês.
- O arrendatário mantenha a ocupação do locado.

## HABITAÇÕES DEVOLUTAS

Entra ainda em vigor, no ordenamento jurídico português, com exceção das Regiões Autónomas, de um mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas.

São considerados devolutos, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem desocupados pelo período de dois anos.

*São considerados devolutos, os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem desocupados pelo período de dois anos.*

Com efeito, e por remissão para o disposto no Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, constituem indícios dessa desocupação a inexistência, durante um ano, de contratos de fornecimento ou de telecomunicações nesses imóveis, bem como, a inexistência de faturação nos casos em que se verifique a existência desses contratos de fornecimento ou de telecomunicações.

Importante é, também ressaltar, a delimitação negativa do conceito, não sendo considerados devolutos os imóveis nas seguintes condições:

- se destinem a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas, e que tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e durante o período de 3 anos a contar da data da aquisição;
- que sejam a residência em território nacional de emigrante português; e
- que sejam a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizadas.

São os municípios que se encontram incumbidos do primeiro impulso do procedimento do arrendamento forçado.

Nesta medida, os municípios, munidos da informação segundo a qual determinados imóveis poderão ser qualificados como devolutos, notificam o proprietário do dever de conservação da sua fração, para que promova a execução das obras necessárias, ou do dever de dar uso à fração.

Notificado o proprietário para o dever de conservação, se o mesmo não executar as obras que se afigurem necessárias, é promovida, pelos próprios municípios, a execução dessas obras, sendo o reembolso das obras realizado mediante o recebimento das rendas devidas.

Por outro lado, os municípios, notificando os proprietários para o dever de dar uso à fração, podem, desde logo apresentar uma proposta de arrendamento.

O valor da renda na proposta de arrendamento não pode exceder em 30% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel.

Se a proposta de arrendamento for efetuada e o proprietário recusar, ou não se pronunciar no prazo de 90 dias e o imóvel permanecer devoluto, o município territorialmente competente poderá, excecional e supletivamente, proceder ao arrendamento forçado.

Assim, caso o imóvel possa ser considerado devoluto, propõe-se um mecanismo que contém duas relações de locação: (i) a relação de locação estabelecida entre o titular do direito de propriedade sobre o imóvel devoluto e os municípios; e (ii) a relação de locação estabelecida entre os municípios e o cidadão beneficiário da medida.

Não querendo os municípios proceder ao arrendamento do imóvel e não tendo os mesmos a necessidade de obras, o poder de desencadear o mecanismo de arrendamento forçado de habitações devolutas transmite-se para o IHRU, I.P.

## CONCLUSÕES

Atendendo ao acima exposto, verifica-se que a Lei aprovada no âmbito do Programa “Mais Habitação” estabelece significativas alterações legislativas, que certamente causarão um impacto notório nas atividades de Alojamento Local e do Arrendamento Habitacional.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Luís Almeida Brito  
Inês Dias de Pinho

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)  
1250-146 Lisboa • Portugal  
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com  
www.rfflawyers.com



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2023 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.

---

Copyright © 2023 all rights reserved.