Alterações ao arrendamento: tudo o que precisa de saber durante a fase de discussão das propostas

info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com



Enquadramento e ponto da situação

A reforma do arrendamento urbano ainda não está em vigor: a Proposta de Lei n.º 103/XVII/1 foi aprovada na generalidade a 30 de setembro de 2026 e o texto final, que depende ainda de negociação política, deverá sofrer alterações. Até à publicação de um eventual decreto-lei, a lei atual aplica-se integralmente e nada muda por agora.

O que está em discussão no Parlamento é uma autorização legislativa. Como a matéria pertence à reserva relativa da Assembleia da República, o Governo só pode alterar o regime do arrendamento urbano se o Parlamento o autorizar, definindo o sentido, os limites e a duração dessa autorização. O percurso é o seguinte:

1. Aprovação na generalidade (concluída a 30.09.2026): aceita a orientação global da proposta, mas não os seus detalhes.
2. Discussão e votação na especialidade: votam-se as disposições concretas da autorização e podem ser introduzidas alterações.
3. Votação final global no Parlamento.
4. Promulgação pelo Presidente da República e publicação da lei de autorização.
5. Decreto-lei autorizado: só depois o Governo o pode aprovar em Conselho de Ministros, devendo também ser promulgado pelo Presidente da República antes de publicado.

Se a regra prevista no projeto se mantiver, as novas regras aplicar-se-ão aos contratos novos e também aos contratos já em vigor. Isto é relevante, por exemplo, em matéria de renovações e de atrasos no pagamento de rendas. Já não o é quanto ao valor das cauções, que é objeto de negociação, nem quanto ao valor da renda atual. Ter um contrato antigo não significa, por isso, ficar de fora das alterações.

Principais alterações propostas

A proposta reforça a liberdade contratual do senhorio e acelera os despejos, alterando o Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006), o Código Civil e legislação conexa. O quadro compara o regime atual com o texto da Proposta de Lei n.º 103/XVII/1, na versão inicial do Governo.

Matéria	Regime atual	Proposta de Lei n.º 103/XVII/1
Renda inicial de novos contratos ("travão de 2%")	Nos cinco anos seguintes a um contrato anterior sobre o mesmo imóvel, a nova renda não pode exceder a última renda praticada atualizada pelo coeficiente de 1,02 (Lei n.º 56/2023, art. 34.º)	Renda livremente acordada, sem referência à renda anterior
Caução e antecipação de renda	Caução até 2 rendas e antecipação até 2 meses (art. 1076.º do Código Civil)	Caução livremente fixada e antecipação até 3 meses
Renovação do contrato	Renovação automática, com um mínimo de 3 anos: um contrato de 1 ano dá ao inquilino, na prática, pelo menos 3 anos (arts. 1096.º e 1097.º)	Renovação por igual período: um contrato de 1 ano renova-se por mais 1 ano
Oposição à renovação pelo senhorio	A oposição à 1.ª renovação só produz efeitos 3 anos após a celebração do contrato	Sem prazo mínimo: o senhorio pode opor-se logo à 1.ª renovação, com o pré-aviso normal (120 dias nos contratos entre 1 e 6 anos)
Resolução por falta de pagamento	Renda em atraso há 3 meses ou mais, com 1 mês para o inquilino pagar e salvar o contrato (só uma vez na vida do contrato) (art. 1083.º)	Renda em atraso há 2 meses ou mais
Atrasos repetidos	Mais de 4 atrasos superiores a 8 dias em 12 meses; aviso por carta registada após o 3.º atraso	Mais de 3 atrasos em 12 meses, ou mais de 4 em 18 meses; aviso obrigatório logo após o 2.º atraso
Denúncia pelo senhorio	Pré-aviso de 5 anos (art. 1101.º)	Pré-aviso de 3 anos
Despejo em tribunal	A sentença apenas abre a via para um segundo processo (execução para entrega); o recurso suspende o despejo	A sentença ordena logo o despejo, mesmo que o senhorio não o tenha pedido; o recurso passa a ter efeito devolutivo, podendo o inquilino pedir efeito suspensivo com prejuízo considerável e prestação de caução
Contratos anteriores a 1990	Não transitam para o novo regime os arrendatários com rendimento do agregado inferior a 5 RMNA (cerca de 64.400 €/ano) ou com 65 ou mais anos, ou incapacidade igual ou superior a 60% (arts. 35.º e 36.º do NRAU)	Desaparece a proteção por rendimento: esses contratos transitam para prazo certo de 5 anos, com renda congelada enquanto o rendimento se mantiver abaixo de 5 RMNA e sem garantia de renovação. A proteção por idade ou incapacidade mantém-se
Direito de preferência do arrendatário	Após 2 anos de contrato (art. 1091.º)	Após 3 anos de contrato
Comunicações	Carta registada com aviso de receção	Também por e-mail, se acordado; o locado é o domicílio por defeito

FAQ: Perguntas e respostas

As respostas abaixo refletem o texto inicial da proposta do Governo e as negociações conhecidas a 16 de novembro de 2026.

