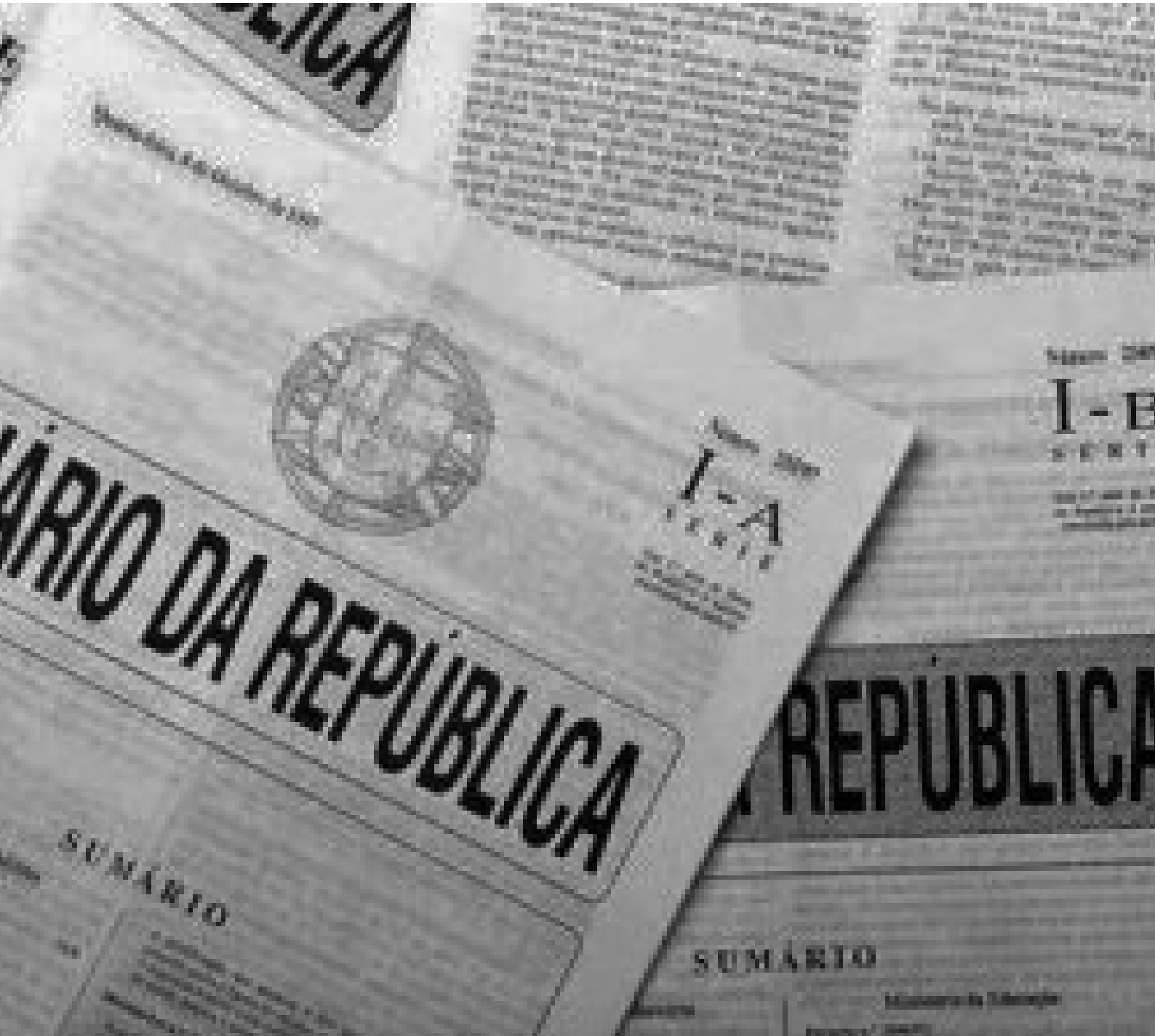


NEWSFLASH JULHO/2026



BQ
ADVOGADAS



LEGISLAÇÃO

JULHO 2026

Decreto-Lei n.º 133/2026- Altera o Estatuto das Instituições Particulares de Solidariedade Social.

Lei n.º 31/2026- Reforça a resposta social serviço de assistência pessoal de apoio à pessoa com deficiência ou incapacidade.

