Associação de Inquilinos
e Condóminos do Norte de Portugal

AIL
Por uma Habitação Digna
ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES
FUNDADA EM 11 DE MARÇO DE 1924

Exmo Senhor Presidente da Assembleia da República
Exmo Senhor Presidente da Comissão Parlamentar de Infraestruturas, Mobilidade e Habitação (6ª Comissão)
Exmas Senhoras Deputadas e Exmos Senhores Deputados
C/C Sr. Ministro das Infraestruturas e Habitação
Sra. Secretária de Estado da Habitação

Vêm as Associações de Inquilinos subscritoras expor as suas preocupações e opiniões sobre a proposta de lei 103/XVII/1 (Governo) de 12.08.2026.

A proposta de lei supra para o arrendamento urbano apresentada pelo governo em 9 de julho de 2026 é espantosamente, mas não surpreendentemente, favorabilíssima aos senhorios e à propriedade. É uma proposta de lei intencionalmente destinada a subjugar e submeter os arrendatários aos interesses dos senhorios. É a manutenção e incentivo à "lei da selva" na habitação e sobretudo no arrendamento. É uma capitulação total à especulação da habitação, deixando esta de ser um direito consagrado na Constituição e na Lei de Bases da Habitação. É a sacrossanta propriedade no seu melhor.

Primeiro foi a oferta de um saco cheio de favores fiscais que aceleraram os preços da habitação e das rendas. Seguiram-se as rendas a que chamaram de "*moderadas até 2.300,00 euros*", que pagam 10% de imposto, se declaradas, entretanto tornadas moda pelos senhorios. Agora esta proposta ou "*a cereja sobre o bolo*".

A proposta é completamente desequilibrada, é avassaladora para os inquilinos, para os atuais e para os futuros, reduzindo-os a um regime de arrendamento precário, tipo "nómadas urbanos", a mudarem regularmente de casa quando a arranjam e a quem são exigidas mais rendas antecipadas e cauções, que além de sem limites não têm a garantia da sua devolução no final do prazo dos contratos, num autêntico esbulho legalizado, financiando descarada, abusiva e gratuitamente os senhorios. Um "*maná*".

Importa reter que o arrendamento é uma forma de rendimento da propriedade e não o seu financiamento como encapotadamente se pretende com a eliminação de limites às cauções e de permitir a sua retenção "a*d nauseam*" pelos senhorios.

Pretender retirar o atual limite à caução, para além do esbulho, é impedir os arrendatários de conseguirem contratar - já não basta verem-se confrontados de inicialmente terem de pagar 4 rendas – e também correrem o risco de os senhorios exigirem cauções sem limites (12 ou mais meses de renda ??). E quando da cessação dos contratos sucede a retenção pelo senhorio da caução recebida alegando o mau estado do locado sem qualquer confirmação credível, o que determina que para a sua recuperação só com recurso à via judicial. Mais um calvário para os inquilinos.
Esta retenção ilegal e oportunista sucede porque não é obrigatória uma verificação prévia do estado do locado aferido pelo município, com relatório entregue às partes e anexo ao contrato de arrendamento. Quando da sua cessação terá de haver outra verificação do estado do locado para então se aferir se o valor da caução é devolvido ao inquilino, no todo ou em parte. Isto retira aos senhorios qualquer "justificação" para a retenção e utilização da caução.
Haverá que estabelecer que, quando da celebração do contrato, ser obrigatória a verificação do estado do imóvel, e que o valor da caução seja depositado numa conta criada para o efeito (v.g. conta idêntica à consignação em depósito – depósitos de renda), sendo a sua devolução ou retenção resultante de nova vistoria quando da cessação do contrato.
Isto não representa qualquer burocracia acrescida mas antes demonstra seriedade e segurança e um mercado de arrendamento confiável e credível.

A **regulação e o registo** (a exemplo do turismo em habitação-AL) do mercado de arrendamento **e a sua fiscalização** competente, disponível e eficiente, para o credibilizar e estabilizar, continuaram completamente ignoradas.
O **seguro de renda obrigatório e universal** para garantia de cumprimentos pelas partes e eliminação de fianças e de cauções, também se ignorou.
Uma **fiscalidade escalonada e progressiva** sobre as rendas que tenha em conta a função económica e social do arrendamento, com vista à redução e estabilização das rendas e combate à especulação, igualmente omisso. Melhorar as **deduções dos inquilinos**, também omisso.
Intervir duramente sobre os contratos ilegais e não declarados, propositada e conviventemente esquecido!

