

## Compensação aos senhorios nos contratos com rendas antigas – Como funciona?

A Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), contemplou um regime transitório no que concerne aos contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), ou seja, antes de 18 de novembro de 1990. Agora, o Decreto-Lei n.º 132/2023, 27 de dezembro, 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 de 18 de novembro de 1990.

A partir de 1 de julho de 2024, os senhorios, que tenham imóveis nos quais se celebrou um contrato de arrendamento para fins habitacionais e se pratiquem **rendas anteriores a 1990**, podem pedir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) o pagamento da compensação que não poderá ser superior a 1/15 do Valor Patrimonial Tributário do Imóvel (VPT).

Os contratos de arrendamento anteriores a 1990 sofrem um congelamento das rendas desde 2012, uma vez que a atualização das rendas para a taxa de inflação prevista no regime transitório do NRAU tem estado suspensa nos casos em que os inquilinos tenham uma idade superior a 65 anos; ou tenham um grau de deficiência igual ou superior a 60%; ou os rendimentos sejam cinco vezes inferiores ao salário mínimo nacional.

Deste modo, **para o senhorio ter acesso a este mecanismo** de apoio deverá apresentar junto do IHRU, I.P. o pedido da compensação devendo submeter a seguinte informação essencial: a data da celebração do contrato de arrendamento, mediante comprovativo do registo do contrato junto da Autoridade Tributária; o enquadramento do contrato de arrendamento numa das situações previstas para a sua não transitoriedade para o NRAU, mediante pedido de isenção do IMI; o valor da renda mensal, através do recibo da renda ou modelo 44 ou fatura emitida pelo senhorio; o VPT, comprovado através da caderneta Predial. O IHRU, I.P. irá, no prazo de 30 dias, a contar da data da receção do pedido, proferir decisão quanto ao mesmo.

A compensação é atribuída por um **período de 12 meses**, renovável por períodos iguais e sucessivos, desde que o senhorio demonstre que se mantém os requisitos de atribuição da compensação. Esta compensação poderá cessar no caso do contrato de arrendamento termine a sua vigência ou no caso de se verificar a caducidade do direito à compensação por morte do senhorio sem que lhe suceda pessoa com direito à manutenção da compensação.

Note-se ainda que, para além da compensação que poderá ser atribuída aos senhorios, esta **não será alvo de imposto**, ou seja, o sujeito passivo de imposto – o senhorio – ficará isento de IMI e de IRS para estes contratos. Esta medida já está contemplada no Orçamento de Estado para 2024.

Assim, esta solução pretende transmitir a segurança e a estabilidade necessárias para os arrendatários, bem como a justa compensação aos senhorios.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).



Prática especializada

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil