Tax & Business Lawyers

NEWSLETTER

Nº 63/26

9 NOVEMBRO 2026

A REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO: AS NOVAS REGRAS E O SEU IMPACTO PRÁTICO

Foi aprovada pelo Conselho de Ministros a 9 de julho de 2026, uma proposta de lei que visa reformar o regime do arrendamento urbano, com o objetivo de reforçar a confiança no mercado, aumentar a oferta de casas para arrendamento e promover relações mais equilibradas entre senhorios e inquilinos.

A reforma assenta em quatro pilares fundamentais: a liberdade contratual, o reforço da segurança e do cumprimento dos contratos, a aceleração e simplificação dos mecanismos de despejo e uma acrescida responsabilidade social do Estado.

As regras atualmente em vigor continuam a aplicar-se até que esta proposta de lei seja sujeita a aprovação parlamentar, promulgação e publicação.



Business Team

INTRODUÇÃO

A regulação do arrendamento urbano é uma das áreas mais dinâmicas e complexas do direito privado, posicionando-se entre a autonomia contratual das partes e a proteção de valores fundamentais, como o direito à habitação e a estabilidade familiar. A proposta de reforma legislativa pretende responder às falhas estruturais do mercado, designadamente à escassez da oferta, à subida contínua das rendas e à manutenção de um elevado número de imóveis fora do mercado de arrendamento.

Atualmente, o regime jurídico aplicável permanece disperso entre o Código Civil e o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), tendo sido objeto de sucessivas alterações, designadamente pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou o denominado Programa Mais Habitação. A proposta de lei não visa substituir integralmente o quadro jurídico em vigor, propondo alterações em pontos específicos do regime.

Nestes termos, o conhecimento das regras vigentes, bem como a monitorização do processo legislativo, revelam-se especialmente importantes para garantir a validade dos atos praticados e prevenir potenciais litígios.

O PROCESSO LEGISLATIVO EM CURSO

O Conselho de Ministros aprovou uma proposta de lei de reforma do regime do arrendamento urbano, a qual apenas produzirá efeitos jurídicos, após a conclusão do respetivo processo legislativo.

Com efeito, enquanto o respetivo texto não for aprovado pela Assembleia da República, promulgado pelo Presidente da República e publicado no Diário da República, as regras atualmente em vigor permanecem aplicáveis.

Em paralelo, o Conselho de Ministros aprovou um decreto-lei destinado à criação do Fundo de Emergência para a Habitação (FEH), enquanto medida complementar de apoio às pessoas e famílias em situação de emergência habitacional. Também este diploma apenas produzirá efeitos nos termos e a partir da data que vierem a resultar da respetiva publicação.

Note-se que, no decorrer da tramitação parlamentar, o articulado da proposta de lei pode ser aprovado tal como apresentado, modificado ou rejeitado. Por esse motivo, nenhuma das medidas descritas deverá ser aplicada antecipadamente por senhorios ou arrendatários, nem invocada como fundamento para aumentar rendas, exigir novas garantias ou fazer cessar contratos.

O CONTEÚDO DA REFORMA

A proposta de reforma foi desenvolvida em torno de quatro pilares principais: liberdade contratual, segurança no cumprimento dos contratos, celeridade e simplificação dos mecanismos de despejo e responsabilidade social do Estado. Estes pilares correspondem a um conjunto articulado de medidas.

As rendas, as garantias e a renovação

Neste âmbito, a proposta restitui às partes uma maior margem de conformação do contrato em três vertentes distintas:

- ✓ Relativamente às rendas, é proposta a revogação do limite aplicável à renda inicial de determinados novos contratos de arrendamento habitacional, atualmente calculado por referência à última renda praticada sobre o mesmo imóvel, com aplicação do coeficiente de 1,02, sem prejuízo das atualizações e dos acréscimos legalmente admitidos. Antecipa-se, deste modo, em três anos, o termo de um regime que vigoraria até ao final de 2029
- ✓ No que respeita às garantias contratuais, o limite máximo para o pagamento antecipado aumenta para três meses de renda e a caução deixa de estar sujeita a um limite legal, passando o respetivo valor a poder ser livremente acordado entre as partes
- ✓ Quanto à duração do vínculo, é proposta a eliminação da limitação atualmente aplicável aos efeitos da oposição do senhorio à primeira renovação do contrato, permitindo que esta produza efeitos no termo do prazo inicial, desde que sejam observados os prazos legais de comunicação

Importa, em todo o caso, sublinhar que estas alterações não permitem ao senhorio modificar unilateralmente a renda, a caução ou as demais condições de um contrato em vigor.