Sem estas medidas, e outras já apresentadas e que são do conhecimento dos Senhoras Deputadas e Senhores Deputados, podem os senhorios continuar a não manifestar os

contratos na AT e a não pagar imposto, a exigir rendas especulativas, cauções sem limite, nada de contratos escritos, nada de recibos. E os inquilinos, além da precariedade contratual, sem poderem deduzir as rendas na sua declaração de rendimentos e sem puderem reclamar dos incumprimentos dos senhorios tal o risco de descontinuidade contratual e despejo sem motivo, vivendo em suspenso, inseguros e desrespeitados.
Sem um período mínimo contratual credível e estável, contrariando a "*exposição de motivos*" da proposta de Lei, a perspetiva é a continuação do incentivo à aquisição de casa em locais cada vez mais afastados, sem apoios de vários serviços, de deslocações mais morosas e caras, de menos tempo para a família, do endividamento prolongado das famílias, do real impedimento à mobilidade, do desinteresse e da redução do arrendamento e da confirmação do subproduto económico e social que hoje já é. As camadas médias, os jovens (não os endinheirados) e os que vêm para Portugal em busca de melhores condições de vida vão viver permanentemente em suspenso face à precariedade contratual que esta lei vai permitir aos senhorios e ao seu livre-arbítrio imporem às famílias. E de continuarem os vagos e devolutos.

Depois queixem-se da proliferação de bairros de barracas nas áreas metropolitanas, de ocupações, de mais e crescente sobrelotação, de mais gente sem abrigo! Ao tempo da repressão, com trabalho e rendimentos, por falta de casas, 120.000 pessoas viviam em barracas, só em Lisboa e arredores, lembram-se? Hoje reprime-se quem com trabalho e rendimentos de novo se sujeita a viver em barracas por não ter alternativas de habitação disponível e acessível, embora estejam por aí mais de 300.000 mil casas vagas e devolutas em condições razoáveis ou mínimas de serem utilizadas e habitadas, sendo milhares delas de propriedade pública que tardam em ser disponibilizadas pelas diversas "*quintinhas*" do Estado que as tutelam e onde o governo evidencia a sua incoerência e incompetência e a proteção desmedida aos proprietários absentistas.

Estamos perante uma proposta de lei insana, parcial, desequilibrada, desadequada, imprópria, fundamentalista, radicalizada, que ignorou de todo as propostas e reivindicações dos cidadãos, das organizações e associações de inquilinos, de técnicos experientes e conhecedores, de académicos que têm estudado o assunto. Uma proposta de lei em oposição e em completo contra ciclo com as recomendações e propostas de Bruxelas, tão citada por isto e por aquilo, por tudo e por nada, e agora ignorada. Uma proposta de lei que a ser aprovada contribuirá para agravar os problemas da habitação e do mercado de arrendamento.

Ao favorecer deste modo a propriedade e os senhorios, o governo com esta proposta de Lei, em vez da solução, faz parte do problema! Um desastre!
Estamos perante um violento ataque ao direito à habitação. A Assembleia da República não pode aprovar esta agressão aos inquilinos! O Presidente da República não pode promulgar esta monstruosidade legislativa! O Tribunal Constitucional tem de rejeitar esta visão parcelar e enviesada que embota o Direito à Habitação!

Excelentíssimo Senhor Presidente da Assembleia da República, Excelentíssimos membros da Comissão de Infraestruturas, Mobilidade e Habitação, Excelentíssimas Senhoras Deputadas e Excelentíssimos Senhores Deputados, segue o nosso parecer detalhado e pontual sobre esta proposta de Lei.

À consideração de V. Excelências.

I. Diminuição da Estabilidade Habitacional

A estabilidade habitacional é a pedra angular do direito à habitação: sem um horizonte mínimo de permanência, o arrendatário não pode planear a sua vida, inscrever os filhos na escola do bairro, tornando-os uns "*Nómadas Urbanos*", investir na melhoria do locado ou sequer integrar-se numa comunidade, potenciando o "*desenraizamento*". A proposta em análise desmantela sistematicamente essa estabilidade, contribuindo para agravar — e não para resolver — a crise habitacional que assola o país. Ao facilitar despejos, encurtar renovações e forçar a transição de contratos antigos, a proposta aumentará a rotação de inquilinos, criará pressão adicional sobre um mercado já insuficiente e empurrará famílias inteiras para a precariedade.

