

# NEWSLETTER

---

---

Nº02/24

12 JANEIRO 2024

## COMPENSAÇÃO AOS SENHORIOS E LIMITES DE RENDA EM CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO ANTERIORES A 1990

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro, no âmbito do enquadramento jurídico do regime do arrendamento urbano, o qual estabelece os montantes de limites da compensação a atribuir aos senhorios com contratos de arrendamento celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em virtude da sua não transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”) (de ora em diante designado por “DL 132/2023”).

---

Business & Investments Team

---



Foi publicado o Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro, no âmbito do enquadramento jurídico do regime do arrendamento urbano, o qual estabelece os montantes de limites da compensação a atribuir aos senhorios com contratos de arrendamento celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em virtude da sua não transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”) (de ora em diante designado por “DL 132/2023”).

A publicação do DL 132/2023 surge no âmbito da aprovação das medidas referentes à habitação, cristalizadas na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, através da qual foi determinado que os contratos de arrendamento abrangidos por essa lei não transitavam para o NRAU.

Nesse contexto, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (“IHRU”) e o Centro de Competências de Planeamento, de Políticas e de Prospetiva da Administração Pública (“PlanAPP”), conjuntamente, prepararam um relatório, publicado em 20 de novembro de 2023, que estimou que os montantes e limites da compensação a atribuir aos senhorios com contratos de arrendamento celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em virtude da sua não transição para o NRAU, que concluiu pela utilização, como critério de referência na atribuição dessa compensação, do valor correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

Subsequentemente, e por considerar necessária a regulamentação dos limites da compensação, veio o legislador, com a publicação do DL 132/2023, estabelecer o seguinte:

- O valor da renda dos contratos de arrendamento para habitação abrangidos pelo DL 132/2023 não poderá ser superior ao que venha a ser legalmente definido até 1 de julho de 2024;
- Sempre que o valor da renda mensal dos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do NRAU seja inferior a 1/15 do VPT do locado, fracionado em 12 meses, o senhorio terá direito a uma compensação;
- A compensação corresponderá a um apoio financeiro, concedido ao senhorio, sob a forma de subvenção mensal não reembolsável;
- O montante da compensação corresponderá à diferença entre o valor da renda mensal devida a 1 de julho de 2024 e o valor correspondente a 1/15 do VPT do locado, fracionado em 12 meses.

*Os contratos de arrendamento abrangidos pela Lei n.º 56/2023, não transitavam para o NRAU.*

Em termos procedimentais e em matéria de impacto fiscal sobre os senhorios, o DL 132/2023 determinou, ainda, que:

- O senhorio deverá solicitar ao IHRU a atribuição da compensação, devendo, para esse efeito, disponibilizar (i) a data de celebração do contrato de arrendamento, (ii) o enquadramento do contrato de arrendamento numa das situações previstas nos artigos 35.º e 36.º do NRAU, (iii) o valor da renda mensal e (iv) o VPT do locado;
- A compensação será atribuída por um período de 12 meses, renovável por períodos iguais e sucessivos, desde que, antes do termo desse período, o senhorio demonstre, junto do IHRU, que se mantêm os requisitos da atribuição da compensação;
- A morte do senhorio a quem seja atribuída a compensação não prejudicará a manutenção do direito a essa compensação por parte da pessoa a quem o locado se transmita nos termos legalmente previstos; e
- Sobre os montantes da compensação previstos no DL 132/2023 não incidirá imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) ou contribuições para a Segurança Social.

O DL 132/2023 entrará em vigor no dia 1 de julho de 2024.

\*\*\*

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](mailto:contact@rfflawyers.com)

[www.rfflawyers.com](http://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.