



Reforma do Regime do Arrendamento Urbano: Proposta de Lei aprovada em Conselho de Ministros

O Conselho de Ministros aprovou, em 9 de julho de 2026, uma Proposta de Lei que procede à reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com o objetivo de reforçar a confiança no mercado de arrendamento, aumentar a oferta de habitação e promover uma relação mais equilibrada entre senhorios e arrendatários. A reforma insere-se na estratégia “Construir Portugal” e assenta em quatro eixos: maior liberdade contratual, reforço da segurança jurídica, celeridade na resolução de litígios e reforço da proteção das situações de maior vulnerabilidade.

Maior liberdade contratual

- Fim do limite de 2% ao aumento da renda inicial nos novos contratos face à última renda praticada sobre o mesmo imóvel, mantendo-se inalterado o regime de atualização das rendas nos contratos já em vigor;
- Maior liberdade das partes na fixação de cauções e rendas antecipadas: possibilidade de acordar o pagamento antecipado de até 3 meses de renda (atualmente 2) e eliminação do limite de caução correspondente a 2 rendas;
- Possibilidade de comunicações e notificações entre senhorio e arrendatário por via eletrónica, mediante acordo prévio e expresso entre as partes;
- Alteração do regime de oposição à renovação automática: o senhorio passa a poder opor-se logo no termo do prazo inicial do contrato, eliminando-se a atual exigência de aguardar 3 anos desde a respetiva celebração;
- Atualização das regras do direito de preferência.

Reforço da segurança jurídica e resposta ao incumprimento

- Redução, de 3 para 2 meses, do período de mora no pagamento da renda que fundamenta a resolução do contrato;
- Os atrasos superiores a 8 dias passam também a fundamentar a resolução quando ocorram mais de 3 vezes, seguidas ou interpoladas, em 12 meses, ou mais de 4 vezes em 18 meses;
- Alargamento, de 3 para 6 meses, do prazo de caducidade de que o senhorio dispõe para exercer o direito de resolução com estes fundamentos;
- Simplificação dos procedimentos de desocupação do locado na sequência de decisão judicial, com eliminação de formalidades dispensáveis e agregação das decisões relativas ao despejo e à recuperação de rendas em dívida.

Regime transitório dos contratos habitacionais anteriores a 1990

- Arrendatários com menos de 65 anos e sem incapacidade igual ou superior a 60%: o contrato transita para o NRAU; com rendimento anual do agregado inferior a € 64.400,00, a renda mantém-se protegida durante 5 anos; acima desse valor, a renda pode ser atualizada até ao limite anual de 1/15 do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel;
- Arrendatários com 65 ou mais anos ou com incapacidade igual ou superior a 60%: o contrato não transita para o NRAU; com rendimento inferior a € 64.400,00, mantém-se a proteção da renda, prevendo-se compensação do Estado ao senhorio; com rendimento igual ou superior a esse valor, a renda pode ser atualizada até 1/15 do VPT, mantendo-se o contrato fora do NRAU.

Fundo de Emergência para a Habitação

Foi também aprovado o diploma que cria o Fundo de Emergência para a Habitação (FEH), destinado a apoiar pessoas e famílias em situação de emergência habitacional, designadamente por perda de habitação ou violência doméstica; O apoio, financeiro e não reembolsável, destina-se a despesas de alojamento ou realojamento, com atribuição automática no prazo máximo de 10 dias após o pedido, sendo gerido pelo IHRU em articulação com a Segurança Social.

Importa sublinhar que as alterações acima descritas constam, nesta fase, de uma Proposta de Lei e, quanto ao Fundo de Emergência para a Habitação, da iniciativa legislativa divulgada pelo Governo. O respetivo conteúdo poderá ser alterado durante o processo legislativo. As novas regras apenas serão aplicáveis após a conclusão do procedimento legislativo, incluindo, quando exigível, a aprovação pela Assembleia da República, a promulgação, a referenda e a publicação em Diário da República, nos termos e na data previstos no diploma final. Até à entrada em vigor das novas normas, mantém-se aplicável o regime atualmente vigente.

*A presente publicação tem carácter meramente informativo e não constitui aconselhamento jurídico. É proibida a sua reprodução total ou parcial sem autorização prévia.

VAMOS
CONVERSAR?

Porto

(+351) 223 240 239

Rua de Gonçalo Cristóvão, 236, 6.5
4000-265

Guimarães

(+351) 253 085 185

Rua de Camões, 90, 4810-446



vieirarocha.pt geral@vieirarocha.pt