Portaria n.º 301/2026/1 - Aprova o Regulamento do Prémio de Incentivo à Promoção Internacional da Cultura Portuguesa.

Decreto-Lei n.º 148/2026 - Estabelece os princípios da política de ação social escolar, no âmbito do ensino superior.

Lei n.º 36/2026- Autoriza o Governo a criar a prestação social única no âmbito do subsistema de solidariedade da segurança social.

Lei n.º 32/2026- Altera a Lei de Bases do Sistema Educativo, a Lei n.º 37/2003, de 22 de agosto, que estabelece as bases do financiamento do ensino superior, o Regime Jurídico da Avaliação do Ensino Superior e o Regime Jurídico das Instituições de Ensino Superior.

Lei n.º 34/2026- Altera o Código de Processo Penal, o Código Penal e o Regulamento das Custas Processuais.

Decreto-Lei n.º 152/2026- Reestrutura a Direção-Geral do Consumidor e aprova a orgânica da Direção-Geral da Defesa do Consumidor, Comércio e Serviços.



JURISPRUDÊNCIA

JULHO 2026

Direito Constitucional

Acórdão do Tribunal Constitucional, de 14 de julho de 2026 (Processo n.º: 569/2026)

A., arguido e reclamante, recorreu para o Tribunal Constitucional da decisão da primeira instância do Tribunal da Relação de Guimarães (TRG) que, o condenou «pela prática, como autor material e na forma consumada, desde Junho de 2018 a Fevereiro de 2021, de 1 (um) crime de lenocínio, previsto e punido pelo art. 169.º, n.º 1, do Código Penal, na pena de 2 (dois) anos e 6 (seis) meses de prisão, suspensa na sua execução pelo período de 2 (dois) anos e 6 (seis) meses, e sujeito à: i. Proibição de trabalhar em estabelecimentos comerciais do tipo de café, bar, ou equiparados, com horário de funcionamento entre as 22 h da noite às 6 h da manhã, ou em bar de alterne, bordel, prostíbulo, equiparados, ou local onde ocorra a prática de atos sexuais mediante o pagamento de preço, em qualquer período horário; e, ii. Obrigação de entrega, a favor do Estado, no prazo máximo de 1 (um) ano, da quantia de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros)».

Em 09.03.2026 o reclamante arguiu a nulidade do despacho do TRG de 08.03.2026 e no dia seguinte, em 10.03.2026, interpôs recurso para este Tribunal. Ora, é manifesto que o recurso para o TC foi interposto na pendência daquele incidente, ou seja, quando ainda não se encontrava tratada de forma definitiva a questão colocada em sede de arguição de nulidade (v., entre outros, o Acórdão n.º 280/2021).

O TRG, por despacho de 12.03.2026, acabaria por, simultaneamente, indeferir a arguição de nulidade e não admitir o recurso de constitucionalidade para o TC.

Este pressuposto não se deve, pois, dar-se como preenchido, o que afasta a admissibilidade do recurso de constitucionalidade interposto.

De todo o modo, a verificação do pressuposto do esgotamento dos recursos ordinários deve ter em consideração o uso de tramitação anómala.

Acórdão nº 693/2026 do Tribunal Constitucional, de 14 de julho de 2026 (Processo n.º: 115/2026)

A ora Recorrente intentou no Supremo Tribunal Administrativo ação administrativa contra o Conselho de Ministros e o Estado Português (este foi, posteriormente, absolvido da instância no despacho saneador), tendo peticionado, «por referência ao acto administrativo contido no art. 34º-A n.º 5, conjugado com o art. 3º, al. p), ambos do

DL 31/2006, de 15/2, na redacção do DL 244/2015, de 19/10», que fosse declarada a nulidade do ato impugnado ou, subsidiariamente, a sua anulação.

Para o efeito, invocou a «preterição (absoluta) do direito fundamental de audiência prévia da Autora e violação do direito de propriedade e de livre iniciativa empresarial da Autora, causas da inconstitucionalidade do Ato Impugnado», requerendo que fosse « declarada a inconstitucionalidade, com a consequente invalidade do Ato Impugnado, materialmente por violação do direito à liberdade de empresa previsto nos artigos 17.º, 18.º e 61.º da CRP e por violação do direito à propriedade privada da Autora previsto no artigo 62.º da CRP e ainda, organicamente, por violação das alíneas b) e 1) do artigo 165.º da CRP».

