

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Legislativo n.º 1/2025 de 28 de novembro

Sumário: Estabelece o regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, também designado renda resolúvel, sobre prédios urbanos, incluindo frações autónomas, destinados à habitação própria e permanente do arrendatário resolúvel e do seu agregado familiar.

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, é aprovado o regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, também designado renda resolúvel, aplicável a prédios urbanos, incluindo frações autónomas, construídos pelo Estado ou por outra entidade, pública, para habitação própria e permanente do arrendatário resolúvel e do seu agregado familiar.

Pelo contrato de arrendamento resolúvel, o locador resolúvel, mediante retribuição, cede ao arrendatário resolúvel o gozo temporário de um prédio urbano para habitação permanente, cuja propriedade é adquirida por este último, automaticamente, com o pagamento integral de todas as rendas contratualmente estipuladas.

Por razões de segurança jurídica, e na medida em que o fim último do contrato é a transmissão do direito de propriedade, sujeita-se a renda resolúvel às formalidades legalmente exigíveis a qualquer contrato de alienação ou oneração de bens imóveis.

Tendo ainda como finalidade a democratização do acesso à habitação própria e a correção das desigualdades, verificadas neste setor, o presente regime procura fixar os fatores de definição do valor das rendas, nomeadamente o período de vigência do contrato, a recuperação do capital investido pelo locador e a sua eventual remuneração, valor esse que se pretende, em regra, inalterável ao longo da execução do contrato.

Embora só adquira a propriedade no final do período de vigência do contrato, atribui-se ao arrendatário resolúvel um conjunto de faculdades e prerrogativas de proprietário, inclusive as de exercer, contra o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao imóvel resultantes do contrato de empreitada ao abrigo do qual foi construído.

É esta transmissão de prerrogativas de proprietário que justifica também a assunção, pelo arrendatário resolúvel, das responsabilidades correspondentes, designadamente a realização de obras de conservação e manutenção do imóvel, a obrigação de suportar as despesas de condomínio, em caso de arrendamento resolúvel de fração autónoma, bem como dos encargos fiscais que incidem sobre o imóvel.

Prevê-se, por outro lado, a possibilidade de transmissão *mortis causa* e entre vivos da posição do arrendatário resolúvel, nos mesmos termos previstos no regime de arrendamento urbano para

habitação, salvaguardando-se, entretanto, as situações em que o cessionário tiver habitação própria, for beneficiário do regime de renda resolúvel, ou, ainda, os casos em que o locador se opõe à transmissão pelo facto de o cessionário não oferecer garantias bastantes à execução do contrato.

Igualmente, tendo em vista a proteção dos investimentos realizados pelo arrendatário resolúvel na celebração da renda resolúvel e, por uma questão de justiça, nos casos em que não seja possível a transmissão *mortis causa* da posição contratual do arrendatário resolúvel, reconhece-se aos herdeiros o direito de adquirir imediatamente a propriedade do imóvel pelo valor das rendas contratuais ainda por liquidar.

A tutela do direito à habitação, enquanto direito fundamental do arrendatário, impõe a tipificação das causas de resolução do contrato por parte do locador resolúvel, fixando-se o número mínimo de seis rendas em falta ou a não utilização do bem para habitação própria e permanente como fundamentos de cessação unilateral do contrato.

Atento ao interesse público subjacente, cuja defesa pode requerer uma intervenção rápida e adoção de medidas urgentes, atribui-se ao locador resolúvel, quando este for o Estado ou outra 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, quando o locador for Estado ou outra entidade pública, consagra-se mecanismos céleres de recuperação das rendas em atraso e de resolução do contrato, em caso de incumprimento reiterado e grave do arrendatário resolúvel, permitindo-se, 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.

Assim, atribui-se, por um lado, valor de título executivo à certidão de dívida emitida pelo locador, para efeitos de cobrança judicial, e admite-se, por outro, a possibilidade de este último declarar formal e extrajudicialmente a resolução do contrato, declaração essa que serve de título executivo no âmbito da execução judicial do despejo.

Paralelamente, prevê-se uma providência cautelar específica para o locador resolúvel recuperar a posse do imóvel em situações em que a sua manutenção pelo locatário põe gravemente em perigo a integridade do bem ou a segurança de pessoas.

Não obstante ser desenhado especialmente como mecanismo de fomento habitacional âmbito de política de fomento habitacional, o regime de renda resolúvel é extensivo, com as necessárias adaptações, às relações entre privados, independentemente da capacidade financeira do

arrendatário resolúvel.