1. **Eliminação da proteção contra a não-renovação nos primeiros anos do contrato.**
   A revogação dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1097.º do Código Civil elimina a regra introduzida pela Lei n.º 13/2019, segundo a qual a oposição à primeira renovação pelo senhorio apenas produzia efeitos decorridos três anos da celebração do contrato. Com a sua revogação, um contrato celebrado por um ano pode ser eficazmente terminado pelo senhorio ao fim de apenas 120 dias de pré-aviso, sem qualquer período de estabilidade garantida. A mesma lógica aplica-se ao arrendamento não habitacional: revoga-se o artigo 1110.º-A do Código Civil, que impedia o senhorio de se opor à renovação nos cinco primeiros

anos do contrato, pelo que os arrendatários comerciais perdem a segurança mínima para rentabilizar investimentos no locado.

2. **Eliminação do período mínimo de renovação de três anos.**
   A alteração ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil suprime a cláusula «ou de três anos se esta for inferior» na renovação automática. No regime atual, um contrato celebrado por um ano renova-se por três anos; com a proposta, renova-se apenas por mais um ano. O efeito combinado com a alteração anterior é devastador para a estabilidade: o arrendatário passa a viver em ciclos curtos de renovação, sem nunca alcançar um horizonte temporal que lhe permita planear a sua vida familiar, profissional e financeira.
3. **Transição forçada dos contratos anteriores a 1990 para prazo certo de cinco anos.**
   A proposta permite que contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 1990 — que atualmente beneficiam de proteção vinculística e não transitam para o NRAU (art. 35.º, n.º 1, Lei 56/2023) — sejam forçados a transitar para o NRAU na ausência de acordo, considerando-se celebrados com prazo certo de cinco anos. Apenas se salvaguardam arrendatários com 65 ou mais anos ou deficiência ≥ 60%, cujo contrato não transita sem acordo. Todos os demais — incluindo famílias com filhos menores, arrendatários entre os 50 e os 64 anos, ou trabalhadores precários — ficam desprotegidos.
4. **Atualização extraordinária das rendas como mecanismo de despejo económico.**
   Para os arrendatários cujo RABC seja superior a cinco RMNA, a renda pode ser atualizada até 1/15 do valor patrimonial tributário do locado por ano. Em zonas urbanas com elevada pressão imobiliária (Lisboa, Porto), o VPT pode conduzir a rendas atualizadas várias vezes superiores às atuais. O efeito prático é um despejo económico: o arrendatário, impossibilitado de suportar a nova renda, é forçado a abandonar o locado sem que formalmente se proceda a uma denúncia ou resolução do contrato.
5. **Redução do pré-aviso na denúncia pelo senhorio.**
   A proposta prevê expressamente a «redução do prazo de antecedência mínima previsto na lei para a denúncia de contrato mediante comunicação prévia» nos contratos de duração indeterminada. Atualmente, esse prazo é de cinco anos (art. 1101.º, al. c) C,C.) e pretende-se para três anos. A redução deste prazo

diminui o tempo de que o arrendatário dispõe para encontrar alternativa habitacional num mercado de oferta escassa e preços elevados.

6. **Extinção do arrendamento na venda executiva.**
   A nova redação do artigo 824.º do Código Civil determina que os imóveis vendidos em execução são transmitidos livres do direito do arrendatário cujo contrato não tenha registo anterior ao arresto ou penhora. Dado que a esmagadora maioria dos contratos de arrendamento habitacional não é registada, esta norma expõe os arrendatários à perda abrupta da sua habitação por força de dívidas do senhorio que lhes são totalmente alheias, sem qualquer compensação prevista na proposta.
7. **Transmissão por morte — perda da vinculística.**
   Quando a posição do arrendatário (contrato anterior a 1990) se transmite para cônjuge ou unido de facto com menos de 65 anos, o contrato transita obrigatoriamente para o NRAU com prazo certo de cinco anos. O viúvo/a perde a proteção do contrato antigo num dos momentos de maior vulnerabilidade pessoal. O aumento do prazo de coabitação exigido ao unido de facto (de um para dois anos) exclui ainda uniões de facto mais recentes da proteção sucessória.
8. **Segurança Jurídica**
   Não são admissíveis as comunicações de atos jurídicos por via eletrónica, mesmo que as partes o acordem, porque colocam em causa a segurança dos atos praticados ou a praticar ao não garantirem o recebimento das comunicações pela outra parte. Deve manter-se a prática da comunicação escrita desses atos, registada e com aviso de receção, que deste modo garantem a segurança às partes.

