Projeto de Lei n.º 764/XVII/2.ª

Pela verdadeira revogação dos regimes de congelamento de rendas

A Ação Social é do Estado, não do Privado

Exposição de Motivos

A crise da habitação precisa de reformas e soluções que implicam algum tempo de desenho e implementação, contudo, existem soluções que permitem aliviar a pressão num período mais reduzido, nomeadamente, o investimento em políticas de habitação que promovam o aumento da oferta de habitação para arrendamento. Para executar esse objetivo, é essencial que o Estado procure restaurar a confiança dos senhorios, garantindo que estes confiam no Estado, ao ponto de estarem disponíveis para arrendar os seus imóveis que se encontrem atualmente vazios ou sem contratos de arrendamento formalizados.

Para esse efeito, é essencial corrigir políticas públicas erradas e que remontam ao período do Estado Novo, desrespeitando o direito à propriedade e à liberdade económica, como é o caso do condicionamento das rendas, nomeadamente, as rendas anteriores ao Regime de Arrendamento Urbano que remonta a 1990. Atualmente, os proprietários que possuem casas com contratos de arrendamento anteriores a 1990 encontram-se num regime de arrendamento, por vezes, por tempo indeterminado e com o direito à atualização da renda impedido, sem que os arrendatários tenham de possuir alguma carência financeira ou fragilidade social e sem que o Estado os recompense condignamente e atempadamente. É essencial mudar o paradigma do arrendamento em Portugal: Cabe ao Estado social fazer políticas de apoio social quando tal é necessário e não aos proprietários.

O congelamento de rendas é uma das deficiências que se encontram no nosso mercado de arrendamento, criando um mercado dual, em que uns pagam valores praticamente irrisórios e garantidos, e outros pagam valores de mercado inflacionados pela oferta escassa. Adicionalmente, o congelamento de rendas contribui imensamente para a desvalorização e degradação do património imobiliário das cidades, pois os proprietários com rendas congeladas, com valores desajustados da realidade do mercado e dos custos de manutenção dos imóveis, não

conseguem sequer fazer face às suas despesas de manutenção, levando à degradação progressiva dos seus imóveis.

Importa referir que o fim deste congelamento de rendas não expõe totalmente os arrendatários a abusos na atualização de rendas. Atualmente, o Novo Regime de Arrendamento Urbano também possui algumas garantias para o arrendatário em matéria de atualização de rendas, nomeadamente, a fixação de um limite com base em indicadores económicos objetivos perante a discórdia entre senhorios e arrendatários. A título de exemplo, em 2025, o coeficiente de atualização de rendas foi fixado em 2.16% através do Aviso n.º 23099/2024/2, publicado em Diário da República. Adicionalmente, o regime proposto pressupõe um regime transitório que permite aos arrendatários avaliarem a sua disponibilidade financeira mediante as atualizações e permitir um apoio à renda para as situações de emergência social.

Quem pretende melhorar o acesso à habitação tem de ter coragem para assumir políticas que são desafiantes do ponto de vista da implementação e que mudam a visão e a política social de habitação para conferir confiança ao mercado para que mais casas entrem no mercado e que as existentes se mantenham em condições de habitabilidade condignas. Neste capítulo, o Governo da AD já demonstrou por várias vezes não querer resolver este problema que abrange atualmente cerca de 150 mil arrendamentos, aproximadamente 15% do mercado de arrendamento, com particular incidência nos polos de maior pressão habitacional como são Lisboa e Porto.

Segundo um estudo do IHRU, se o Estado atribuísse uma compensação às rendas antigas, que se encontram congeladas, equivalente ao valor mediano das rendas praticadas nos novos contratos de arrendamento, essa compensação rondaria cerca de 653 milhões de euros por ano. Contudo, o impacto económico real desta medida prende-se mais com o perfil dos arrendatários e dos senhorios do que propriamente uma estimativa cega que assume carências económicas de todos os arrendatários e necessidade de atualização ou vontade de transição do contrato por parte de todos os senhorios, a título de exemplo, no mesmo estudo, garante-se que apenas cerca de 21 mil arrendatários tiveram de comprovar receberem menos que 5 vezes o salários mínimo nacional, dos 151 mil contratos existentes neste regime, o que, se considerarmos este universo, daria um impacto financeiro de despesa mensal de cerca de 11,5 milhões de euros, ou seja, 138 milhões de euros por ano, sendo que de entre estes arrendatários abrangidos, cerca de 80% possuía uma taxa de esforço do arrendamento inferior a 20% do rendimento.