Assim,

Ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 60/X/2025, de 5 de agosto; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do n.º 2 do artigo 204º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

O presente diploma estabelece o regime jurídico do contrato de arrendamento resolúvel, também designado renda resolúvel, sobre prédios urbanos, incluindo frações autónomas, destinados à habitação própria e permanente do arrendatário resolúvel e do seu agregado familiar.

Artigo 2º

Âmbito

1 - O regime previsto no presente diploma é aplicável aos imóveis construídos ou adquiridos pelo Estado, municípios, institutos públicos ou empresas públicas para habitação social ou no âmbito de políticas públicas de fomento habitacional, nomeadamente junto dos jovens e da população de baixo rendimento.

2 - Os critérios de elegibilidade para o acesso à habitação em regime de renda resolúvel, nos termos referidos no número anterior, são definidos mediante Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da Habitação, Família e Inclusão social e Finanças.

Artigo 3º

Noção

O arrendamento resolúvel é o contrato pelo qual uma das partes, o locador resolúvel, mediante retribuição, cede ao arrendatário resolúvel o gozo temporário de um prédio urbano para habitação própria e permanente, cuja propriedade é adquirida por este último, decorrido o período contratual acordado e desde que liquidada todas as rendas estipuladas.

Artigo 4º

Forma e publicidade

O arrendamento resolúvel deve ser celebrado por escritura pública e está sujeito a registo.

Artigo 5º

Prazo

- 1 - O contrato de arrendamento resolúvel não pode ter duração superior a trinta anos, considerando-se reduzido a este limite quando superior.
- 2 - Não havendo estipulação de prazo, o contrato de arrendamento resolúvel considera-se celebrado pelo prazo máximo referido no número anterior.

Artigo 6º

Rendas

- 1 - Como contrapartida pelo gozo do bem e futura aquisição da propriedade, o arrendatário resolúvel fica obrigado a pagar uma renda mensal, cujo valor deve estar expressamente fixado no contrato.
- 2 - A renda deve permitir, dentro do período de vigência do contrato, a recuperação do capital correspondente ao valor do bem objeto do arrendamento resolúvel e cobrir todos os encargos e a eventual margem de lucro do locador resolúvel.
- 3 - Salvo convenção em contrário, o valor da renda só pode ser atualizado para efeitos de amortização de obras realizadas ou financiadas pelo locador resolúvel ou de encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário que o locador tenha suportado.
- 4 - Nos casos em que as partes acordem a atualização das rendas, o contrato deve estipular expressamente as condições e a forma de atualização, sob pena de nulidade da cláusula.
- 5 - A intenção de atualizar as rendas, bem como o novo valor e os elementos relevantes utilizados no seu cálculo devem ser comunicados pelo locador ao arrendatário resolúvel, por escrito, com uma antecedência mínima de sessenta dias.
- 6 - A nova renda considera-se aceite se o arrendatário resolúvel não discordar da mesma nos termos e prazo previstos no número anterior.
- 7 - O arrendatário resolúvel pode proceder à liquidação antecipada de parte ou da totalidade das rendas vincendas, sem sofrer qualquer penalização, devendo notificar o locador resolúvel com antecedência de pelo menos quinze dias.

Artigo 7º

Mora no pagamento das rendas

- 1 - A falta de pagamento das rendas pelo arrendatário resolúvel no prazo contratualmente fixado dá lugar ao pagamento de juros de mora, à taxa supletiva legal em vigor.
- 2 - Em caso de mora no pagamento da renda superior a noventa dias, o locador resolúvel pode emitir uma certidão de dívida, cuja cópia deve ser entregue ao arrendatário resolúvel, e que, juntamente com o contrato de arrendamento resolúvel, constitui título executivo para efeito de cobrança judicial do valor em dívida.
- 3 - A falta de pagamento de pelo menos seis rendas determina o direito de o locador resolúvel resolver o contrato nos termos previstos nos artigos 17º e 18º.

Artigo 8º

Seguros e garantias

1. O arrendatário resolúvel obriga-se a constituir e a manter atualizado um seguro contra risco de incêndio no imóvel, a favor do locador resolúvel, pelo valor que este fixar.
2. Pode, ainda, ser contratualmente exigida a realização de seguro por morte ou invalidez permanente e absoluta do arrendatário resolúvel a favor do locador resolúvel, para cobrir o pagamento imediato e por uma só vez das rendas em dívida e das rendas vincendas à data da comunicação da ocorrência.
3. O locador resolúvel pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário resolúvel a apresentação de documentos comprovativos do cumprimento do disposto nos números anteriores.
4. Podem ser constituídas a favor do locador resolúvel quaisquer garantias, pessoais ou reais, relativas aos créditos de rendas e dos outros encargos ou eventuais indemnizações devidas pelo arrendatário resolúvel.

Artigo 9º

Posição do locador resolúvel

- 1 - São, nomeadamente, obrigações do locador resolúvel:
 - a) Conceder o gozo do imóvel para os fins a que se destina;
 - b) Emitir a declaração prevista no n.º 2 do artigo 20º, findo o contrato e liquidada a totalidade das rendas contratuais.

2 - Para além dos direitos e deveres gerais previstos no regime da locação que não se mostrem incompatíveis com o presente diploma, assistem ao locador resolúvel, em especial, os seguintes direitos:

- a) Defender a integridade do imóvel, nos termos gerais de direito;
- b) Examinar o bem, sem prejuízo do uso normal do bem pelo arrendatário resolúvel;
- c) Fazer suas, sem compensações, as benfeitorias efetuadas no imóvel e não passíveis de levantamento.

Artigo 10º

Posição do arrendatário resolúvel

1 - São, nomeadamente, obrigações do arrendatário resolúvel:

- a) Pagar pontualmente as rendas;
- b) Pagar, em caso de renda resolúvel de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à conservação e fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum;
- c) Facultar ao locador resolúvel o exame do imóvel;
- d) Não aplicar o bem a fim diverso daquele a que ele se destina, salvo autorização do locador resolúvel;
- e) Assegurar a limpeza e a conservação do imóvel e não fazer dele uma utilização imprudente;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio da cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador resolúvel o autorizar;
- g) Solicitar ao locador resolúvel autorização para realização de obras no imóvel;
- h) Avisar imediatamente o locador resolúvel, sempre que tenha conhecimento de vícios no bem ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador resolúvel;
- i) Cumprir todas as normas legais e regulamentares relativas ao uso de imóveis e exercícios de direitos sobre os mesmos, incluindo as partes comuns em caso de edifícios constituídos em propriedade horizontal;

j) Restituir o imóvel, findo o prazo de arrendamento resolúvel, em bom estado, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização normal, quando não ocorra a sua aquisição.

2 - Para além dos direitos e deveres gerais previstos no regime de locação que não se mostrem incompatíveis com o presente diploma, assistem ao arrendatário resolúvel, em especial, os seguintes direitos:

- a) Usar e fruir do imóvel objeto da renda resolúvel;
- b) Defender a integridade do imóvel e o seu gozo, nos termos do seu direito;
- c) Usar das ações possessórias, mesmo contra o locador resolúvel;
- d) Onerar, total ou parcialmente, o seu direito, mediante autorização expressa do locador resolúvel;
- e) Exercer, em caso de arrendamento resolúvel de fração autónoma, os direitos próprios do proprietário, com exceção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos;
- f) Adquirir a propriedade do imóvel, findo o contrato e paga a totalidade das rendas estipuladas.

Artigo 11º

Vícios do bem

1 - O locador resolúvel responde pelos vícios do imóvel ou pela sua inadequação face ao fim a que se destina nos termos previstos para o vendedor de coisa defeituosa.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário resolúvel pode exercer contra o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao imóvel resultantes do contrato de empreitada ao abrigo do qual o imóvel foi construído.

Artigo 12º

Risco

Salvo estipulação em contrário, o risco de perda ou deterioração do imóvel objeto do arrendamento resolúvel corre por conta do arrendatário resolúvel.

Artigo 13º

Despesas e encargos

- 1 - As despesas correntes necessárias à fruição do bem, nomeadamente com o fornecimento de energia elétrica e água, bem como as despesas relativas à conservação e fruição de partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum, em caso de renda resolúvel de fração autónoma, são da responsabilidade exclusiva do arrendatário resolúvel.
- 2 - O sujeito passivo do imposto sobre o património imóvel referente ao bem em regime de arrendamento resolúvel é o arrendatário resolúvel.
- 3 - O imposto sobre transmissão de imóveis é exigível com o pagamento da totalidade das rendas estipuladas.

