



Novas Medidas para o Mercado de Arrendamento

O Governo anunciou, em sede de reunião de Conselho de Ministros, de 9 de julho de 2026, um **novo pacote de medidas** destinadas ao mercado do arrendamento urbano.

Este pacote integra a revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e procura, em simultâneo, reforçar a posição dos senhorios e criar mecanismos adicionais de proteção para arrendatários em situação de maior vulnerabilidade.

Destacam-se as seguintes medidas:

1. Redução de três para dois meses do prazo de incumprimento necessário para avançar com um despejo.
2. Novas regras para os contratos celebrados antes de 1990.
3. Fim do limite de atualização anual das rendas, atualmente nos 2%, que estava previsto até 2029.
4. Aprovação de um Decreto-Lei que cria o Fundo de Emergência para a Habitação (FEH), previsto já no Orçamento de Estado para 2024, destinado a apoiar pessoas e famílias em situação de emergência habitacional, tais como despejos motivados por carência económica ou situações de violência doméstica.
5. Flexibilização das regras relativas à caução e ao pagamento antecipado de rendas nos novos contratos.
6. Possibilidade das comunicações entre senhorio e arrendatário serem efetuadas por via eletrónica, mediante acordo entre as partes.

7. Revisão das regras relativas à oposição à renovação dos contratos e ao exercício do direito de preferência do arrendatário.
8. Simplificação e agilização dos procedimentos de despejo e das notificações entre as partes, com o objetivo de acelerar a resolução dos litígios.



Despejo

Dois meses de não pagamento de rendas podem justificar o despejo, em vez dos atuais três meses exigidos.

Em caso de incumprimento reiterado, o despejo pode ser iniciado sempre que se verifique um atraso no pagamento igual ou superior a oito dias por mais de três vezes seguidas ou interpoladas, durante um período de 12 meses, ou mais de quatro vezes em 18 meses.

Atualização de rendas em contratos antigos

- Para arrendatários com menos de 65 anos e rendimento anual do agregado familiar for inferior a €64.400, a renda permanece inalterada por um período de cinco anos. Se o rendimento anual do agregado ultrapassar esse montante, a renda poderá ser atualizada para 1/15 do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel.
- No caso de arrendatários com 65 ou mais anos, o contrato não transita para o NRAU. Contudo, se o rendimento anual do agregado exceder €64.400, a renda pode também ser atualizada para 1/15 do VPT.

Caução e antecipação de rendas

A proposta prevê uma maior liberdade na definição das condições contratuais, permitindo que senhorio e arrendatário negoceiem livremente o montante da caução.

Nos novos contratos, poderá ainda ser acordado o pagamento antecipado de rendas até ao limite máximo de três meses por oposição aos dois meses atualmente previstos, mantendo-se, nos contratos em vigor, as condições já acordadas entre as partes.

Comunicações entre as partes

A proposta prevê a possibilidade de senhorio e arrendatário acordarem a utilização de meios eletrónicos para as comunicações relativas ao contrato de arrendamento, simplificando a forma como estas passam a ser efetuadas.

Em termos gerais, a reforma procura reforçar a liberdade contratual entre senhorios e arrendatários, simplificar os mecanismos de resolução de litígios e de despejo e manter mecanismos de proteção para os arrendatários em situação de maior vulnerabilidade, designadamente idosos, pessoas com deficiência e agregados economicamente mais fragilizados.

As medidas acima descritas correspondem às decisões aprovadas pelo Governo em Conselho de Ministros, pelo que ainda não se encontram em vigor. Seguir-se-á a votação da versão final dos respetivos diplomas legais, a sua promulgação pelo Presidente da República e a publicação em Diário da República. Apenas após a respetiva publicação, e na data de entrada em vigor prevista em cada diploma, as novas regras produzirão efeitos jurídicos.

Caso pretenda acompanhar estes desenvolvimentos ou esclarecer alguma questão, as nossas equipas de Direito Imobiliário, Urbanismo, Civil e Contencioso encontram-se disponíveis para o apoiar na análise destas medidas e na sua aplicação prática.



Manuel Assis dos Santos

Vera Pacheco

Filipe Guerreiro

Inês de Lima

Associado Coordenador

Advogada Associada

Associado Coordenador

Advogada Associada

Manuel.assis@anabruno.pt

Vera.pacheco@anabruno.pt

Filipe.guerreiro@anabruno.pt

Ines.lima@anabruno.pt