Despejos

O que acontece a um inquilino que falha duas rendas?

Com a proposta, o senhorio passa a poder resolver o contrato com 2 meses de renda em atraso, em vez dos 3 exigidos hoje. Isso não significa despejo imediato. O senhorio tem de comunicar a resolução por carta registada com aviso de receção, identificando a dívida, e o inquilino tem ainda 1 mês para pagar as rendas em falta e uma indemnização de 20%, salvando o contrato. Essa possibilidade só pode ser usada uma vez ao longo de toda a vida do contrato.

Se o inquilino não pagar nem sair, o processo segue para o Balcão do Arrendatário e do Senhorio, onde é notificado e tem 15 dias para sair, pagar, contestar ou, nalguns casos, pedir mais tempo. Se contestar, o processo segue para tribunal. Uma novidade da proposta é que, se a oposição for julgada improcedente, a entrega da casa passa a ter um prazo máximo de 30 dias, que o juiz pode encurtar. Mantêm-se as salvaguardas atuais: o juiz pode adiar a saída até 5 meses quando a falta de pagamento resulte de carência de meios ou de incapacidade igual ou superior a 60%, e a desocupação pode ser suspensa se uma doença aguda tornar a saída perigosa para a vida de quem está em casa.

Que garantias perde o inquilino com o fim da execução autónoma, e o que ganha o senhorio?

Deixa de existir o segundo processo, de execução: a própria sentença que decide a favor do senhorio ordena o despejo, mesmo que este não o tenha pedido expressamente. O recurso do inquilino deixa também de suspender automaticamente a saída, que pode avançar enquanto o recurso é decidido, salvo se o inquilino obtiver efeito suspensivo mediante caução. Na prática, o senhorio poupa vários meses; o inquilino perde essa segunda oportunidade de defesa e a garantia de que o processo fica em pausa enquanto recorre, com o risco de, se vier a ganhar o recurso, já ter sido despejado. Para referência, a duração média de um procedimento no Balcão do Arrendatário e do Senhorio é hoje de 293 dias.

Pode perder a casa um inquilino que paga sempre, mas tarde?

Sim, desde que o faça repetidamente fora de prazo, e isto já é assim hoje. A lei atual exige mais de 4 atrasos superiores a 8 dias num período de 12 meses, ou seja, 5 ou mais. Com a proposta, bastam 4 atrasos em 12 meses, ou 5 em 18 meses. Em contrapartida, o aviso ao inquilino passa a ser obrigatório mais cedo, logo após o 2.º atraso, em vez do 3.º.
O Fundo de Emergência para a Habitação trava ou adia o despejo?

Nem uma coisa nem outra. O Fundo só atua depois de a família ter sido despejada, pagando-lhe 1 IAS por mês (537 €) durante 6 meses para ajudar a pagar uma nova casa, e não paga nada ao senhorio nem interfere no processo. Foi aprovado por decreto-lei à parte, ainda não publicado, e está previsto para 1 de janeiro de 2027.



Rendas, cauções e duração

Sem teto, pode o senhorio pedir 6 meses ou 1 ano de caução?

No texto original do Governo, sim: a caução passa a ser livremente acordada. Hoje está limitada a 2 rendas, mais 2 meses de antecipação (art. 1076.º do Código Civil), e o que exceder é nulo. Limitar as cauções é, porém, o primeiro ponto do acordo entre PSD e Chega, pelo que é muito provável que a versão final volte a fixar um limite. Sem teto específico restariam os travões genéricos do direito civil (abuso do direito, boa-fé, negócio usurário e, em contratos-modelo, a proibição de cláusulas abusivas), mas todos exigem ir a tribunal e discutir caso a caso, o que raramente compensa a quem só quer arrendar uma casa. A ausência de um limite claro seria, por si só, uma barreira de entrada para quem tem menos poupanças.

