



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Decreto-Lei n.º 132/2023

de 27 de dezembro

*Sumário:* Estabelece a compensação aos senhorios e os limites da renda a fixar nos contratos de arrendamento para habitação anteriores a 1990, na sequência da não transição desses contratos para o NRAU.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), contemplou um regime transitório relativo, nomeadamente, aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), ou seja, antes de 18 de novembro de 1990.

Através da alteração ao artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, foi estabelecido um período transitório de cinco anos para os arrendatários que, na sua resposta ao processo de transição para o NRAU, comprovassem que o seu agregado familiar tinha um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA). Durante esse período, não poderia ocorrer a cessação nem a alteração do tipo de contrato e a atualização da renda corresponderia a um máximo de 10 % do RABC do agregado familiar, no caso de ser inferior a € 500 mensais, a um máximo de 17 % do RABC do agregado familiar, no caso de ser inferior a € 1500 mensais, ou de 25 % do RABC do agregado familiar, no caso de ser igual ou superior a esse montante, ficando a atualização da renda sempre limitada a  $\frac{1}{15}$  do valor do locado, determinado de acordo com o valor patrimonial tributário (VPT).

Do mesmo modo, aquele diploma introduz também uma alteração ao artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que salvaguardou a situação dos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %, cujo contrato não poderia cessar nem ver a sua tipologia alterada. Para estes arrendatários, poderia haver atualização da renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o VPT, exceto se se verificasse simultaneamente uma situação de carência económica, caso em que a renda vigoraria por cinco anos.

A Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, veio corrigir o momento para a comprovação anual dos rendimentos por parte dos arrendatários, já que não se revelava articulado com a liquidação anual dos impostos sobre o rendimento.

Através da Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, o período transitório de cinco anos definido no referido artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, foi alargado para oito anos e foram criados novos escalões para a atualização da renda em função do rendimento. Para os arrendatários com 65 ou mais anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % que estivessem simultaneamente em situação de carência económica, o período transitório foi aumentado de 5 para 10 anos.

Por sua vez, através de nova alteração ao artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, ficou o arrendatário possibilitado de requerer a reavaliação do locado, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

Finalmente, a Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprovou o Orçamento do Estado para 2020, alterou o artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, elevando para 10 anos o período transitório nele definido.

Estes prazos transitórios previstos no n.º 1 do artigo 35.º e no n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, foram suspensos pelo artigo 228.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, que aprovou o Orçamento do Estado para 2022, neste ano ou, se posterior, após publicação, no *Diário da República*, do relatório do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU) que respondesse aos objetivos definidos no n.º 2 daquela disposição legal.

No dia 4 de janeiro de 2023, foi celebrado um protocolo de cooperação entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), e o Centro de Competências de Planeamento, de Políticas e de Prospetiva da Administração Pública (PlanAPP), no qual se prevê, nos

termos da alínea a) da cláusula segunda, a colaboração no estudo tendo em vista a elaboração de propostas tendentes à promoção da transparência e regulação do mercado habitacional, a que se refere o Despacho n.º 10903/2022, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 174, de 8 de setembro de 2022, a extrair para o relatório previsto no referido artigo 228.º da Lei do Orçamento do Estado de 2022.

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, no seu artigo 35.º, determinou que os contratos de arrendamento abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, não transitavam para o NRAU. Ademais, estabeleceu que, na sequência do relatório previsto no n.º 2 do artigo 228.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, se procede à definição das medidas fiscais, incluindo isenção do imposto sobre o rendimento de pessoas singulares e do imposto municipal sobre imóveis, 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.

Em 20 de novembro de 2023, o IHRU, I. P., através do OHARU, em colaboração com o PlanAPP, publicou um estudo que, entre outros cenários, estima os montantes e limites da compensação a atribuir aos senhorios com contratos de arrendamento celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em virtude da sua não transição para o NRAU, utilizando como critério de referência na atribuição dessa compensação o valor correspondente a  $\frac{1}{15}$  do VPT do locado, anteriormente previsto no artigo 35.º daquele regime jurídico, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

Os resultados vertidos no referido Relatório serviram como informação essencial à tomada de decisão por parte do Governo quanto à definição dos montantes e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio e da renda a fixar para o arrendatário nos contratos de arrendamento não submetidos ao NRAU.