Nesse sentido, é da mais elementar justiça, inclusivamente para efeitos de progresso na melhoria do nosso mercado de arrendamento, gerando mais oportunidades para os jovens e mais adaptabilidade da procura e da oferta, terminar com as exceções à aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano. Desta forma, permite ao mercado funcionar com regras claras e transversais, reforçando a confiança dos proprietários, incentivando à manutenção do edificado, mudando o ónus da política social para onde deve estar e apoiando aqueles que realmente precisam do apoio do Estado, através de apoios à renda que atualmente existem, nomeadamente, através do DL n.º 20-B/2023, que permite a acumulação de outros apoios, inclusive de ordem municipal.

É justo e necessário que os contratos anteriores a 1990 deixem de estar num período transitório interminável e que tem sido consecutivamente adiado, para passar a ter as mesmas regras que os outros, sendo que cabe ao Estado a proteção social dos inquilinos economicamente mais frágeis. Cabe ao Estado verificar a existência dessas fragilidades e agir diretamente, atribuindo um subsídio de renda unicamente a quem necessitar, em vez de pôr o ónus nos proprietários para quem depois se criam regimes de compensação que são burocraticamente complexos e muitas vezes tardam a chegar.

Ao contrário da Proposta de Lei do Governo que promove a separação entre 3 regimes: os do regime do NRAU, os do regime transitório com as novas regras e os que permanecerão congelados, ignorando a possibilidade de um arrendatário, apesar da sua idade, estar a pagar uma renda muito abaixo das suas possibilidades e traduzir-se numa restrição orçamental significativa do proprietário que pode ter rendimentos inferiores ao seu arrendatário o que mantém esta enorme injustiça social, para além de ter de garantir a manutenção da habitação arrendada. Esta é uma matéria que o Governo não quer corrigir mas que importa garantir que o Estado cumpre o seu papel de assegurar a política social, permitindo aos senhorios obter os rendimentos necessários para a manutenção e investimento do seu património, bem como, reforçar legitimamente os rendimentos obtidos pelo arrendamento.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente lei revoga os mecanismos de condicionamento e congelamento administrativo de rendas;

2 - Para concretizar o disposto no número anterior, a presente lei procede à alteração:

a) Do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado na Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
b) Do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;
c) Da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual;
d) Do Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro.

Artigo 2.º

Norma revogatória

São revogados:

a) O artigo 28.º, os números 2 e 3 do artigo 29.º, do artigo 30.º ao 37.º e do artigo 50.º ao 54.º do NRAU, na sua redação atual;
b) Os artigos 34.º, 35.º e o n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, na sua redação atual;
c) O Decreto-Lei n.º 132/2023, de 27 de dezembro.

Artigo 3.º

Regime transitório

Aos contratos abrangidos pelas alterações previstas na alínea a) do artigo 2.º da presente lei, é aplicável um regime transitório durante 3 anos, nos termos do qual tais contratos se mantêm inalterados, exceto quanto à atualização anual, onde é permitido uma atualização adicional face ao coeficiente de atualização previsto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, de 50 pontos base, até ao limite do valor médio de arrendamento para a localização e tipologia do imóvel em causa, de acordo com os dados apurados pelo Instituto Nacional de Estatística.

Artigo 4.º

Apoio à renda

1 - Aos arrendatários de contratos habitacionais abrangidos pelas alterações previstas na alínea a) do n.º 2 da presente lei é aplicável um regime especial de apoio à renda até à cessação do contrato.

2 - Têm direito a um apoio de renda o arrendatário que cumpra, cumulativamente, pelo menos 2 dos seguintes critérios:

a) Cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA;
b) Com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA;
c) Cujo agregado familiar tenha uma taxa de esforço superior a 35% face ao RABC.

3 - O apoio é limitado ao menor entre:

a) A diferença entre o valor da renda aplicável à data da entrada em vigor da presente lei e o valor da renda aplicável após as atualizações nela previstas;
b) A diferença entre o valor da renda aplicável à data da entrada em vigor da presente lei e o montante que permita uma taxa de esforço face ao RABC inferior à percentagem prevista na alínea c) do número anterior.

4 - O direito ao apoio à renda transmite-se de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 56.º do NRAU.

5 - Não têm direito ao apoio à renda os arrendatários que possuam no distrito da habitação arrendada uma habitação alternativa em condições de habitabilidade.

6 - Em tudo o que se não encontrar especialmente previsto neste artigo, é aplicável o previsto no Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

Artigo 5.º

Regulamentação

As formas de comunicação entre senhorios e arrendatários, os limites de atualização e o regime de fiscalização da aplicação do regime transitório previsto no artigo 3.º da presente lei, bem como, as condições de aplicação e atribuição do apoio à renda previsto no artigo 4.º, são regulados por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, a aprovar no prazo de 60 dias a contar da data de publicação do presente Decreto-Lei.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor com o Orçamento do Estado subsequente à sua publicação.

Palácio de São Bento, 18 de setembro de 2026

Os Deputados da Iniciativa Liberal,

Angélique Da Teresa

Carlos Guimarães Pinto

Joana Cordeiro

Jorge Miguel Teixeira

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Miguel Rangel

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha