IMOJURIS | SEMINÁRIOS

ASSIM FOI:

ALTERAÇÕES AO ARRENDAMENTO: SOLUÇÕES OU NOVOS DESAFIOS?

Garrigues, Lisboa

20 de outubro 2026

ORGANIZA:

IMOJURIS

GARRIGUES

APOIO:

VIDAIMOBILIÁRIA

APEMIP

DEBATE SOBRE A PROPOSTA DE LEI DO ARRENDAMENTO COM ELOGIOS E ALGUMAS RETICÊNCIAS

Num clima de particular tensão social, o Imojuris e a Garrigues, com o apoio da APEMIP, reuniram um conjunto de especialistas para debater a proposta legislativa do Governo de revisão do regime do arrendamento urbano. Entre elogios e algumas críticas, o setor aguarda com expetativa o que resultará do debate na especialidade.





Para Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário, "*o potencial de impacto da lei das rendas será pequeno*". "*Hoje, no essencial, não há mercado de arrendamento*", referiu o especialista no início do Seminário Imojuris "*Alterações ao Arrendamento: Soluções ou novos desafios?*", que decorreu no dia 20 de outubro, na Garrigues, em Lisboa. Uma das questões fundamentais do mercado "*é o problema da injustiça intergeracional*", que se traduz numa realidade em que "*quem já está no mercado há mais tempo tem rendas que parecem quase o valor do condomínio, e as rendas novas são praticamente dez vezes mais do que essas*". Por outro lado, prosseguiu, "*a população residente tem aumentado significativamente e absorve parte substancial da oferta disponível*".



Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário

Na Proposta de Lei prevê-se a revogação do artigo 34.º da Lei n.º 56/2023, de 10 de outubro ("Mais Habitação"), que limita a renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores, a qual, recorde-se, não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02, ou seja, 2%.

"*No momento do travão administrativo, protegeu-se quem pagava cerca de 500 euros de renda, mas o efeito foi sobre quem estava ainda fora do mercado e já entrava com o dobro da renda média de quem estava no mercado – e estas pessoas não foram protegidas. Na prática, as rendas aumentaram drasticamente. Pagou a conta quem estava a entrar*", sublinhou o especialista.

Para Ricardo Guimarães, "*sem travões, a lei da oferta e da procura funciona*". Observando os gráficos de análise estatística, "*a oferta para arrendamento aumentou durante a crise financeira e as rendas caíram cerca de 20% durante o mesmo período. Com a recuperação do mercado, depois de 2014, reduziu-se a oferta e aumentaram as rendas*". Mais tarde, "*voltou a aumentar a oferta durante a pandemia, com alguma descida das rendas*", cerca de 20%. E, paradoxalmente, "*com o travão administrativo, aumentou-se substancialmente as rendas, cerca de 30% num ano. Chegámos a um nível de rendas muito atrativas para os proprietários. Pela primeira vez, com um aumento da oferta visível, as rendas resistem à descida*". O especialista concluiu que, aquele travão "*provocou uma rigidez no mercado e, ainda que bem intencionado, acabou por prejudicar muito os inquilinos*".

"Uma das questões fundamentais do mercado é o problema da injustiça intergeracional"

Ricardo Guimarães,
Diretor da Confidencial Imobiliário

"*O Governo insiste nas rendas acessíveis, somos o único mercado que conheço com preços tabelados, e sabemos que isso normalmente não funciona muito bem*". Para ter rendas acessíveis, "*temos de construir barato*" e isso "*só vai funcionar se o terreno estiver disponível, só a ausência de preço do solo permite viabilizar*" a construção para arrendamento acessível. E, "*se pensarmos em cortar as áreas mínimas, aumentamos o número de municípios onde a operação pode fazer sentido*", além de Cascais, Lisboa ou Porto. E, "*se conseguirmos industrializar a construção, também ajuda e faz com que seja possível*". Mas temos dois regimes de construção para arrendamento, de rendas acessíveis e de rendas moderadas e, "*no essencial, o que é atrativo é a renda moderada*", ou seja, o regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA). "*O desafio da renda acessível é que não funciona, ou se funciona não é tão atrativa*". O artigo 72.º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) "*abre a porta à reclassificação de solo rústico para solo urbano para rendas acessíveis*", mediante alteração simplificada do Plano Diretor Municipal (PDM), "*mas deveria ser possível retirar do artigo a palavra 'acessível' para dar oportunidade à construção para arrendamento*", defendeu Ricardo Guimarães.



Patrícia Barão, Presidente da APEMIP

É necessário consenso e equilíbrio entre as partes envolvidas

Patrícia Barão, Presidente da Direção Nacional da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), deu o pontapé de saída à mesa de debate, sublinhando que "*a confiança é o ponto principal: será que a decisão que vou tomar hoje será válida daqui a 10 ou 15 anos?*".

Para a responsável da APEMIP, "*as alterações apresentadas são, na generalidade, positivas, porque trazem equilíbrio entre os deveres e obrigações dos proprietários e dos inquilinos*" e o "*objetivo principal é trazer mais casas para o mercado de arrendamento*".

> **"As alterações apresentadas são, na generalidade, positivas, porque trazem equilíbrio entre os deveres e obrigações dos proprietários e dos inquilinos"**
>
> **Patrícia Barão,**
> **Presidente da APEMIP**

Já Frederico Arruda, partner e CEO da Sociedade Gestora Refundos, considera que "*as últimas alterações introduzidas pelo 'Mais Habitação' foram desastrosas, e esse impacto negativo é perene no tempo*". "*Não sabemos o que vai resultar da discussão na especialidade*" da proposta de lei, mas "*estamos em tempos políticos muito difíceis e instáveis, e isso também pesa nos investidores e na questão da estabilidade*".

Por seu lado, a Professora Ana Afonso, da Escola de Direito da Universidade Católica do Porto, entende que "*a lei atual não tem uma proteção excessiva do arrendatário*" e na proposta de lei "*devia haver uma aproximação*" entre as partes para um maior equilíbrio contratual. Quanto à duração dos contratos habitacionais, defende que se devia manter um mínimo de duração de três anos, como atualmente previsto, até porque já existe a possibilidade de contratos de curta duração, para fins especiais transitórios, designadamente turísticos. Mas considera também que não faz sentido manter o regime dos contratos antigos, prejudicial para os senhorios, defendendo a sua transição para o NRAU.

> **"A lei atual não tem uma proteção excessiva do arrendatário"**
>
> **Ana Afonso,**
> **Professora Associada na**
> **Escola de Direito da UCP-Porto**



Ana Afonso,Professora Associada na Escola de Direito da UCP-Porto

Miguel Menezes da Silva, sócio da Garrigues, considera que as sucessivas reformas legislativas "*têm uma componente profundamente ideológica*", dando como exemplo as alterações em matéria do procedimento de despejo em que "*a notificação, enviada pelo senhorio ou pelo arrendatário, antes protegia claramente uma das partes, e agora a outra*". Para o advogado, "*em 2019, houve grande 'dedo' da extrema esquerda em algumas medidas, agora revogadas*".

Quanto à proposta de lei, entende que "*passa sempre uma ideia de preguiça*", e exemplifica: "*como é possível continuarmos a tratar regimes de preferência aplicados ao arrendamento habitacional e não habitacional como se fossem a mesma realidade?*". Ainda assim, Miguel Menezes da Silva salientou que, na proposta, para afastar o direito de preferência do arrendatário "*basta justificar que o negócio não se realiza se uma determinada fração não ficar incluída*". Na lei atual, pelo contrário, exige-se a demonstração de prejuízo apreciável. Ora, "*é impossível cumprir com a lei atual de demonstrar o prejuízo numa carta*". Frederico Arruda concorda: "*não poder alegar a venda do conjunto é impensável, isto tem de ser alterado*".

Para Miguel Menezes da Silva "*existe também a questão de ninguém pegar nisto a sério, de uma vez por todas, com um consenso. Porque a questão é que o mercado reage às medidas*". A este propósito, referiu o caso do artigo 1110.º n.º 4 do Código Civil, o qual prevê que o senhorio não se pode opor à renovação do contrato de arrendamento para fim não habitacional nos primeiros cinco anos. O que aconteceu é que, muitos senhorios, face ao que a lei prevê, afastaram no contrato a possibilidade de renovação automática. Ou seja, na tentativa de proteger o arrendatário, acabaram por prejudicá-lo. "*Se queriam proteger o arrendatário assim, fizeram um mau trabalho*", concluiu.