Este tema foi objeto de discussão no âmbito do Conselho Nacional de Habitação, realizado em 28 de novembro de 2023.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei estabelece os montantes e os limites da compensação a atribuir aos senhorios e da renda a fixar para o arrendatário com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e sujeitos ao regime previsto nos artigos 35.º ou 36.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

#### Artigo 2.º

##### Valor da renda

1 — O valor da renda dos contratos de arrendamento para habitação abrangidos pelo presente decreto-lei não pode ser superior ao que se encontra definido à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — O valor da renda pode ser atualizado nos termos do artigo 24.º do NRAU.

#### Artigo 3.º

##### Compensação

Sempre que o valor da renda mensal dos contratos de arrendamento para habitação, previstos no artigo 1.º, seja inferior a  $\frac{1}{15}$  do valor patrimonial tributário (VPT) do locado, fracionado em 12 meses, o senhorio tem direito a uma compensação.



Artigo 4.º

**Modelo da compensação**

A compensação é um apoio financeiro, concedido ao senhorio, sob a forma de subvenção mensal não reembolsável.

Artigo 5.º

**Montante da compensação**

O montante da compensação a atribuir ao senhorio corresponde à diferença entre o valor da renda mensal devida à data da entrada em vigor do presente decreto-lei e o valor correspondente a  $\frac{1}{15}$  do VPT do locado, fracionado em 12 meses.

Artigo 6.º

**Procedimento de atribuição da compensação**

1 — O senhorio apresenta ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), o pedido de atribuição da compensação, remetendo a informação relevante para a tomada de decisão final do pedido.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se informação relevante para a tomada de decisão final do pedido:

- a) A data de celebração do contrato de arrendamento;
- b) O enquadramento do contrato de arrendamento numa das situações previstas nos artigos 35.º e 36.º do NRAU;
- c) O valor da renda mensal;
- d) O VPT do locado.

3 — A informação referida no número anterior é demonstrada nos seguintes termos:

- a) No caso da alínea a), através de comprovativo do registo do contrato de arrendamento junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- b) No caso da alínea b), através do comprovativo do pedido de isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) para as situações aí referidas;
- c) No caso da alínea c), através de recibo de renda mensal, modelo 44 ou fatura emitida pelo senhorio ao inquilino;
- d) No caso da alínea d), através da cópia da caderneta predial urbana que ateste o VPT do locado à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

4 — O IHRU, I. P., decide o pedido de atribuição da compensação ao senhorio no prazo de 30 dias a contar da data da sua receção.

5 — O deferimento do pedido de compensação a atribuir ao senhorio produz efeitos desde a data da sua submissão.

6 — Caso o pedido de isenção do IMI, referido na alínea b) do n.º 3, venha a ser posteriormente indeferido, o senhorio comunica esse facto ao IHRU, I. P., no prazo de 30 dias para efeitos de restituição da compensação recebida.

Artigo 7.º

**Duração da compensação**

A compensação é atribuída por um período de 12 meses, renovável por períodos iguais e sucessivos, desde que, antes do termo desse período, o senhorio demonstre, junto do IHRU, I. P., que se mantêm os requisitos da atribuição da compensação.

**Artigo 8.º****Alteração do montante da compensação**

1 — O montante da compensação é alterado no caso de atualização anual do valor da renda, nos termos previstos no artigo 24.º do NRAU.

2 — A atualização anual do valor da renda é comunicada pelo senhorio ao IHRU, I. P., no prazo de 30 dias a contar da comunicação dessa atualização ao arrendatário.

3 — Sempre que da comunicação da atualização do valor da renda resulte uma alteração ao montante da compensação, o IHRU, I. P., procede ao recálculo da mesma e comunica-o ao senhorio, para posterior pagamento com efeitos retroativos ao momento a partir do qual se verifique a atualização, com a correspondente dedução em prestações futuras, quando aplicável.