Artigo 14º

Obras

- 1 - A realização de obras de conservação, de reparação necessárias ou de quaisquer obras ordenadas pelas autoridades públicas constitui encargo do arrendatário resolúvel.
- 2 - A realização de obras de conservação ou de beneficiação, desde que não sejam impostas pelas autoridades públicas, requer a autorização prévia do locador resolúvel.
- 3 - Em caso de comprovada insuficiência económica do arrendatário resolúvel para a realização de obras de conservação, pode o locador resolúvel proceder ao respetivo financiamento.
- 4 - O locador resolúvel pode realizar coercivamente obras de conservação ou de reparação urgentes e necessárias, caso o arrendatário não as execute no prazo fixado pelo locador resolúvel para o efeito.
- 5 - A amortização das obras realizadas ou financiadas pelo locador resolúvel e que são da responsabilidade do arrendatário resolúvel é integrada nas rendas vincendas, procedendo-se à atualização destas.

Artigo 15º

Transmissão da posição contratual

- 1 - A posição do arrendatário resolúvel transmite-se nos mesmos termos previstos no regime de arrendamento urbano para habitação, salvo se o cessionário tiver habitação própria ou for beneficiário do regime de renda resolúvel.

2 - O locador resolúvel pode opor-se à transmissão da posição contratual, provando não oferecer o cessionário garantias bastantes à execução do contrato.

3 - Caso não seja possível a transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário resolúvel, os seus herdeiros têm direito a adquirir a propriedade do imóvel pelo valor das rendas contratuais estipuladas ainda por liquidar.

4 - O contrato de renda resolúvel subsiste para todos os efeitos nas transmissões da posição contratual do locador, ocupando o adquirente a mesma posição jurídica do seu antecessor.

Artigo 16º

Resgate

1 - O arrendatário resolúvel pode solicitar ao locador resolúvel o resgate do imóvel em regime de renda resolúvel quando pretenda mudar a sua residência com carácter definitivo.

2 - As partes devem acordar, no contrato de renda resolúvel ou em momento posterior, as condições do resgate, bem como as regras de definição do seu valor.

Artigo 17º

Resolução do contrato

1 - Para efeitos do presente diploma, o arrendamento resolúvel resolve-se nos seguintes casos:

- a) Falta de pagamento de pelo menos seis rendas;
- b) Não amortização do valor total em dívida no prazo contratualmente fixado;
- c) Falta de pagamento do prémio de seguro de incêndio por período superior a seis meses, caso o arrendatário resolúvel não proceder à regularização da dívida no prazo fixado para exercício do direito do contraditório nos termos do n.º 2 do artigo 18º;
- d) Falta de pagamento do imposto sobre património imóvel por período superior a 2 anos, caso o arrendatário resolúvel não proceder à regularização da dívida no prazo fixado para exercício do direito do contraditório nos termos do n.º 2 do artigo 18º;
- e) Não utilização do bem para habitação própria e permanente;
- f) Incumprimento grave e reiterado das demais obrigações do arrendatário resolúvel.

2 - O disposto na alínea e) do número anterior não tem aplicação:

- a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se o arrendatário resolúvel se ausentar por tempo não superior a dois anos, em cumprimento de deveres militares, ou de exercício de outras funções públicas ou por conta de outrem e, bem assim, sem dependência de prazo se a ausência for determinada pela realização de uma formação superior ou profissional, ou resultar de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado; ou

c) Se permanecerem no imóvel o cônjuge ou parentes em linha reta do arrendatário resolúvel ou de outros familiares desde que, neste último caso, com ele convivessem há mais de um ano.

3 - Para o cancelamento do registo de renda resolúvel com fundamento na resolução do contrato é documento bastante a prova da comunicação da resolução à outra parte nos termos previstos no presente diploma.

4 - Em caso de resolução do contrato nos termos do n.º 1, o arrendatário resolúvel tem direito à devolução de 10% do valor das rendas pagas, caso o período de vigência efetiva do contrato seja superior a 1/3 do prazo contratual ou de 5% nos restantes casos, sem prejuízo do direito do locador resolúvel de deduzir os valores dos créditos de que é titular no âmbito do contrato de renda resolúvel

Artigo 18º

Procedimento

1 - O procedimento para resolução da renda resolúvel com fundamento nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo anterior obedece ao seguinte procedimento:

a) O locador resolúvel comunica por escrito ao arrendatário resolúvel a sua intenção de resolver o contrato, com o respetivo fundamento, caso o valor das rendas e os juros de mora não sejam pagos no prazo de um mês;

b) Caso o arrendatário resolúvel não proceda ao pagamento dos valores referidos na alínea anterior, o locador resolúvel emite a respetiva certidão negativa, contendo a declaração de resolução, cuja cópia deve ser entregue ao arrendatário.