O impacto cumulativo destas oito alterações na estabilidade habitacional é sem precedentes. Num mercado em que a oferta de habitação a preços acessíveis é manifestamente insuficiente, retirar aos arrendatários o direito a permanecerem nos seus locados não resolverá a crise — agravá-la-á dramaticamente, lançando milhares de famílias para um mercado onde simplesmente não existem alternativas compatíveis com os seus rendimentos.

II. Diminuição das Garantias Substantivas de Defesa

Para além da estabilidade contratual, a proposta reduz ou elimina um conjunto de direitos substantivos que funcionam como instrumentos de defesa do arrendatário: o

direito a não ser resolvido o contrato por dificuldades financeiras passageiras; o direito a garantir a habitabilidade do locado; o direito de preferência na compra e na reocupação; e a adequação das compensações. A eliminação destes instrumentos, combinada com a perda de estabilidade contratual, coloca o arrendatário numa posição de fragilidade absoluta perante o senhorio e agrava a crise habitacional, pois retira a quem já tem habitação os meios para a manter.

1. **Resolução facilitada por mora.**
   A redução do número de atrasos que fundamenta a resolução (de quatro para três vezes em 12 meses, ou mais de quatro vezes em 18 meses) e a antecipação do aviso prévio do senhorio (do terceiro para o segundo atraso) estreitam significativamente a margem de erro tolerada ao arrendatário. Um arrendatário que sofra uma dificuldade financeira temporária — doença, desemprego de curta duração — pode perder a habitação com maior facilidade.
2. **Alargamento do prazo de caducidade do direito de resolução.**
   O alargamento de três para seis meses do prazo dentro do qual o senhorio pode exercer o direito de resolução por mora (art. 1085.º, n.º 2) cria uma situação de insegurança prolongada: o arrendatário que regularizou a mora continua sem saber, durante meio ano, se o senhorio exercerá o direito de resolução.
3. **Eliminação do direito a realizar obras em substituição do senhorio.**
   A revogação dos artigos 9.º-A, 9.º-B e 22.º-B do RJOPA e a limitação da injunção em matéria de arrendamento às reparações urgentes do artigo 1036.º do CC privam o arrendatário do principal instrumento para garantir condições de habitabilidade quando o senhorio se recusa a fazer obras. No regime atual, o arrendatário podia realizar obras após intimação municipal e obter compensação (incluindo juros e despesas de administração); com a proposta, fica dependente exclusivamente da ação (ou inação) do senhorio ou do município.
4. **Eliminação dos limites à caução.**
   Sem qualquer teto legal para a caução exigível, os senhorios podem exigir montantes que constituem uma barreira efetiva ao acesso à habitação, especialmente para jovens, famílias monoparentais e trabalhadores com rendimentos variáveis. Além das 4 rendas antecipadas permitem-se e incentivam-se cauções sem limite, o que implicará um enorme esforço inicial para o inquilino e um financiamento gratuito do senhorio que no final do contrato dificulta e recusa a sua devolução com alegações não provadas, entre outras, de mau uso da habitação. Deste

modo é caminhar para acabar com o arrendamento habitacional, é promover a compra e o endividamento bancário de longo prazo.

5. **Restrição do direito de preferência na compra.**
   O alargamento do prazo de arrendamento exigido (de dois para três anos) e a introdução da cláusula de «prejuízo apreciável» quando o comprador pretenda adquirir a totalidade enfraquecem substancialmente o direito de preferência, que constituía uma garantia de permanência e de acesso à propriedade pelo arrendatário.
6. **Eliminação dos limites à fixação da renda nos novos contratos.**
   A revogação integral do artigo 34.º da Lei n.º 56/2023 elimina qualquer controlo sobre o valor da renda na transição entre contratos, perdendo os arrendatários a proteção contra aumentos súbitos e desproporcionados de renda quando um imóvel é recolocado no mercado. No regime atual, o artigo 34.º da Lei n.º 56/2023 limitava o valor da renda nos novos contratos de arrendamento habitacional que incidissem sobre imóveis que tivessem tido contratos nos cinco anos anteriores — a renda não podia exceder a última renda praticada, multiplicada pelo coeficiente de 1,02. A sua revogação integral, longe de reduzir o valor das rendas conforme prometido na Exposição de Motivos, constituirá um instrumento de agravamento da crise: sem qualquer travão, as rendas na transição entre contratos subirão livremente, afastando do mercado de arrendamento precisamente as famílias com menores recursos que a proposta alega pretender proteger.

A conjugação de todas estas medidas substantivas configura um quadro em que o arrendatário perde simultaneamente os meios de defesa contra a resolução, os instrumentos para garantir a habitabilidade, o direito de preferência na compra e após obras, a compensação adequada em caso de denúncia, e a proteção contra rendas excessivas — ficando inteiramente à mercê do senhorio e das dinâmicas de um mercado que a própria proposta reconhece estar em crise.

III. Diminuição das Garantias Processuais de Defesa

As garantias processuais são a última linha de defesa do arrendatário. Quando todas as proteções substantivas falham, é no tribunal que o arrendatário procura justiça. A proposta enfraquece-as de forma sistemática: retira o efeito suspensivo ao recurso no

Código do Processo Civil, permite despejos sem decisão judicial definitiva, impõe barreiras económicas ao direito de defesa e encurta prazos de desocupação. O resultado é que arrendatários poderão ser despejados antes de qualquer decisão definitiva, sem meios para se defenderem e com poucos dias para encontrar alternativa — tudo isto num contexto de crise habitacional em que simplesmente não existem habitações disponíveis a preços acessíveis. O agravamento da crise é inevitável: cada despejo acelerado é uma família a mais no mercado, a disputar uma oferta que já é tragicamente insuficiente.

1. **Atribuição de efeito meramente devolutivo ao recurso.**
   A alteração ao artigo 647.º, n.º 3, do CPC retira as ações relativas à validade, subsistência ou cessação de contratos de arrendamento do elenco das decisões cujo recurso tem efeito suspensivo. Isto significa que o arrendatário pode ser despejado durante a pendência do recurso, mesmo que venha a obter ganho de causa no tribunal superior. A reposição da situação anterior (regresso ao locado) é, na prática, impossível: o imóvel pode já estar arrendado a terceiro ou objeto de obras. Esta é porventura a alteração processual mais gravosa, pois esvazia o direito ao recurso do seu efeito útil: um recurso que não pode evitar a produção de efeitos irreversíveis é um recurso destituído da sua função garantística. Importa recordar que o efeito suspensivo nas ações de despejo é uma constante do ordenamento português desde, pelo menos, desde 1961. Precarizar o arrendamento é precarizar as famílias.
2. **Redução do prazo para desocupação.**
   O prazo de 30 dias para desocupação do locado (quando a oposição no PED é julgada improcedente) passa a ser um prazo máximo, podendo o juiz fixar prazo inferior. Combinado com o efeito devolutivo do recurso, o arrendatário pode ter apenas dias para abandonar a sua habitação.
3. **Simplificação das comunicações em desfavor do arrendatário.**
   A proposta limita a exigência de carta registada com aviso de receção às comunicações de «especial relevo», permitindo correio registado simples nos demais casos. Adicionalmente, permite comunicações por correio eletrónico quando convencionado, e estabelece que alterações de domicílio dependem de autorização do senhorio. O arrendatário perde a garantia de receber efetivamente as comunicações e de poder controlar o local para onde estas são enviadas.

IV. Aplicação Imediata a Contratos Existentes

O artigo 11.º do Decreto-Lei autorizado dispõe de forma extremamente ampla e sem ressalvas: «As alterações introduzidas pelo presente decreto-lei aplicam-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data.»

Esta cláusula de aplicação imediata submete a totalidade dos contratos de arrendamento em vigor — independentemente da data da sua celebração — ao novo regime, sem qualquer norma transitória de proteção. Concretamente, por força deste artigo 11.º:

A proposta não prevê período de adaptação ou vacatio legis específica para contratos em vigor, manutenção temporária dos direitos adquiridos. Ao contrário do que sucedeu com a Lei 13/2019 (que continha um artigo 14.º com disposições transitórias específicas), a presente proposta rompe com essa prática, sem justificação expressa na Exposição de Motivos.

Sendo o que se nos oferece.

Gratos pela atenção de V. Exas.

Lisboa e Porto, Setembro de 2026

A Direção da AIL

Pedro Ventura

Presidente

A Direção da AICNP

Manuel Vieira

Presidente