

COMPENSAÇÃO AOS SENHORIOS POR RENDAS ANTERIORES A 1990



Circular Informativa n.º 282 | Legislação Nacional | 06.12.2023

SÍNTESE

Foi aprovado o Decreto-Lei que estabelece o mecanismo de compensação aos senhorios, em virtude da não transição para o NRAU de contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 1990 e em que os arrendatários:

1. Tenham idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%;
2. Tenham um RABC inferior a 5 RMNA.



EXMOS. SENHORES ASSOCIADOS E MEMBROS ALIADOS

Foi aprovado, no [Conselho de Ministros do dia 29 de novembro](#), o decreto-lei que estabelece o mecanismo de compensação aos senhorios, até ao limite 1/15 do Valor Patrimonial Tributário do locado, para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes de 18 de novembro de 1990, por estes não transitarem para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

O regime transitório do NRAU, previsto na [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), na sua redação atual, que tem vindo a ser aplicado, estabelece um conjunto de regras que permitem a atualização gradual dos contratos celebrados antes de 1990, definindo as condições e prazo para a sua conversão em contratos regulados pelo NRAU. Um dos aspetos deste regime que tem tido mais impacto é a atualização do valor das rendas.

Com o Programa Mais Habitação ([Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#)), divulgado junto das empresas nossas Associadas através da [Circular Informativa n.º 253](#), foi definido que os contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990 (abrangidos pelos Artigos 35.º e 36.º do NRAU) não transitariam para este novo regime, pelo que é na sequência desta medida que o mecanismo de compensação supra referido foi criado.

Não transitam para o NRAU, assim, os contratos de arrendamento celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, ou em que o RABC do seu agregado familiar seja inferior a 5 RMNA¹

¹ Nos termos dos Artigos 35.º e 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, por remissão do Artigo 35.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Na sequência de um estudo realizado pelo observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana e divulgado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, que visou caracterizar o número de famílias cujo contrato de arrendamento ainda não transitou para o NRAU de modo a fazer uma melhor estimativa dos apoios necessários para estes contratos.

O estudo aponta para a existência de cerca de 124.083 contratos de arrendamento habitacional anteriores a 1990.

Face a estes números, concluiu-se que a compensação a atribuir aos senhorios poderia configurar uma despesa anual de 653 milhões de euros, assumindo que esta corresponderá à diferença entre o valor médio das rendas atuais e uma renda definida com base no valor mediano do metro quadrado dos novos contratos de arrendamento.



FICOU COM DÚVIDAS?

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida

Contacte-nos

ARAC – Associação Nacional dos Locadores de Veículos

Av. 5 de Outubro, n.º 70, 9.º Andar

21 761 52 30

arac@arac.pt

www.arac.pt

Apesar do cuidado e rigor colocados nesta obra, devem os diplomas legais dela constante ser sempre objeto de confirmação com as fontes oficiais.

© Todos os direitos reservados. Toda e qualquer reprodução desta obra, por fotocópia ou qualquer outro meio, sem prévia autorização do autor é ilícita.

© All rights reserved.

Any reproduction of this work, by photocopying or any other means, without prior authorisation from the author is unlawful.

ARAC - 2023