Porém, fez-se notar que a ora Reclamante não dispõe de legitimidade processual para o recurso que interpôs, por não ter suscitado perante o tribunal que proferiu a decisão recorrida as questões de inconstitucionalidade normativa que agora quer ver apreciadas.

Neste caso, independentemente de as considerações expressas na petição inicial configurarem ou não uma suscitação prévia e adequada da inconstitucionalidade das normas que agora a recorrente quer ver fiscalizadas, a eventual suscitação da questão de inconstitucionalidade na petição inicial é irrelevante para a apreciação da legitimidade processual do presente recurso.

A eventualidade de o tribunal recorrido se pronunciar (o que pode suceder até de modo oficioso) sobre questões de constitucionalidade não tem a virtualidade de suprir a inobservância desse ónus por parte do recorrente (cfr. Acórdãos n.ºs 96/2002, 710/2004, 156/2008, 143/2023 e 663/2025).

Nessa medida, não é possível substituir o ónus de suscitação atempada de uma questão de inconstitucionalidade normativa perante o tribunal que proferiu a decisão por uma qualquer pronúncia que este, por qualquer razão, venha a produzir sobre o problema.

Razão pela qual improcede também esta linha de argumentação invocada pela reclamante.

Direito Civil

Acórdão Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de julho de 2026 - É anulável o contrato de compra e venda de uma moradia, no qual os vendedores declararam vender tal imóvel, "livre de ónus e encargos", sendo certo que, subjacente a tal contrato, estava o acordo segundo o qual os vendedores mantinham o direito a habitar a moradia vendida e ainda adquiriam o direito a receberem a assistência que a sua avançada idade requeria, por parte dos compradores.

Acórdão Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de julho de 2026 - Tendo um automóvel sido adquirido por um consumidor com a expectativa de que se encontrava em boas condições de funcionamento, se o veículo se incendia em andamento poucos meses após a sua aquisição, nada mais se provando, é de qualificar a situação como a manifestação de uma desconformidade do veículo, existente à data da aquisição, cabendo ao vendedor o ónus de demonstrar que esse evento não é imputável a defeito pré-existente do veículo, mas a circunstância ocorrida após a venda do bem. Não ilide a referida presunção o facto de se provar que, após a aquisição do automóvel, o comprador alterou o sistema de escape da viatura - nada mais se provando, nomeadamente que a alteração do sistema de escape poderia ter estado na origem do incêndio.

Acórdão Supremo Tribunal de Justiça, de 7 de julho de 2026 - O facto de o incapaz accidental optar por manter o negócio, não obsta a que, se for o caso, possa reclamar do declaratório imprudente ou de terceiros que tenham tido intervenção no negócio ressarcimento por eventuais prejuízos que da celebração tenham resultado.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14 de julho de 2026 - É irregular o afastamento do menor de idade (não emancipado) do seu lar, quando impede o efetivo exercício do poder-dever de guarda pela pessoa (ou instituição) a quem esteja legalmente confiado, colocando-o fora do alcance da custódia desta.

Tendo sido inapropriadamente instaurado um processo especial de entrega judicial de criança, não está vedada ao tribunal a possibilidade de indeferir liminarmente o requerimento inicial, por o pedido ser sempre manifestamente improcedente, independentemente da forma processual apropriada a adotar.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14 de julho de 2026 - A medida de confiança com vista à adopção tem como pressuposto que se demonstre não existir ou se encontrem seriamente comprometidos os vínculos afectivos próprios da filiação, através da verificação objectiva (independente de culpa da actuação dos pais) de qualquer das situações descritas no nº1 do art.1978º do CC, devendo o tribunal atender ao superior interesse da criança;

Nos casos em que o Tribunal tem de intervir por forma a salvaguardar o direito ao desenvolvimento das crianças e jovens, seja por os pais não estarem de acordo quanto ao modo como as respectivas responsabilidades parentais devem ser exercidas, seja por aqueles se encontrarem em situação de perigo, estão dois direitos fundamentais em colisão, sendo que o superior interesse da criança assume sempre primazia, resolvendo-se esse conflito;

A intervenção do Estado e subsequente ingerência na vida privada dos progenitores mostra-se justificada pela situação de perigo em que a criança se encontra, sendo toda essa intervenção justificada pelo seu superior interesse;

Direito Comercial

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09 de julho de 2026 - A extinção da sociedade não afecta as relações jurídicas de que era titular, estas não se extinguem e passam a ser encabeçadas pela generalidade dos sócios representados pelos liquidatários por sucessão;

As normas dos artigos 162º e 163º do CSC são mecanismos de protecção dos credores sociais de acordo com as quais os sócios sucedem na titularidade da relação jurídica, embora num âmbito limitado;

As acções pendentes, em que a sociedade era parte, continuam após a extinção desta, que se considera substituída pela generalidade dos sócios representados pelos liquidatários.

O Novo Regime da Habitação: Análise do Decreto-Lei n.º 97/2026

Mais Habitação, Menos Impostos? O Que Muda com o Novo Regime de 2026

Chakira António



O acesso à habitação tem sido, nos últimos anos, um dos maiores desafios sociais e económicos em Portugal. O aumento significativo do preço das casas e das rendas, aliado à escassez de habitação disponível, tem dificultado o acesso à casa para as famílias, principalmente nos grandes centros urbanos.

Com esta realidade em mente, o Governo tem vindo a adotar várias medidas com o objetivo de aumentar a oferta de habitação, incentivar o investimento privado e tornar o mercado imobiliário mais equilibrado e acessível para todos.

Surge assim o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprovado ao abrigo da Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, no âmbito da estratégia governamental Construir Portugal.

Este diploma é uma das mais relevantes reformas na área da habitação dos últimos anos, introduzindo um conjunto de incentivos fiscais e novos regimes jurídicos destinados a promover a construção, a reabilitação e o arrendamento de imóveis, focado especialmente na disponibilização de habitação a preços e rendas moderados.

Diferentemente de outras políticas habitacionais, que assentam numa intervenção mais direta do Estado, este regime procura incentivar o investimento privado através de benefícios fiscais e de novos mecanismos de apoio, ou seja, procura criar condições para que se torne mais atrativo construir, reabilitar e colocar imóveis no mercado de arrendamento, contribuindo, assim, para o aumento da oferta de habitação disponível.

Para atingir estes objetivos, o diploma introduz alterações em vários regimes fiscais, como o IVA, IRS, IRC, IMT e Imposto do Selo. Além disso, cria novos instrumentos destinados a incentivar o investimento em habitação, como os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), bem como um mecanismo de restituição parcial do IVA suportado em determinadas obras de construção habitacional.

Neste artigo serão analisadas quais foram as principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, destacando os seus objetivos, as medidas com maior impacto prático para os cidadãos e os efeitos que poderão ter no mercado habitacional português.

O Decreto-Lei n.º 97/2026

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, constitui então a principal peça legislativa do novo pacote de medidas fiscais para a habitação de 2026.



Tem como objetivo tornar mais atrativo o investimento em habitação e para isso, prevê benefícios fiscais para quem constroi, reabilita ou coloca imóveis no mercado de arrendamento a preços moderados, procurando aumentar a oferta de casas e, consequentemente, contribuir para um mercado habitacional mais equilibrado e acessível.

Este regime assenta em várias medidas que, embora sejam diferentes entre si, têm como objetivo aumentar a oferta de habitação e facilitar o acesso à casa por parte da população, que tem sofrido com a escassez do mercado e com os preços elevados.

Em primeiro lugar, o Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz alterações em diversos impostos. No IVA, prevê a redução da taxa aplicável a determinadas obras de construção e reabilitação de habitação. No IRS, cria novos benefícios relacionados com o reinvestimento de mais-valias e reforça as deduções das rendas suportadas pelos arrendatários.

O diploma introduz ainda alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, criando incentivos destinados a promover o investimento no mercado habitacional, e em matéria de IMT e Imposto do Selo, ele estabelece isenções para determinados projetos de habitação a custos controlados e altera a tributação aplicável em algumas situações específicas.

Para além destas alterações fiscais, o diploma cria ainda três novos regimes que procuram incentivar a construção e o arrendamento de habitação.