Com o fim do travão de 2%, o que impede o senhorio de não renovar o contrato para arrendar a um preço muito superior?

Juridicamente, nada, e é esse o objetivo da medida. O travão em vigor limita a renda de um novo contrato à renda anterior mais 2% (Lei n.º 56/2023, válido até 2029). A proposta revoga-o, e a renda do novo contrato passa a ser inteiramente livre. Mantêm-se o pré-aviso de 120 dias para a não renovação e o limite de atualização da renda ao coeficiente aplicável ao contrato em curso. Em contrapartida, o Estado oferece benefícios fiscais a quem pratique, por opção, rendas até 2.300 €.

Que estabilidade tem um contrato de um ano?

A de um ano. Hoje, um contrato de 1 ano que se renova automaticamente fica, no mínimo, por 3 anos, e a oposição do senhorio à 1.ª renovação só produz efeitos 3 anos após a celebração do contrato (arts. 1096.º e 1097.º do Código Civil). Com a proposta, o contrato renova-se pelo mesmo prazo acordado e o senhorio pode opor-se logo à 1.ª renovação, bastando respeitar o pré-aviso de 120 dias. Mantém-se apenas o prazo mínimo de 1 ano para o próprio contrato (art. 1095.º, n.º 2).

Contratos anteriores a 1990

Quem tem mais de 65 anos pode ficar descansado? E quem tem 60?

Com 65 ou mais anos, ou incapacidade igual ou superior a 60%, sim: a proteção atual não é alterada e continua a impedir a transição do contrato para o novo regime, desde que o inquilino a invoque e prove (art. 36.º do NRAU). Aos 60 anos a idade, por si só, não chega. O que protege hoje quem tem menos de 65 anos é um fundamento independente: um rendimento do agregado inferior a 5 RMNA, cerca de 64.400 € por ano (art. 35.º do NRAU), e é precisamente essa proteção que a proposta revoga. Quem tiver menos de 65 anos e rendimento baixo passa a transitar para um contrato de 5 anos, com a renda congelada nesse período (apenas com atualização pelo coeficiente anual) e sem garantia de renovação. Quem tem rendimento acima do limite já hoje não está protegido, e aí nada muda.

O acordo fala em "compensação de senhorios". Quem paga?

Paga o Estado. Desde julho de 2024, o IHRU compensa mensalmente os senhorios de contratos congelados, pagando-lhes a diferença entre a renda que recebem e 1/15 do valor patrimonial do imóvel, isenta de IRS (Decreto-Lei n.º 132/2023). O acordo entre PSD e Chega promete um regime novo, mas o mecanismo de base já existe.

Constituição e cenários

Existe risco de a proposta ser considerada inconstitucional?

Existe, embora o Tribunal Constitucional dê tradicionalmente ao legislador uma margem larga em política de arrendamento, por entender que o direito à habitação (art. 65.º da Constituição) depende de concretização legislativa e tem de ser ponderado com o direito de propriedade privada (art. 62.º). O ponto mais exposto é a aplicação imediata aos contratos em curso, sem norma transitória, por questões de tutela da confiança e das legítimas expectativas.

Se a especialidade falhar e o diploma cair, o que fica em vigor?

Fica tudo como está hoje, incluindo o travão de 2% até 2029 e o congelamento dos contratos antigos. As medidas fiscais do Decreto-Lei n.º 97/2026 mantêm-se, porque assentam noutra autorização e estão em vigor desde maio.

O que pode vir a ser alterado e o que fazer entretanto

O texto final poderá ser diferente do atual, e há quatro pontos em que a mudança é mais provável ou mais relevante:

- Limite às cauções. Fixar um teto é o primeiro ponto do acordo entre PSD e Chega, pelo que é muito provável que a versão final volte a limitar o valor da caução.
- Despejos por incumprimento "propositado". O acordo quer separar o incumprimento reiterado e propositado da incapacidade real gerada por aumentos muito elevados da renda, mas não há ainda um mecanismo concreto, e a distinção suscita dificuldades jurídicas de prova.
- Compensação dos senhorios. Está prometido um novo regime, embora já exista hoje a compensação paga pelo IHRU aos senhorios de contratos congelados.
- Aplicação aos contratos em curso. A aplicação imediata, sem norma transitória, é o ponto mais exposto a um eventual controlo de constitucionalidade.