**Artigo 9.º****Manutenção do direito à compensação**

1 — A morte do senhorio a quem foi atribuída a compensação não prejudica a manutenção do direito a essa compensação por parte da pessoa a quem o locado se transmita nos termos legalmente previstos.

2 — Para efeito do disposto no número anterior, o novo senhorio a quem o locado se transmita deve comunicar a ocorrência e requerer a manutenção da compensação, no prazo máximo de 60 dias a contar da data do óbito do senhorio, sob pena de caducidade do direito à compensação.

3 — A decisão sobre o pedido de manutenção da compensação produz efeitos a partir do mês seguinte ao da data do óbito do senhorio.

**Artigo 10.º****Cessaçã da compensação**

A compensação cessa antes do termo previsto no artigo 7.º sempre que:

a) O contrato de arrendamento cujo valor da renda é objeto de compensação cesse a sua vigência pela verificação de qualquer causa determinante da sua extinção;

b) Se verifique a caducidade do direito à compensação por morte do senhorio sem que lhe suceda pessoa com direito à manutenção da compensação, nos termos do artigo anterior, ou o decurso dos prazos estabelecidos no presente decreto-lei para a realização de comunicações obrigatórias.

**Artigo 11.º****Incumprimento**

O não cumprimento por parte do senhorio de quaisquer obrigações relativas ao acesso e manutenção dessa compensação, nomeadamente a não entrega de elementos probatórios legalmente exigíveis, solicitados pelo IHRU, I. P., no prazo que lhe for fixado para o efeito, ou o incumprimento do contrato de arrendamento subjacente à concessão da compensação, determina a imediata cessaçã do pagamento da compensação e a obrigação de restituiçã dos montantes indevidamente recebidos, sem prejuízo de outras sanções legais ou contratuais aplicáveis ao caso.

**Artigo 12.º****Responsabilidade penal**

A prestaçã de falsas declarações, as omissões ou outros atos praticados por parte do senhorio, com a intençã de obter ou manter ilicitamente aquela compensação, determinam a cessaçã



imediate do respetivo pagamento e a obrigação de restituição das prestações da compensação indevidamente recebidas, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis, designadamente de natureza criminal.

#### Artigo 13.º

##### **Fiscalização e reavaliação oficiosa**

Compete ao IHRU, I. P., a fiscalização do cumprimento do disposto no presente decreto-lei.

#### Artigo 14.º

##### **Encargos**

1 — Cabe ao IHRU, I. P., assegurar a gestão e a concessão dos apoios financeiros previstos no presente decreto-lei.

2 — As verbas necessárias ao pagamento mensal dos apoios financeiros previstos no presente decreto-lei são transferidas, mensalmente, pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., mediante previsão desta entidade, que efetua as transferências das verbas correspondentes ao referido apoio financeiro para a conta bancária identificada pelos beneficiários, até ao dia 8 do mês a que respeita.

#### Artigo 15.º

##### **Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e contribuições para a segurança social**

Sobre os montantes da compensação previstos no presente decreto-lei não incide imposto sobre o rendimento de pessoas singulares, nem contribuições para a segurança social.

#### Artigo 16.º

##### **Disposição transitória**

Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, mantêm-se e podem ser renovados nos termos do mesmo decreto-lei, até ao termo do período de atualização faseada de renda, cabendo à DGTF transferir, mensalmente, para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., as verbas necessárias ao pagamento mensal desses apoios financeiros para que este efetue as necessárias transferências para as contas bancárias identificadas pelos beneficiários, até ao dia 8 de cada mês.

#### Artigo 17.º

##### **Norma revogatória**

É revogado o Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, na sua redação atual.

#### Artigo 18.º

##### **Produção de efeitos**

O disposto no artigo 3.º e seguintes do presente decreto-lei produz efeitos a partir do dia 1 de julho de 2024.



Artigo 19.º

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de novembro de 2023. — *António Luís Santos da Costa* — *Fernando Medina Maciel Almeida Correia* — *Marina Sola Gonçalves*.

Promulgado em 20 de dezembro de 2023.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 21 de dezembro de 2023.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

117193566