O primeiro é o Regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), que oferece maior estabilidade e previsibilidade aos investidores que apostem na criação de habitação para arrendamento.

O segundo é o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), que substitui o regime anterior e procura tornar mais atrativo o arrendamento de imóveis a preços moderados através de um conjunto de benefícios fiscais.

Por fim, foi criado um mecanismo de restituição parcial do IVA destinado a pessoas singulares que construam a sua própria habitação, permitindo que elas recuperem parte do imposto suportado em determinadas despesas de construção.

Todas as medidas dependem do cumprimento de requisitos específicos previstos na lei, sendo um dos mais importantes, o respeito pelos limites de preço de venda e valor da renda, uma vez que o legislador pretende assegurar que os benefícios fiscais são atribuídos apenas a projetos que contribuam efetivamente para aumentar a oferta de habitação a preços moderados.

Critérios de Elegibilidade de Mercado

Os benefícios fiscais do diploma não se estendem a todas as operações imobiliárias.

Tendo em conta que o objetivo do diploma é apoiar apenas os projetos que contribuam para aumentar a oferta de habitação a preços e rendas moderados, a lei estabelece limites máximos para o preço de venda dos imóveis e para o valor das rendas, que têm de ser respeitados para que os incentivos possam ser aplicados.

Isto acontecerá para garantir que os apoios públicos beneficiam projetos destinados à classe média e às famílias com rendimentos intermédios, e para que estas regras sejam realmente cumpridas, o diploma inclui uma norma destinada a evitar os possíveis abusos.

Deste modo, quando a Autoridade Tributária verificar se um imóvel respeita ou não os limites de preço previstos na lei, não considerará apenas o valor indicado na escritura de compra e venda, mas também contabiliza os outros montantes pagos que fazem parte da mesma operação, como equipamentos, mobiliário incorporado ou serviços relacionados com a valorização do imóvel, mesmo que tenham sido contratados em separado.



Na prática esta regra servirá para impedir que o preço do imóvel seja falsamente reduzido para beneficiar dos incentivos fiscais, enquanto parte do valor será cobrada por meio de contratos diferentes.

Um exemplo claro dessa situação seria vender uma habitação por um preço dentro do limite legal e cobrar separadamente o valor da cozinha equipada ou de outros elementos essenciais apenas para manter o benefício fiscal.

É importante ainda dizer que os limites máximos de preço de venda e de renda não são fixos pelo diploma. O Decreto-Lei prevê que a sua atualização se dê de forma periódica, através de portaria e do fator anual de atualização das rendas previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), de modo que se permita que estes valores acompanhem a evolução do mercado habitacional e da economia.



As principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026

IVA: redução dos custos de construção e reabilitação

Uma das medidas de maior impacto introduzidas pelo regime do Decreto-Lei n.º 97/2026 é a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% a determinadas empreitadas de construção e reabilitação de imóveis destinados à habitação própria e permanente ou ao arrendamento a preços moderados.

O legislador pretende reduzir os custos associados à construção de novas habitações e incentivar o investimento privado, tornando mais atrativa, economicamente, a construção e a reabilitação de imóveis destinados ao mercado habitacional.

Dar-Se-á também a criação de um mecanismo de restituição parcial do IVA para pessoas singulares que construam a sua própria habitação, de modo que se lhes permita recuperar parte do imposto suportado em determinadas despesas de construção.

Na prática, a redução da taxa de IVA traduz-se numa diminuição dos custos de construção e reabilitação, tornando mais atrativo investir em novos projetos habitacionais e incentivando o aumento da oferta de habitação.

IRS e IRC: incentivos ao investimento e ao arrendamento

O regime introduz igualmente alterações relevantes em matéria de IRS e IRC, uma vez que procura incentivar tanto o reinvestimento como a colocação de imóveis no mercado de arrendamento. Ele cria incentivos para que proprietários e investidores mantenham imóveis no mercado de arrendamento em vez de os venderem, aumentando a oferta de habitação disponível e promovendo rendas mais acessíveis.

Para os proprietários, isto significa que manter imóveis no mercado de arrendamento pode tornar-se fiscalmente mais vantajoso e as entidades sujeitas a IRC passam também a beneficiar de incentivos fiscais quando invistam em projetos de habitação destinados ao arrendamento acessível, reforçando o objetivo de mobilizar investimento privado para este setor.