Há ainda incerteza quanto ao próprio desfecho. A aprovação final depende dos votos da Oposição e só no último momento se saberá se uma reforma deste tipo é ou não aprovada. Se o diploma não for aprovado, mantêm-se as regras atuais, incluindo o travão de 2% até 2029.

O que devem fazer entretanto senhorios e inquilinos? Para já, o conselho é aguardar e acompanhar a evolução do texto.

As normas em causa são imperativas, pelo que dificilmente se pode prever nos contratos que determinada regra ou mecanismo não será aplicável, sob pena de nulidade da cláusula. Quem celebrar ou renovar contratos nos próximos meses deve ter presente que, se a regra de aplicação aos contratos em vigor se mantiver, as novas regras sobre renovação e atrasos no pagamento abrangerão também esses contratos.

Contexto: o arrendamento em Portugal

A reforma surge num mercado em que as casas e as rendas sobem muito mais depressa do que os salários, e o Governo integra-a na estratégia "Construir Portugal", ao lado de um pacote fiscal e da revisão do licenciamento urbanístico, ambos já em vigor.

Indicador	Portugal	Comparação
Índice de Preços da Habitação, 2.º trim. 2026 (2015 = 100)	301,4	União Europeia: 168,6
Subida homóloga dos preços da habitação	+16,5% (a maior da UE)	União Europeia: +4,7%
Preço mediano de venda, 2.º trim. 2026	2.445 €/m² (+18,4%)	Lisboa: 5.299 €/m²
Renda mediana de novos contratos, 2.º trim. 2026	10,17 €/m² (+10,2%)	Lisboa: 17,79 €/m²
Salário bruto médio, 3.º trim. 2026	1.696 € (+4,9%; +1,5% descontada a inflação)	Renda de um T2 em Lisboa: mais de 1.400 €
Inquilinos a preço de mercado que gastam mais de 40% do rendimento em habitação (2025)	27,2%	União Europeia: 18,5%
Residentes que arrendam a preço de mercado	16,3%	União Europeia: 20,8%
Casas novas concluídas	26.700 (2025)	67.500 (2007)
Habitação pública no parque habitacional	Cerca de 2%	Das mais baixas da Europa

Fontes: Eurostat; INE; Banco de Portugal, Boletim Económico de junho de 2026; ISCTE. A renda mediana refere-se apenas a novos contratos: quem tem contrato há anos paga, em regra, bastante menos, porque a renda só sobe pelo coeficiente anual.

O problema é sobretudo de oferta, e a lei do arrendamento atua apenas sobre um dos seus fatores:

- Falta de oferta. O Banco de Portugal estima um défice de cerca de 300 mil casas. Os licenciamentos recuperam (41.900 em 2025, o máximo desde 2008), mas não chegam.
- Procura mais rápida do que a oferta. Entre 2021 e 2025 o número de residentes estrangeiros aumentou cerca de 825 mil, para 1,6 milhões, e o número de famílias cresceu mais do que o de casas.
- Construir é caro e lento. O custo de construção subiu 7,4% num ano e o licenciamento funciona como um "imposto implícito".
- Rendimentos e crédito. Os salários crescem cerca de 5% ao ano e a Euribor a 12 meses estava em 3,24% em outubro de 2026, de novo em subida.
- Um mercado de arrendamento pequeno e desconfiado. Há 723 mil casas vagas (Censos de 2021); muitos proprietários não arrendam por receio de incumprimento, de despejos lentos (293 dias em média no Balcão do Arrendatário e do Senhorio) e da instabilidade das regras, alteradas em 2012, 2019, 2023 e agora 2026. É neste ponto que a reforma atua.
- Resposta pública curta. A habitação pública representa cerca de 2% do parque.

Como a Abreu Advogados pode ajudar

A equipa de imobiliário da Abreu Advogados acompanha a evolução da proposta na especialidade e pode apoiar senhorios, arrendatários e investidores a avaliar o impacto das alterações nos contratos em curso e nos que pretendam celebrar, bem como em eventuais litígios de despejo.

Esta nota tem caráter meramente informativo, reflete o estado do processo legislativo a 16 de novembro de 2026 e não constitui aconselhamento jurídico. O texto da proposta pode ser alterado até à sua aprovação final.



Thinking about tomorrow? Let's talk today.



Patrícia Viana
patricia.viana@abreuadvogados.com



Tiago Mendonça de Castro
tiago.m.castro@abreuadvogados.com



info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com

Abreu advogados