As novas regras aplicar-se-ão nos termos que vierem a resultar do diploma final e das respetivas disposições transitórias.

O incumprimento e a resolução do contrato

Pretende-se reforçar a confiança do lado da oferta através da redução dos riscos de incumprimento, de danos no locado e de demora na recuperação do imóvel, apontados como alguns dos principais fatores de retenção de imóveis fora do mercado de arrendamento.

Nesse sentido, prevê-se que o período de mora suscetível de fundamentar a resolução do contrato seja reduzido, de três, para dois meses.

Segundo a informação divulgada sobre a reforma, prevê-se igualmente a redução do número de situações de mora reiterada relevantes para a resolução do contrato. O regime vigente exige uma mora superior a oito dias por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.

A proposta reduzirá este limiar para mais de três ocorrências num período de doze meses ou quatro ocorrências num período de dezoito meses, sem prejuízo da confirmação da formulação exata no articulado da proposta de lei.

Prevê-se ainda a simplificação das comunicações entre as partes, admitindo-se a utilização da via eletrónica, mediante acordo prévio e expresso, em alternativa à carta registada com aviso de receção.

Os procedimentos de despejo

A iniciativa legislativa tem como objetivo a desburocratização e a maior celeridade dos procedimentos de despejo e de resolução de litígios, designadamente através da simplificação dos atos, notificações e trâmites procedimentais, da agregação de decisões e da eliminação de diligências administrativas consideradas desnecessárias.

Note-se, contudo, que esta celeridade não equivale a um despejo automático. Estando em causa direitos fundamentais e interesses juridicamente protegidos, a aceleração pretendida não dispensa o respeito pelo princípio do contraditório, pelas garantias processuais aplicáveis e pela existência de título adequado.

Acresce que a morosidade dos processos resulta, em grande parte, das limitações de capacidade do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, dos tribunais e dos agentes de execução. Deste modo, a simplificação dos procedimentos e a redução dos prazos legais só se converterão em celeridade efetiva se forem acompanhadas de um reforço adequado dos meios humanos, técnicos e operacionais.

Os contratos anteriores a 1990 e os apoios públicos

Em contrapartida ao movimento de liberalização, este conjunto de medidas assenta no princípio estrutural de que o custo social da proteção dos arrendatários mais vulneráveis deve ser suportado pelo Estado, e não exclusivamente pelo proprietário.

Propõe-se, assim, recuperar o regime de transição dos contratos anteriores a 1990 para o NRAU, afastado pelo Programa Mais Habitação, modulando essa transição em função da idade do arrendatário, do respetivo grau de incapacidade e dos rendimentos do agregado familiar.

Relativamente aos arrendatários com menos de 65 anos, prevê-se a transição dos contratos para o NRAU. Quando o rendimento anual bruto corrigido do agregado seja superior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais — correspondentes, segundo a informação divulgada, a € 64.400 — a renda poderá ser atualizada até ao limite de 1/15 do Valor Patrimonial Tributário do imóvel. Abaixo desse limiar, o contrato transitará igualmente para o NRAU, mas a renda permanecerá inalterada durante um período de cinco anos.

No caso de arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com um grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, propõe-se a manutenção da proteção legal aplicável aos contratos anteriores a 1990, sem transição para o NRAU. De acordo com a informação divulgada, a renda apenas poderá ser atualizada até ao limite de 1/15 do Valor Patrimonial Tributário quando o rendimento anual do agregado ultrapasse o referido limiar.

Nas situações de menor rendimento, prevê-se a manutenção da renda anterior ou a fixação de um valor ajustado à taxa de esforço efetiva do agregado. Segundo a informação divulgada sobre a reforma, poderá caber ao Estado compensar diretamente o senhorio pela diferença, através de um mecanismo a gerir pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), cujo funcionamento concreto dependerá da redação final e da regulamentação que vierem a ser aprovadas.