IMT e Imposto do Selo: redução dos custos associados ao investimento

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz igualmente alterações ao IMT e ao Imposto do Selo, criando benefícios fiscais destinados a apoiar projetos de construção e reabilitação de habitação.

Determinadas operações relacionadas com habitação a custos controlados e com os novos regimes de investimento passam a beneficiar de isenções ou reduções destes impostos, diminuindo os encargos suportados pelos investidores desde o início dos projetos.

O diploma prevê ainda regras específicas aplicáveis a determinadas aquisições efetuadas por não residentes, procurando incentivar a colocação dos imóveis no mercado de arrendamento.



Novos regimes de incentivo ao investimento - Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Uma das principais novidades do Decreto-Lei n.º 97/2026 é a criação dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA). Este regime destina-se sobretudo a projetos de maior dimensão desenvolvidos por investidores e promotores imobiliários, oferecendo um enquadramento jurídico mais estável e previsível. O objetivo é assim criar condições que permitam planejar investimentos de longo prazo com maior segurança.

Estas medidas serão bastante relevantes para promotores imobiliários e investidores institucionais que desenvolvam projetos de longa duração

Além da estabilidade jurídica, os projetos abrangidos por este regime beneficiam de incentivos fiscais específicos, contribuindo para reduzir os custos de investimento e incentivar a construção de habitação destinada ao arrendamento.



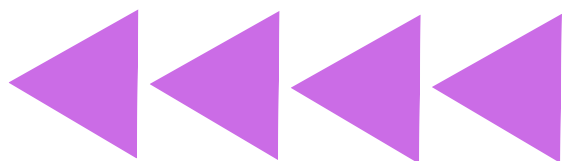
Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

O Decreto-Lei n.º 97/2026 cria ainda o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), que substitui o anterior Programa de Arrendamento Acessível. Este novo regime pretende simplificar os procedimentos e incentivar os proprietários a disponibilizar imóveis para arrendamento com rendas inferiores às praticadas no mercado. Em contrapartida, os senhorios podem beneficiar de um conjunto de vantagens fiscais previstas na lei.

Desta forma, o legislador procura aumentar a oferta de habitação acessível sem recorrer exclusivamente ao investimento público, envolvendo também os proprietários privados.

Em suma, o Decreto-Lei n.º 97/2026 representa um passo importante na estratégia de reforço da oferta habitacional em Portugal, uma vez que aposta em incentivos fiscais e em novos instrumentos de apoio ao investimento privado.

O diploma procura então tornar o mercado habitacional mais equilibrado e acessível, tendo em conta que se empenha em promover a construção, a reabilitação e o arrendamento a preços moderados. Contudo, a aplicação destes benefícios se encontra dependente do cumprimento de requisitos específicos, pelo que a análise cuidada de cada projeto será essencial para garantir o seu correto enquadramento legal.



AGENDA

Podcast Panathlon Clube de Lisboa

No dia **6 de Julho**, a Dra. Soraia Quarenta foi convidada do Podcast Panathlon Clube de Lisboa.

Formação Hóteis Olissippo

No dia **7 de Julho**, a Dra. Soraia Quarenta ministrou uma formação sobre Gestão de Riscos de Corrupção e Controlo Interno no âmbito da implementação do Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas.

Agregação à Ordem dos Advogados

No dia **22 de Julho**, a Dra. Joana de Jesus Teixeira foi admitida como Advogada no Conselho Regional de Lisboa.

Aula Disciplinary Proceedings and Sanctions in Sport

No dia **24 de Julho**, a Dra. Soraia Quarenta, foi convidada pela ELSA UMinho, no âmbito do programa de Verão SELS Braga.

Presidente de Júri em discussões orais no Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

No dia **24 de Julho**, a Dra. Carla Beselga participou nas provas de discussão oral de agregação à Ordem dos Advogados, assumindo o cargo de Presidente de Júri.

Doutoramento - Universidade do Minho

No dia **30 de Julho**, a Dra. Soraia Quarenta foi admitida no Doutoramento em Ciências Criminais, na Escola de Direito da Universidade do Minho.

A Equipa

O Sucesso é uma decisão. Decida-se connosco.



BQ

ADVOGADAS