

GLOBALAWYERS PT

GL Newsletter

| Fevereiro 2026

SANTANA LOPES, VIEIRA, SILVA LOPES, CALADO, CARDOSO, NETO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.

FEVEREIRO / FEBRUARY
2026

O que muda no Setor Imobiliário em 2026?

Novas regras e impacto direto para proprietários, investidores e arrendatários

O setor imobiliário português enfrenta em 2026 um conjunto significativo de alterações legislativas e fiscais que importa conhecer com antecedência. As mudanças abrangem tanto o mercado de arrendamento como o da compra e venda, com impacto direto na rentabilidade dos investimentos e nos direitos de proprietários e inquilinos.

No domínio fiscal, destaca-se a aprovação do denominado "choque fiscal" para a habitação, que introduz o IVA a 6% para novas empreitadas de construção e reabilitação, bem como a redução da taxa de IRS aplicável a rendas até 2.300 euros mensais. Estas medidas visam estimular a oferta de habitação a preços acessíveis e incentivar a reabilitação urbana.

No plano do arrendamento, a obrigação de comunicação dos contratos à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) ganhou novos contornos, com prazos e procedimentos que exigem atenção redobrada por parte dos senhorios.

O conhecimento atempado das novas regras é determinante para proteger o investimento imobiliário e evitar penalizações fiscais.

O que deve monitorizar

- ✓ IVA a 6% para empreitadas de construção e reabilitação urbana
- ✓ IRS reduzido para rendas até 2.300€/mês — taxa de 10%
- ✓ Novas isenções de mais-valias no reinvestimento imobiliário
- ✓ Prazo para comunicação de contratos de arrendamento à AT
- ✓ Atualização das regras de licenciamento e certificação energética

Nova Lei do Lobbying

Portugal regula pela primeira vez a atividade de representação de interesses junto de entidades públicas

Portugal aprovou legislação pioneira que regula a atividade de lobbying — a representação de interesses privados junto de titulares de cargos públicos. Esta lei representa um marco significativo na promoção da transparência e da integridade no processo de decisão política e administrativa.

A nova lei estabelece um registo obrigatório de representantes de interesses, a publicação de relatórios de atividade e a criação de uma "pegada legislativa" que permite identificar quem influenciou determinada decisão pública. O incumprimento destas obrigações acarreta sanções administrativas de relevo.

Para as empresas e associações que regularmente interagem com entidades públicas — seja em processos de consulta pública, negociação de contratos ou influência regulatória — a nova lei impõe uma revisão imediata das suas práticas e estruturas de compliance.

REGISTO OBRIGATÓRIO

01

Todas as entidades que exerçam representação de interesses junto de titulares de cargos públicos ficam obrigadas a inscrição em registo público.

PEGADA LEGISLATIVA

02

Os titulares de cargos públicos devem identificar os contactos recebidos de representantes de interesses aquando da elaboração de atos normativos.

SANÇÕES

03

O incumprimento das obrigações de registo e reporte pode resultar em coimas e na proibição temporária de exercício da atividade.

União de Facto e Arrendamento

Viver juntos não garante os mesmos direitos que o casamento sobre a habitação arrendada

Uma das questões mais frequentes e, simultaneamente, mais mal compreendidas no direito do arrendamento prende-se com os direitos dos membros de uniões de facto sobre o contrato de arrendamento celebrado apenas por um dos companheiros.

Ao contrário do que sucede no casamento — onde o cônjuge não titular do contrato beneficia de proteção automática —, na união de facto a proteção é mais limitada e condicionada ao cumprimento de requisitos específicos, nomeadamente a prova da comunhão de vida há mais de dois anos e a comunicação formal ao senhorio.

Em caso de morte do arrendatário ou de dissolução da união de facto, o membro sobrevivente ou o companheiro que permaneça na habitação pode invocar o direito à transmissão ou à continuidade do contrato, mas apenas mediante procedimento próprio e dentro de prazos legais estritos que, se não cumpridos, fazem caducar o direito.