Adicionalmente, o Conselho de Ministros aprovou, através de diploma autónomo, a criação do Fundo de Emergência para a Habitação (FEH), destinado a apoiar pessoas e famílias em situação de emergência habitacional, incluindo situações de despejo motivadas por carência económica ou de violência doméstica.

O FEH, a gerir pelo IHRU em articulação com a Segurança Social, deverá conceder um apoio financeiro direto e não reembolsável, destinado a assegurar uma solução rápida de realojamento, temporária ou permanente. De acordo com a informação oficial divulgada, o apoio deverá ser atribuído automaticamente no prazo máximo de dez dias após a submissão do respetivo pedido.

Uma síntese comparativa (o antes e o depois)

Apresentam-se, de forma sintetizada, as principais medidas propostas, por comparação com o regime atualmente em vigor:

Matéria	Regime atual	Proposta
Resolução por falta de pagamento	Mora igual ou superior a três meses	Redução para dois meses
Atrasos reiterados	Mora superior a oito dias por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.	Mora superior a oito dias por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.
Renda em novos contratos	A renda inicial de determinados novos contratos habitacionais não pode exceder a última renda praticada sobre o mesmo imóvel, com aplicação do coeficiente de 1,02, sem prejuízo das atualizações e dos acréscimos legalmente admitidos.	A renda inicial de determinados novos contratos habitacionais não pode exceder a última renda praticada sobre o mesmo imóvel, com aplicação do coeficiente de 1,02, sem prejuízo das atualizações e dos acréscimos legalmente admitidos.
Pagamento antecipado	Máximo de duas rendas	Aumento do máximo para três rendas, mediante acordo entre as partes
Caução	Limitada ao equivalente a duas rendas	Eliminação do limite legal, passando o respetivo valor a ser fixado por acordo entre as partes
Oposição à primeira renovação	A oposição do senhorio à primeira renovação apenas produz efeitos depois de decorrido o período mínimo legalmente estabelecido, salvo as exceções previstas na lei	Eliminação dessa limitação, permitindo que a oposição produza efeitos no termo do prazo inicial, desde que observada a antecedência legal.
Contratos anteriores a 1990 — arrendatários com menos de 65 anos	Sem transição para o NRAU, na sequência do Programa Mais Habitação	Transição para o NRAU. Acima de € 64.400 de rendimento anual bruto corrigido — correspondente a cinco RMNA —, a renda poderá ser atualizada até 1/15 do VPT; abaixo desse limiar, permanecerá inalterada durante cinco anos

Matéria	Regime atual	Proposta
Contratos anteriores a 1990 — arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%	Manutenção do contrato fora do NRAU, com a proteção legal aplicável	Manutenção da proteção e não transição para o NRAU. Acima do limiar de rendimento, a renda poderá ser atualizada até 1/15 do VPT; abaixo desse limiar, será mantida a renda anterior, prevendo-se um mecanismo de compensação do senhorio a suportar pelo Estado
Procedimento de despejo	Aplicação dos atuais atos, notificações e trâmites procedimentais	Simplificação dos atos, notificações e trâmites, agregação de decisões e eliminação de diligências administrativas consideradas desnecessárias, sem dispensa do contraditório nem da existência de título adequado
Emergência habitacional	Inexistência de instrumento específico	Criação, através de diploma autónomo, do Fundo de Emergência para a Habitação, gerido pelo IHRU em articulação com a Segurança Social, com atribuição automática do apoio no prazo máximo de dez dias após a submissão do pedido
Comunicações	Carta registada com aviso de receção para as matérias essenciais previstas na lei	Admissibilidade de comunicações por via eletrónica, mediante acordo prévio e expresso das partes

CONCLUSÃO

Esta proposta procura reequilibrar e redefinir a relação entre senhorios e inquilinos, conciliando a autonomia privada (maior liberdade contratual) com mecanismos estatais de apoio social aos agregados mais vulneráveis.

Tal como anteriormente referido, o alcance real destas medidas vai depender da capacidade de resposta do sistema e, fundamentalmente, das disposições transitórias que vierem a ser fixadas.

Em face deste cenário de transição, a prudência aconselha a não antecipar efeitos: o que vincula as partes é a lei publicada, a redação do contrato e a situação concreta.

***

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves
Mariana Silva Nunes [estágio curta-duração]
Vasco Figueira de Oliveira [estágio curta-duração]

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

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com

Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.

Copyright © 2026 todos os direitos