Para Frederico Arruda "*a liberdade contratual é fundamental para estabelecer equilíbrios e para que o mercado funcione*", sobretudo no arrendamento não habitacional. Quanto ao Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), "*havia um grande 'jogo' com as comunicações do BAS. Tudo tinha de passar pelo tribunal, e isso não tem nexo. Ou o balcão funciona de forma rápida, eficiente e justa, ou não vale a pena. Vamos ter de ajustar tudo, ter em conta os agentes de execução, etc., mas este passo de agilização é fundamental*", defendeu. Acontece que, "*é muito difícil criar estes processos a longo prazo com o clima político atual*", referiu ainda.



Frederico Arruda, Partner da Refundos Explorer

"A liberdade contratual é fundamental para estabelecer equilíbrios e para que o mercado funcione"

Frederico Arruda, Partner da Refundos Explorer

Quanto à eliminação dos limites aplicáveis à fixação da caução, prevista na proposta, e que na lei vigente não pode ultrapassar o valor correspondente a duas rendas, Miguel Menezes da Silva considera que, "*entre investidores institucionais, é normal que a caução vá de seis meses a um ano*", e "*uma garantia sólida valoriza o imóvel*".

Disse ainda que "*não é possível discutir reformas do arrendamento sem olhar para os números da Confidencial Imobiliário e para o valor absurdo do IVA na construção que não é dedutível na construção para habitação. Quem investe quer recuperar o que investiu, e se tem mais 23% irrecuperáveis em cima disso, começamos mal*".

Revogação do limite de 2% da renda entre contratos

Patrícia Barão concorda com a revogação do limite de 2% às rendas entre contratos. "*Percebemos que não fazia grande sentido quando olhamos para o que aconteceu depois desse travão dos 2% entre contratos, e vemos que os valores das rendas dispararam. Não houve oferta de casas para arrendar, a medida não teve a eficácia esperada*". O tema da oferta de habitação para arrendamento "*não pode ser olhado apenas com medidas isoladas, é muito mais complexo do que isso. Não podemos é ficar na inércia e não ir atuando*". E com as reduções fiscais entretanto implementadas Patrícia Barão acredita que "*agora se possam trazer mais casas para o mercado*". Também Frederico Arruda concorda que "*sempre que se põem limitações às rendas, corre mal*".

Neste ponto, a Professora Ana Afonso tem uma opinião diferente ou, pelo menos, tem dúvidas se a maior ou menor oferta e o aumento das rendas "*se devem apenas a uma medida*", no caso ao referido travão de 2% entre contratos, ou se existirão outras variáveis a condicionar o comportamento do mercado. "*É preciso ter atenção à mensagem que se passa à sociedade, não podemos passar uma ideia de indiferença face aos valores que as rendas têm*", sublinhou. "*Tudo o que passe pelas garantias de cumprimento, como por exemplo a rapidez na recuperação do locado, são boas medidas*". Mas, "*se o mercado não funciona em termos de fixação de preços, poderá ser necessária alguma solução, algum teto. Tudo isto tem de ser feito com muito cuidado para evitar dramas sociais*".

Transição dos contratos para o NRAU

Relativamente à transição dos contratos habitacionais antigos para o NRAU, a proposta salvaguarda os casos em que o arrendatário (ou cônjuge, unido de facto ou parente no primeiro grau da linha reta que resida no locado há mais de cinco anos) tenha 65 ou mais anos ou seja portador de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, casos em que o contrato antigo não transita para o NRAU sem o acordo do arrendatário. Fora desses casos, e mesmo em caso de carência económica, pode haver transição para um contrato de cinco anos, com o limite de renda de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado. A Professora Ana Afonso considera que "*este é um dos pontos em que se abalou a confiança dos senhorios. Eventualmente, poderia pensar-se em estabelecer diferenças de regime conforme fossem senhorios singulares ou coletivos*". A realidade é que, "*desde 2012 se prevê a transição e, afinal, ainda há situações em que não transita*".

A este propósito Frederico Arruda referiu que "*a função social é do Estado, não é dos proprietários privados. Não digo que as pessoas tenham de sair, mas isto tem de ser assegurado pelo Estado. E o Governo não quer assumir isso, porque não sabe quanto custa, quantos são. Continua a não haver essa coragem política*".

CIA abrem boas perspetivas

Quanto ao *Build To Rent* (BTR), Patrícia Barão referiu que "*ainda não há porque ainda não estão criadas as condições*". Mas, com a recente entrada em vigor do novo regime dos CIA, Frederico Arruda mostra-se otimista: "*Ter estabilidade a 25 anos é fundamental, é isso que dá estabilidade. Temos bons exemplos em Portugal, como a AGEAS no Porto, por exemplo. Em Espanha, o Plan Vive também funciona, mas com as últimas alterações do Governo de Pedro Sánchez, muitos investidores institucionais estão a liquidar tudo, a vender imóvel a imóvel*".



Miguel Menezes da Silva, Sócio da Garrigues

"Este tema é um bolo muito maior do que só o arrendamento, e acho que se legisla com alguma preguiça"

Miguel Menezes da Silva, Sócio da Garrigues

A terminar a sessão, Ana Afonso fez notar que "*tudo o que contribui para tornar a lei mais certa e mais clara é positivo. Terminar com os regimes antigos é importante, porque não é justo, o desequilíbrio é demasiado grande*".

Em jeito de comentário final, Miguel Menezes da Silva adiantou que o tema da habitação "*tem de ser pensado de muitas perspetivas (fiscal, urbanismo, etc.), isto é um bolo muito maior do que só o arrendamento, e continuo a achar que se legisla com alguma preguiça. Mas talvez isso seja uma coisa para fazer em cenário de maiorias absolutas*", rematou.

Contratos devem ser claros para evitar dissabores

Antes do debate, Laura Santana Falé, da Garrigues, apontou alguns temas mais controversos na jurisprudência, à luz da atual lei do arrendamento, referindo que "*ultimamente, começam a surgir muitas decisões em que se diz: 'esta cláusula é nula', e isso pode cair na figura do abuso de direito. Não quer dizer que a cláusula subsista como está, mas o arrendatário não se pode valer da nulidade para se manter no imóvel*".

A advogada referiu também a tendência para incluir nos contratos cláusulas penais, em caso de exercício da faculdade de denúncia pelo arrendatário, e até tentativas de tirar a possibilidade de denúncia. "*Por um fator económico, não podemos usar isso como forma de impedir o arrendatário de exercer o seu direito. A denúncia é uma faculdade garantida por lei. E sabemos que as cláusulas penais podem acabar por ser discutidas depois em tribunal*", sublinhou. Já "*a indemnização por entregar o imóvel atrasado está na lei, é imperativa*".

"Os contratos devem ser muito claros, porque os interlocutores e a nossa interpretação hoje podem ser diferentes mais à frente"

Laura Santana Falé, Associada Sénior da Garrigues

No caso de obras no local arrendado, "*há alguma liberdade contratual*". Mas, "*quando são intervenções estruturais, os arrendatários não podem pagar, não podem ter essa responsabilidade transferida se não têm a propriedade*".

Para a advogada, "*se as partes do contrato se portarem bem, está tudo certo*", mas "*os interlocutores e a nossa interpretação hoje podem ser diferentes mais à frente*" e, por isso, "*os contratos devem ser muito claros*", alertou.



Laura Santana Falé, Associada Sénior da Garrigues

APRESENTAÇÃO:

Apresentação Garrigues
Seminário Imojuris 20.10.2026

IMOJURIS | SEMINÁRIOS

IMOJURIS

PARCEIROS:

Abreu advogados

GARRIGUES

MORAIS LEITÃO GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

PLMJ Transformative Legal Experts

RAPOSO SUBTIL & ASSOCIADOS SOCIEDADE DE ADVOGADOS Law Firm

SRS LEGAL

URÍA MENÉNDEZ

VdA