Direitos na Prática

- ✓ **Transmissão por morte:** O membro sobrevivente tem direito à transmissão do contrato, desde que resida há mais de um ano na habitação.
- ✓ **Dissolução da união:** O membro que permaneça na habitação pode requerer a titularidade do contrato, mediante acordo ou decisão judicial.
- ✓ **Prazos:** Os direitos devem ser exercidos em prazo curto após o facto que os origina, sob pena de caducidade.
- ✓ **Recomendação:** Formalizar a situação junto do senhorio e, se necessário, celebrar um novo contrato em nome de ambos os membros da união.

Senhorios, Inquilinos e o Choque Fiscal

Dois alertas essenciais para proprietários e arrendatários em 2026

PRAZO DE COMUNICAÇÃO

Senhorios: Prazo para Comunicar Contratos ao Fisco

Os senhorios estão obrigados a comunicar os contratos de arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) no prazo de 30 dias a contar da celebração do contrato. O incumprimento desta obrigação implica a perda de benefícios fiscais associados às rendas, nomeadamente as taxas reduzidas de IRS, e pode originar coimas.

A comunicação é efetuada através do Portal das Finanças, mediante o preenchimento do Modelo 2 do Imposto do Selo ou através da participação de rendas. Importa igualmente atualizar a AT em caso de alteração das condições contratuais ou de cessação do contrato.

Prazo: 30 dias após a celebração, renovação ou alteração do contrato de arrendamento.

HABITAÇÃO & FISCALIDADE

Parlamento Aprova "Choque Fiscal" para a Habitação

O Parlamento aprovou um conjunto de medidas fiscais de impacto direto no mercado da habitação, visando estimular a oferta e reduzir os custos de acesso. As medidas foram amplamente debatidas e aprovadas com o objetivo de inverter a tendência de subida dos preços e das rendas.

- ✓ **IVA a 6%** para novas empreitadas de construção e reabilitação de habitação
- ✓ **IRS reduzido a 10%** para rendas até 2.300€/mês, incentivando a colocação de imóveis no mercado
- ✓ **Isenção de mais-valias** no reinvestimento em habitação permanente
- ✓ **Dedução de IVA** em despesas culturais no IRS

Perspetivas Jurídicas em Destaque

Análises aprofundadas da autoria dos nossos advogados sobre temas de relevância atual

RICARDO SILVA LOPES — SÓCIO

O Dilema do Sócio Prisioneiro: Análise Crítica da Insuficiência Tutelar na Era da Simplificação Digital

A crescente digitalização dos processos societários, embora traga inegáveis ganhos de eficiência, levanta questões prementes sobre a adequação dos mecanismos de tutela dos sócios minoritários. O presente artigo analisa criticamente as situações em que a simplificação procedimental — designadamente na constituição e alteração de sociedades por via eletrónica — pode criar assimetrias de informação e de poder que fragilizam a posição do sócio em minoria, configurando o que o autor denomina de "dilema do sócio prisioneiro": a tensão entre a necessidade de participar nas decisões societárias e a insuficiência dos instrumentos legais disponíveis para garantir uma participação verdadeiramente informada e protegida.

JOÃO PEDRO CHASQUEIRA — SÓCIO





Integridade e Dignidade Humana no Futebol: O Enquadramento Disciplinar em Análise

O futebol profissional constitui um microcosmo jurídico de particular complexidade, onde coexistem normas de direito público e privado, regulamentos desportivos de natureza federativa e princípios gerais de direito sancionatório. O presente artigo debruça-se sobre o enquadramento disciplinar aplicável às condutas que atentam contra a integridade e a dignidade humana no contexto desportivo, analisando os mecanismos sancionatórios previstos nos regulamentos da FIFA, UEFA e Federação Portuguesa de Futebol, bem como a sua articulação com o ordenamento jurídico nacional e com os princípios constitucionais de proporcionalidade e de garantia de defesa.

*"Excelência, Transparência
e Ética Profissional"*

*"Excellence, Transparency
and Professional Ethics"*

Contactos

-  geral@glawyers.eu
-  +351 211 994 691
-  www.glawyers.eu
-  Lisboa, Portugal

Encontre a informação completa de cada tema no nosso site! Para qualquer questão ou análise da sua situação jurídica, contacte-nos.