

Reforma da Habitação 2026: novas regras, incentivos fiscais e medidas para desbloquear o mercado imobiliário

O Governo aprovou, em sede de reunião do Conselho de Ministros de 27 de março de 2026, um conjunto de medidas de reforma na Habitação, com impacto relevante em matérias de arrendamento, compra e venda de imóveis, licenciamento urbanístico e desbloqueio de imóveis indivisos.

No âmbito da Reforma da Habitação, foram aprovados dois Decretos-Lei e uma Proposta de Lei que têm como objetivo **aumentar o número de casas disponíveis no mercado e facilitar o seu acesso.**

Como?

- i. através do restabelecimento da confiança e dos **incentivos ao arrendamento** do lado da oferta;
- ii. resolução do impasse das **heranças indivisas** resultante de bloqueios legais e em permitir a adequada delimitação e utilização do património rústico;
- iii. aprovação de um conjunto de **incentivos fiscais** destinados a estimular o investimento privado em habitação;
- iv. revisão do **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**;
- v. criação de um novo **mecanismo de resolução célere de heranças indivisas.**



A. Decreto-Lei – Incentivos Fiscais

Principais incentivos fiscais:

- **Isenção de mais-valias** em determinadas situações de reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento;
- Aplicação de **IVA reduzido de 6%** na construção e reabilitação para habitação própria e arrendamento a preços moderados;
- **Redução das taxas de IRS e IRC** aplicáveis associadas a rendas moderadas*;
- Medidas específicas para investimento imobiliário e **ajustamentos em sede de IMT**.

*Em 2026, considera-se "renda moderada" um valor mensal até €2.300

Com este conjunto de incentivos fiscais, o Governo tem como objetivo **aumentar a oferta no mercado do arrendamento e da aquisição e contribuir para a moderação dos preços**.

B. Decreto-Lei – Licenciamento Urbanístico

A revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), dentro das quais se destacam:

- **Simplificação e desburocratização** dos procedimentos urbanísticos, com maior recurso à comunicação prévia;
- **Aceleração das decisões**, com liquidação mais ágil de taxas, conferência única de pareceres e alargamento da arbitragem;
- **Reforço da segurança jurídica**, com unificação do regime de invalidades e regras específicas para obras da Administração Pública.

Com estas alterações, o Governo tem como objetivo de criar regras mais claras, **processos mais previsíveis e prazos mais curtos**, reduzindo custos para quem constrói e aumentando a oferta habitacional.



C. Proposta da Lei

No âmbito do direito sucessório, foi aprovada uma Proposta de Lei que cria um modelo de resolução de impasses sucessórios, especialmente em centros urbanos e zonas rurais.

Dentro das medidas aprovadas, salienta-se a criação de um **Processo Especial de Venda de Coisa Imóvel Indivisa**, que permitirá que um ou mais herdeiros possam provocar a venda de imóveis, **sem o acordo de todos, ao fim de dois anos de indivisão de uma herança.**

De acordo com o Governo, apesar de um único herdeiro o poder fazer, a ideia é que "todos participem" no desbloqueio de uma herança indivisa ao fim de dois anos, acrescentando que o objetivo da medida é **"evitar a existência de muitas propriedades devolutas"** e **robustecer a oferta habitacional**, tanto no arrendamento como na venda.

Esta iniciativa legislativa assume particular relevância na área do direito imobiliário, com especial impacto nos processos de compra e venda e arrendamentos, dinamizando o mercado através da disponibilização de imóveis que se encontram atualmente devolutos.



Para mais informações sobre este tema, não hesite em contactar o Departamento de **Direito Imobiliário e Urbanismo** da Ana Bruno & Associados, Sociedade de Advogados, SP, Lda.



Manuel Assis dos Santos

Associado Coordenador
Manuel.assis@anabruno.pt

Vera Pacheco

Advogada Associada
Vera.pacheco@anabruno.pt

Matilde Seabra Pinheiro

Advogada Estagiária
Matilde.pinheiro@anabruno.pt