

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 60/X/2025 de 05 de agosto

Sumário: Concede autorização Legislativa ao Governo para proceder à aprovação do regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, também designado renda resolúvel, sobre prédios urbanos ou suas frações autónomas, construídos para habitação social pelo Estado ou por outra entidade, pública ou privada.

Preâmbulo

A aquisição de imóveis para habitação permanente, nos tempos atuais, assenta, quase exclusivamente, no funcionamento de mecanismos de mercado que, regra geral, sofrem influências especulativas, atingindo as habitações médias preços as mais das vezes não comportáveis por uma significativa faixa populacional, condicionando o acesso à habitação própria.

Neste sentido, no âmbito da política de fomento habitacional, particularmente junto dos jovens e da população de baixo rendimento e, também, com o propósito de ampliar e diversificar os meios de financiamento de aquisição de habitação, pretende o Governo avançar com a implementação de programas de renda resolúvel, enquanto mecanismo de acesso à habitação própria.

A renda resolúvel baseia-se numa política de construção de habitações a custos controlados, com o apoio financeiro do Estado ou de outra entidade pública, de modo a obter habitações mais baratas e acessíveis, particularmente para jovens e famílias de baixo rendimento e, assim, corrigir as desigualdades no acesso à habitação e assegurar o direito fundamental à habitação.

O contrato de arrendamento ou renda resolúvel, também, conhecido como contrato de locação-venda, é um contrato nos termos do qual uma das partes, mediante retribuição, cede a outrem o gozo temporário de um prédio urbano para habitação permanente, cuja propriedade poderá ser adquirida pelo arrendatário resolúvel, decorrido o período contratual acordado e desde que liquidada todas as rendas estipuladas. Através da renda resolúvel, o locatário resolúvel paga, durante um determinado período previamente fixado, uma renda mensal, em regra, abaixo do valor de mercado, tornando-se, caso se verifiquem determinados condicionalismos e decorrido o prazo contratualmente estipulado, proprietário do imóvel.

Embora o fim último do contrato de arrendamento resolúvel seja a transferência da propriedade do bem para arrendatário, esta transferência não é imediata, não ocorrendo com a mera celebração do contrato inicial, nem com entrega do imóvel e muito menos com início do pagamento das rendas. O locador resolúvel mantém a propriedade do bem, embora ceda ao locatário resolúvel, a par do gozo do imóvel, algumas faculdades e prerrogativas inerentes ao direito de propriedade, atento à finalidade do referido negócio.

A renda resolúvel afigura-se, assim, um contrato misto, que apresenta características de vários tipos contratuais, nomeadamente, de arrendamento para habitação, de venda em regime de propriedade resolúvel e de promessa de venda.

Esta convivência, nem sempre pacífica, de características de vários tipos contratuais num único contrato, com regimes próprios e distintos, por vezes, até conflituosos, bem como o facto de haver uma cisão entre a propriedade e as demais faculdades e prerrogativas inerentes à propriedade, partilhadas pelo locador e pelo locatário resolúveis ao longo da extensa vida do contrato ditam a necessidade de aprovação de regras específicas, que atendem às particularidades da renda resolúvel e respondem de forma adequada, satisfatória e justa, nomeadamente, às questões relativas ao exercício das faculdades decorrentes do direito de propriedade, às obrigações que impendem sobre cada uma das partes, à responsabilidade pelos defeitos de construção que o imóvel eventualmente venha a revelar na vigência do contrato, à responsabilidade pela realização de obras de conservação do bem, ao risco do seu perecimento, à transmissão, *mortis causa* e entre vivos, da posição contratual do arrendatário resolúvel e ao direito de aquisição do bem, às consequências do não pagamento das rendas, entre outras, atenta à natureza do contrato e ao seu longo prazo de vigência e de execução.

A existência de um regime específico e próprio do contrato de renda resolúvel, capaz de conferir maior segurança jurídica às partes e defender da melhor forma o interesse público subjacente, ganha maior acuidade face à possibilidade da sua celebração massiva, em larga escala, com recurso a cláusulas contratuais gerais ou contratos de adesão, em sede dos quais que há um claro desequilíbrio de posições entre o locador/profissional e o locatário/consumidor final e, por isso, uma maior tendência para estipulação de cláusulas abusivas e lesivas do adquirente do bem.

Com efeito, a regulamentação legal específica deste contrato visa, por um lado, proteger o direito à habitação, enquanto direito fundamental do locatário, regra geral, pessoa singular, especificando-se taxativamente as causas de resolução do contrato por parte do locador, em particular, fixando-se o número mínimo de rendas em falta que justifica a cessação do contrato.

Por outro lado, atento ao interesse público subjacente, cuja defesa pode requerer uma intervenção rápida e adoção de medidas urgentes, nem sempre compatíveis com a morosidade da justiça, pretende-se atribuir ao locador resolúvel, enquanto pessoa coletiva do direito público, alguns poderes de autoridade, como o poder de adotar medidas cautelares que se reputam necessárias para proteger o imóvel, nomeadamente, o poder de proceder à realização coerciva de obras urgentes de conservação face à inércia reiterada do locatário. Outrossim, pretende-se consagrar mecanismos céleres de resolução do contrato e de recuperação da posse do imóvel pelo locador resolúvel, em caso de incumprimento reiterado e grave do locatário, admitindo-se a faculdade de o locador declarar formal e extrajudicialmente a resolução do contrato, declaração esta que terá valor de título executivo para efeito de execução judicial do despejo. Estas regras especiais permitirão, assim, acelerar o processo judicial de despejo e a recuperação da posse do imóvel por

parte do locador resolúvel e disponibilizá-lo, em tempo útil, a outro interessado e beneficiário do programa de fomento de habitação.

Não obstante ter como destinatários especialmente jovens e famílias mais vulneráveis, e ser criado no âmbito da política pública de fomento habitacional, o regime deve ser traçado de modo a ser aplicável, obviamente com as necessárias adaptações, também, às relações entre privados, à luz do princípio da autonomia privada e independentemente da capacidade financeira dos adquirentes.

Assim,

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional Decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

É concedida autorização Legislativa ao Governo para proceder à aprovação do regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, também designado renda resolúvel, sobre prédios urbanos ou suas frações autónomas, construídos para habitação social pelo Estado ou por outra entidade, pública ou privada.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

No âmbito da aprovação do regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, a autorização Legislativa conferida pelo artigo anterior tem o sentido e a extensão seguintes:

- a) Definir as características essenciais do contrato de renda resolúvel, nomeadamente, a cedência, mediante retribuição, do gozo temporário de um prédio urbano para habitação própria e permanente, com faculdade de aquisição da propriedade pelo arrendatário resolúvel, decorrido o período contratual acordado e desde que liquidada todas as rendas estipuladas;
- b) Definir o âmbito subjetivo do regime de renda resolúvel, indicando as entidades que podem promover a celebração do contrato de renda resolúvel, bem como os seus beneficiários ou critérios de elegibilidade, atenta à finalidade do regime;
- c) Sujeitar a formação do contrato à escritura pública, bem como ao registo, atenta à segurança jurídica que deve nortear um contrato que visa a transmissão do direito de propriedade sobre um bem imóvel, considerando o fim último da renda resolúvel;



- d) Fixar um prazo máximo de duração do contrato, não podendo ser superior a trinta anos;
- e) Definir os critérios de fixação das rendas, que devem ter em consideração o prazo de vigência do contrato, o tempo necessário para amortização do valor imóvel, bem como a necessária remuneração do capital investido pelo locador resolúvel;
- f) Restringir a possibilidade de atualização das rendas a casos determinados e justificados, nomeadamente, em caso de realização de obras de conservação pelo locador resolúvel;
- g) Prever as consequências do incumprimento das obrigações do locatário, em especial a do pagamento pontual das rendas;
- h) Consagrar a responsabilidade do locador resolúvel pelos defeitos de construção, determinando-se os direitos que assistem ao locatário resolúvel, bem como o prazo para o seu exercício, sob pena de caducidade;
- i) Impor ao locatário resolúvel a responsabilidade pela realização de obras de conservação e manutenção do imóvel, bem como a obrigação de suportar todos os encargos e despesas relativos ao imóvel, nomeadamente, as despesas de condomínio e os encargos fiscais, nomeadamente, o Imposto sobre o Património (IUP);
- j) Atribuir ao locador a faculdade de exigir ao locatário resolúvel a realização de seguro contra o risco de incêndio no imóvel, bem como de seguro por morte ou invalidez absoluta e permanente do locatário resolúvel;
- k) Atribuir certos poderes de autoridade ao locador resolúvel, quando for o Estado ou outra entidade pública, tendo em vista a proteção do imóvel, inclusive contra o locatário, nomeadamente, a faculdade de realizar coercivamente obras urgentes de conservação do imóvel e de embargar obras estruturantes que não tenham sido autorizadas previamente;
- l) Prever uma providência cautelar específica para o locador recuperar a posse do imóvel em situações em que a sua manutenção pelo locatário põe gravemente em perigo a integridade do bem;
- m) Estabelecer os pressupostos e as formalidades para a efetivação da transferência da propriedade do imóvel para o locatário resolúvel, findo o contrato;
- n) Prever os casos em que é admissível a transmissão *mortis causa* e entre vivos da posição do locatário resolúvel, bem como do seu direito de aquisição da propriedade;
- o) Consagrar expressamente a possibilidade de execução específica para suprir a declaração negocial de venda por parte do locador resolúvel, caso estejam preenchidos todos os requisitos para aquisição da propriedade pelo locatário resolúvel;



- p) Regular as formas de cessação do contrato e os seus efeitos, em particular a resolução do contrato, fixando-se o número mínimo de rendas em falta, nunca inferior a seis, que fundamenta a resolução do contrato, atento ao direito fundamental à habitação;
- q) Estabelecer a faculdade de o locador declarar formal e extrajudicialmente a resolução do contrato, atribuindo-se à tal declaração valor de título executivo para efeito de execução judicial do despejo do locatário, quando o locador for o Estado ou outra entidade pública; e
- r) Atribuir, relativamente às rendas em atraso, valor de título executivo à certidão de dívida emitida pelo locador, Estado ou outra entidade pública, para efeitos de cobrança judicial.

Artigo 3.^º

Duração

A presente autorização Legislativa tem a duração de cento e vinte dias.

Artigo 4.^º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 11 de julho de 2025.

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício *Emanuel Alberto Duarte Barbosa*.

Promulgada em 31 de julho de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.