

Mudanças na lei de aluguel a partir de 1º de março de 2026: um guia para inquilinos



O que muda a partir de 1º de março de 2026?

Novas regras de aluguel a partir de 1º de março de 2026:

- Introduzem proteções mais fortes para os inquilinos
- Mudam as regras sobre como o proprietário pode encerrar um contrato de aluguel
- Criam um sistema nacional de controle de aluguel

Essas mudanças aplicam-se apenas a novos contratos firmados a partir de 1º de março de 2026. Elas não alteram as regras de contratos existentes.

Pelas novas regras, por quanto tempo posso ficar no imóvel alugado?

A segurança de permanência é o seu direito de continuar morando no imóvel. Você adquire esse direito quando:

- Mora no imóvel por seis meses consecutivos; e
- O proprietário não tiver emitido um Aviso de Rescisão válido nesse período.

Todos os proprietários podem encerrar um contrato nos primeiros seis meses por qualquer motivo. Após seis meses, o proprietário só pode encerrar o aluguel por motivos legais específicos. Esses motivos dependem de:

- Quando o contrato começou; e
- Quantos imóveis alugados o proprietário possui (para contratos firmados a partir de 1º de março de 2026).

Contratos firmados a partir de 1º de março de 2026

Você terá um período mínimo de aluguel de 6 anos (chamado Tenancy of Minimum Duration). No entanto, o proprietário pode encerrar o contrato a qualquer momento se:

- Você descumprir suas obrigações;
- O imóvel deixar de atender às suas necessidades.

Se o proprietário tiver 4 ou mais imóveis alugados (ou for uma empresa): Os dois motivos acima são os únicos que permitem encerrar o contrato.

Se o proprietário tiver de 1 a 3 imóveis alugados: Existem outros motivos pelos quais ele pode encerrar o contrato:

- **Durante o período de 6 anos:**
 - Se ele precisar vender o imóvel para evitar dificuldades financeiras graves ou outros prejuízos significativos;
 - Se o proprietário ou um familiar próximo precisar morar no imóvel.
- **No final do período de 6 anos:**
 - Se o proprietário ou um familiar precisar morar no imóvel;
 - Para vender o imóvel;
 - Para realizar reformas ou renovações significativa;
 - Para alterar o uso do imóvel.

Contratos firmados antes de 1º de março de 2026

O proprietário pode encerrar o contrato a qualquer momento por seis motivos:

- Se você descumprir suas obrigações;
- Se o imóvel deixar de atender às necessidades do inquilino;
- Se o proprietário ou um familiar precisar morar no imóvel;
- Para vender o imóvel;
- Para realizar reformas ou renovações significativas;
- Para alterar o uso do imóvel.

Não há diferença baseada no número de imóveis alugados pelo proprietário.

Contratos firmados antes de 11 de junho de 2022

No final de um contrato Part 4 ou Further Part 4, o proprietário também pode encerrar o aluguel por qualquer motivo. Não precisa ser um dos seis motivos listados acima para contratos firmados antes de 1º de março de 2026.

Quais são as novas regras sobre aumento do aluguel?

A partir de 1º de março de 2026, um novo sistema nacional de controle de aluguel passa a valer para todos os aluguéis privados e para Acomodação específica para estudantes (SSA). Nesse sistema:

- > O aluguel só pode aumentar uma vez por ano em até 2%, ou o índice de inflação — o que for menor. A inflação é medida pelo Índice de Preços ao Consumidor (CPI).
- > **Para aluguéis privados firmados após 1º de março de 2026:** O reajuste do aluguel para valor de mercado é permitido em casos específicos. São eles:
 - > Quando começa um novo contrato de aluguel (mas apenas se o contrato anterior terminou porque o inquilino saiu por vontade própria, descumpriu suas obrigações ou o imóvel deixou de atender às suas necessidades);
 - > Ao final de um período de aluguel de 6 anos (Tenancy of Minimum Duration).
- > **Para contratos existentes firmados antes de 1º de março de 2026:** O reajuste do aluguel para valor de mercado não é permitido.

Exceções:

- > **Para novos apartamentos e SSA cuja construção começou a partir de 10 de junho de 2025:** Os aumentos anuais podem seguir o CPI. Não há limite de 2%.
- > **O reajuste do aluguel para valor de mercado no SSA:** Só é permitido uma vez a cada 3 anos, a partir de 1º de março de 2029.
- > **Entidades de Habitação Aprovadas (Approved Housing Body) e contratos de aluguel a custo controlado:** As regras nacionais de controle de aluguel não se aplicam.

Tipo de contrato	Aumento anual permitido	Reajuste do aluguel para valor de mercado
Aluguel privado iniciado antes de 1º de março de 2026	> 2% ou a taxa de inflação (CPI), se for menor	> Não permitido
Aluguel privado iniciado após 1º de março de 2026	> 2% ou a taxa de inflação (CPI), se for menor	> Permitido no início de um novo contrato de aluguel, exceto após uma “rescisão sem justa causa” > Permitido ao final do período de 6 anos
Novo apartamento privado (construção iniciada após 10 de junho de 2025)	> De acordo com a inflação (CPI). Não se aplica o limite de 2% .	> Permitido no início de um novo contrato de aluguel, exceto após uma “rescisão sem justa causa” > Permitido ao final do período de 6 anos
Acomodação específica para estudantes (SSA)	> 2% ou a taxa de inflação (CPI), se for menor	> Permitido uma vez a cada 3 anos, a partir de 1º de março de 2029.
Nova SSA (construção iniciada após 10 de junho de 2025)	> De acordo com a inflação (CPI). Não se aplica o limite de 2% .	> Permitido uma vez a cada 3 anos, a partir de 1º de março de 2029.

Precisa de mais ajuda?

O Residential Tenancies Board (RTB) regula o setor de aluguel na Irlanda. Se o seu proprietário violar a lei do aluguel, você pode solicitar ao RTB a resolução de conflitos ou denunciar o proprietário para que seja investigado.

Acesse [rtb.ie](https://www.rtb.ie) para saber mais.