2 - Nos demais casos de resolução da renda resolúvel, o locador deve comunicar por escrito a sua intenção de resolver o contrato com o respetivo fundamento, concedendo ao arrendatário um prazo não inferior a trinta dias para exercer o seu direito de contraditório.

3 - Findo o prazo referido no número anterior, o locador resolúvel, mantendo a sua intenção, emite a certidão negativa, contendo a declaração de resolução, cuja cópia deve ser entregue ao arrendatário resolúvel.

4 - A certidão referida no número anterior, juntamente com o contrato de arrendamento resolúvel, constitui título executivo para efeito de despejo do respetivo imóvel e a sua devolução ao locador resolúvel.

5 - O despejo referido no número anterior segue, conforme o caso, a forma de execução ordinária para entrega de coisa certa.

Artigo 19º

Providência cautelar de entrega específica

1 - Se, findo o contrato por resolução ou em caso de cessação do contrato sem a transmissão do direito de propriedade, o arrendatário resolúvel não proceder à restituição do bem ao locador resolúvel, pode este, após o pedido de cancelamento do registo da renda resolúvel, requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente, desde que a manutenção do bem pelo arrendatário ponha gravemente em perigo a integridade do bem ou a segurança de pessoas.

2 - Com o requerimento, o locador resolúvel oferece prova sumária dos requisitos previstos no número anterior.

3 - O tribunal ouve o requerido sempre que a audiência não puser em risco sério o fim ou a eficácia da providência.

4 - O tribunal ordena a providência requerida se a prova produzida revelar a probabilidade séria da verificação dos requisitos referidos no n.º 1, podendo, no entanto, exigir que o locador resolúvel preste caução adequada.

5 - A caução pode consistir em depósito bancário à ordem do tribunal ou em qualquer outro meio legalmente admissível.

6 - Decretada a providência e independentemente da interposição de recurso pelo arrendatário resolúvel, o locador pode dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o de arrendamento resolúvel a terceiro.

7 - Decretada a providência cautelar, o tribunal ouve as partes e antecipa o juízo sobre a causa principal, exceto quando não tenham sido trazidos ao procedimento, nos termos do n.º 2, os elementos necessários à resolução definitiva do caso.

8 - São subsidiariamente aplicáveis a esta providência as disposições gerais sobre providências cautelares, previstas no Código de Processo Civil, em tudo o que não estiver especialmente regulado no presente diploma.

Artigo 20º

Transferência da propriedade

- 1 - Com o pagamento da última renda, extingue-se o regime da renda resolúvel, adquirindo o arrendatário resolúvel o direito de propriedade sobre o imóvel objeto do contrato.
- 2 - A declaração do pagamento da totalidade das rendas contratuais emitida pelo locador resolúvel, juntamente com o contrato de renda resolúvel, serve de título bastante para o registo da aquisição do direito de propriedade junto das conservatórias de registo predial e alteração da titularidade do direito na matriz predial.
- 3 - Caso o locador resolúvel não proceda à emissão da declaração prevista no número anterior, o arrendatário resolúvel pode obter decisão judicial que substitua a referida declaração, aplicando-se, para o efeito, as regras de tramitação geral dos processos de jurisdição voluntária previstas no Código de Processo Civil.

Artigo 21º

Extensão do regime a contratos entre particulares

- 1 - São extensivas aos contratos de renda resolúvel celebrados entre particulares as disposições do presente diploma, com exceção do disposto no n.º 2 do artigo 7º, no n.º 3 do artigo 13º, nos artigos 15º e 16º, na alínea e) do n.º 1 e nos n.ºs 2 a 4 do artigo 17º e no artigo 18º.
- 2 - Nos contratos previstos no número anterior, a transmissão entre vivos da posição do arrendatário resolúvel depende do consentimento do locador resolúvel e a transmissão por morte ocorre segundo as regras sucessórias.
- 3 - O direito de resolução do contrato de renda resolúvel celebrado entre particulares é exercido nos termos gerais do direito.

Artigo 22º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros, aos 20 de outubro de 2025. — Os Ministros, *José Ulisses de Pina Correia e Silva, Olavo Avelino Garcia Correia, Fernando Elísio Leboucher Freire de Andrade, Joana Gomes Rosa Amado e Victor Manuel Lopes Coutinho.*

Promulgado em 26 de novembro de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES