

# Mecanismo de Compensação aos Senhorios

O mecanismo de compensação aos senhorios tem ganho nova relevância nos últimos meses. A medida visa equilibrar o direito à habitação com o direito à iniciativa económica privada, apoiando os proprietários que mantêm contratos de arrendamento antigos a rendas abaixo dos valores de mercado.

Outubro 2025

Legal  
Update



Com a entrada em vigor do NRAU e as suas sucessivas alterações, muitos senhorios viram-se impossibilitados de atualizar rendas ou cessar contratos celebrados antes de 18 de novembro de 1990, ficando limitados aos coeficientes de atualização anual.

Para mitigar este impacto, o Estado passou a atribuir uma compensação financeira pela manutenção desses contratos, especialmente relevante para os casos em que subsistem rendas de valor reduzido.

O apoio pode ser requerido desde que se cumpram determinados requisitos, entre os quais:

- Contrato celebrado antes de 1990 e abrangido pelas situações previstas no NRAU;
- Registo do contrato de arrendamento junto da Autoridade Tributária;
- Emissão de recibos de renda, modelo 44 ou fatura;
- Caderneta predial urbana que ateste o Valor Patrimonial Tributário (VPT).

A compensação corresponde à diferença entre a renda acordada e 1/15 do VPT. É atribuída por 12 meses, renovável mediante comprovação da manutenção dos requisitos e confere ainda isenção de IMI durante o período de vigência do contrato (condição prévia à candidatura).

Importa sublinhar que os montantes recebidos não estão sujeitos a IRS nem a contribuições para a Segurança Social, tornando este mecanismo uma oportunidade significativa para quem mantém contratos antigos em vigor.