

23 DE OUTUBRO 2023

## TEMA

LEI “MAIS HABITAÇÃO”  
**Arrendamento**

## DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro  
Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

## CONTEXTO

Foi publicada em Diário da República, no passado dia 6 de outubro a Lei n.º 56/2023, que aprova o pacote de alterações legislativas denominado por “Mais Habitação” que vem alterar, além de uma série de outros diplomas legais, a Lei n.º 6/2006, introduzindo novas regras *ad hoc* em termos de arrendamento.

As alterações à Lei n.º 6/2006 e regras adicionais, que entraram em vigor, na sua maioria, a 7 de outubro, visam sobretudo proteger os arrendatários e controlar o valor das rendas, quer através do exposto controlo do aumento daquelas, quer através do estabelecimento de uma impossibilidade formal de conversão dos contratos anteriores a 1990 ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e, conseqüentemente, a impossibilidade de cessação dos referidos contratos. Pretende ainda o legislador estabelecer mecanismos que possibilitem, de forma coerciva, a colocação de imóveis devolutos no mercado do arrendamento.

As medidas fiscais de promoção do arrendamento e do arrendamento acessível foram tratadas na nossa Nota Informativa sobre as medidas fiscais do Programa Mais Habitação que pode consultar através deste [link](#).

## **LIMITAÇÃO DO VALOR DA RENDA**

A renda inicial de novos contratos de arrendamento para fins habitacionais em imóveis nos quais existiam contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos anteriores à entrada em vigor da presente Lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, **aplicado o coeficiente de 1,02**.

A referida limitação terá, contudo, as seguintes exceções:

- a) Não será aplicável aos arrendamentos cujas rendas não excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de Junho, para o Programa de Apoio ao Arrendamento;
- b) Acrescem ao referido limite de atualização os coeficientes anuais (até um máximo de 3 anos) de atualização de renda que não tenham sido aplicados. Considera-se, para o ano de 2023, o coeficiente de 1,0543 ao invés do fixado pelo Governo (1,02);
- c) No caso de imóveis que tenham sido objecto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, pode acrescer à renda inicial o valor relativo às despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%.

Esta limitação será válida, apenas, até 31 de dezembro de 2029.

## **CONTRATOS ANTERIORES A 1990**

Passa a não ser possível promover a transição, para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, de contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados em data anterior à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, nos casos em que os arrendatários:

- (a) invoquem e comprovem que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a 5 vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (RMNA); ou

(b) têm idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (ou nos casos em que resida no locado, há mais de 5 anos, cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha recta, que se encontre nestas mesmas condições, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA).

Verificado um dos casos previstos, a renda poderá ser atualizada apenas de acordo com os coeficientes anuais legalmente aprovados, exceto, no caso previsto em (b), se o arrendatário aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio ou, propondo um novo valor, o senhorio o aceitar.

Prevê-se ainda que se procederá à definição das medidas fiscais, incluindo isenção de IRS e de IMI, dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário a aplicar a partir de 2024, sendo expectável que essas medidas fiscais venham a ser aprovadas em sede de Orçamento de Estado para 2024.

O regime do arrendamento forçado previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), para as situações em que não se encontrem liquidadas as quantias devidas pelo proprietário no caso de obras coercivas, passa a ser aplicado às situações de habitações devolutas.

## **ARRENDAMENTO FORÇADO**

Neste âmbito, no caso de frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional e classificadas como devolutas há mais de 2 anos, não localizadas em territórios do interior e regiões autónomas, a Câmara Municipal poderá notificar o proprietário:

(a) para cumprir com o dever de conservação do imóvel, tal como previsto no RJUE. Em caso de incumprimento do proprietário, a Câmara Municipal poderá promover as obras necessárias; ou

(b) do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentar proposta de arrendamento.

No caso previsto em (b) e perante recusa de tal proposta por parte do proprietário ou não se pronunciando o mesmo no prazo de 90 dias, e mantendo-se o imóvel devoluto, o município (ou o IHRU, IP caso o município não o pretenda) pode proceder ao arrendamento forçado daquele.

Essa opção terá carácter excecional e supletivo e caso tal se revele necessário para garantir a função social da habitação prevista na lei de bases da habitação.

---

---

**Rui Rompante**

[rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)