

APOIOS AO ARRENDAMENTO E HABITAÇÃO

As principais alterações propostas pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio

1/4

JUNHO
2023NOTA
INFORMATIVA

APOIOS AO ARRENDAMENTO E HABITAÇÃO

As principais alterações propostas pelo
Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio

Entrou em vigor no dia 30 de maio de 2023 o Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio que cria, para além de outras medidas, um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação e altera vários regimes jurídicos na área da habitação.

Este diploma surgiu da alocação pelo Estado português de uma parte da verba disponibilizada no seu Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) à implementação de políticas públicas de habitação, de modo a facilitar o acesso à habitação.

1. CRIAÇÃO DO PROGRAMA “ARRENDAR PARA SUBARRENDAR”

Em primeiro lugar, é de salientar a criação de um programa de arrendamento pelo Estado, o Programa “Arrendar para Subarrendar”.

No fundo, este Programa consiste no arrendamento por parte do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana,

I.P. (IHRU) de imóveis disponíveis no mercado e, posterior subarrendamento dos mesmos a famílias com dificuldades no acesso à habitação para a sua habitação permanente, a preços acessíveis.

Ao abrigo deste programa, o Estado irá, através da ESTAMO, S.A.:

- a) identificar imóveis disponíveis no mercado para arrendamento;
- b) efetuar vistorias para atestar as condições de habitabilidade dos mesmos;
- c) negociar com os proprietários as condições dos contratos de arrendamento.

Por sua vez, caberá ao IHRU, designadamente, assumir a posição de arrendatário nos respetivos contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados com os proprietários, usufrutuários ou

titulares de direito de superfície sobre os imóveis.

A duração dos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode ser inferior a 3 anos, sendo que na falta de estipulação entre as partes têm uma duração de 5 anos, renovando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo oposição expressa de qualquer uma das partes.

O preço da renda a pagar pelo IHRU não poderá exceder 30% do preço limite para cada tipologia e concelho onde se localiza o imóvel (exceto se os proprietários forem entidades públicas).

Cabe igualmente ao IHRU assegurar o pagamento pontual das rendas aos proprietários, usufrutuários ou titulares de direito de superfície, bem como a entrega dos imóveis nas mesmas condições em que foram recebidos, aquando do termo do contrato.

Os imóveis são atribuídos em regime de subarrendamento através de sorteio promovido pelo IHRU, sendo que têm prioridade as candidaturas referentes a:

- i.** jovens até 35 anos;
- ii.** famílias monoparentais;
- iii.** famílias com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior.

Quanto aos critérios de elegibilidade para atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento, são elegíveis os

agregados familiares ou habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela de IRS para agregados de uma pessoa, acrescido de € 10.000,00 para agregados de duas pessoas e acrescido de € 5.000,00, por cada pessoa adicional, para agregados de mais de duas pessoas.

Acresce que, apenas são elegíveis, para cada imóvel, os candidatos cujo rendimento médio mensal do agregado familiar ou habitacional demonstre uma taxa de esforço igual ou inferior a 35% face ao preço da renda mensal fixada pelo IHRU.

Os contratos de subarrendamento para habitação permanente são celebrados entre o IHRU e os candidatos que forem selecionados no sorteio.

2. ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO QUE REGULA A REALIZAÇÃO DO INVENTÁRIO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO PARA USO HABITACIONAL

Por força das alterações ao Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, os imóveis devolutos ou disponíveis, incluindo terrenos, de uso habitacional ou cujas condições e características permitam a sua afetação a uso habitacional, passam a integrar o inventário do património do Estado.

Nessa medida, o IHRU poderá disponibilizar imóveis que careçam de obras de conservação e/ou reabilitação em arrendamento de longo prazo (nunca inferior a 10 anos), ficando estas a cargo do arrendatário, sendo que o pagamento da renda mensal apenas será devido após a conclusão das obras.

3. SIMPLIFICAÇÃO DO ACESSO AO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Com a finalidade de promover a simplificação e o automatismo no acesso ao Programa de Apoio ao Arrendamento, foram efetuadas alterações ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, pelo que a partir de agora, os senhorios e arrendatários devem submeter na plataforma eletrónica do IHRU a documentação que comprove o cumprimento dos requisitos necessários para enquadramento de um contrato de arrendamento no âmbito deste programa, no prazo de 20 dias após o registo do contrato no Portal das Finanças.

Após este processo, os contratos de arrendamento ficam automaticamente enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, com efeitos a partir da celebração do mesmo.

4. ALTERAÇÕES AO PROGRAMA 1.º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

O Programa 1.º Direito é um programa de apoio à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar esse custo.

As principais alterações ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho consistem no aumento das despesas elegíveis para efeito de cálculo de financiamento das soluções habitacionais. Sublinhamos ainda que nas situações em que, aquando da celebração dos contratos-promessa de compra e venda, ainda não tenha sido emitida a autorização de utilização, ainda que tenha sido celebrado

contrato de financiamento, a disponibilização das participações e dos empréstimos só pode suceder após a sua emissão.

5. ALTERAÇÕES AO PROGRAMA PORTA DE ENTRADA – PROGRAMA DE APOIO AO ALOJAMENTO URGENTE

Com as alterações ao Programa de Apoio ao Alojamento Urgente prevê-se um reforço da intervenção nas situações de necessidade de alojamento motivadas por um acontecimento imprevisível ou excepcional relacionado com movimentos migratórios, catástrofe e edificações em situação de risco, insalubridade ou insegurança, entre outras, sem prejuízo do devido acompanhamento pelos municípios.

6. ALTERAÇÕES AO PROGRAMA PORTA 65 – ARRENDAMENTO POR JOVENS

O Programa Porta 65 foi introduzido pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, consistindo num sistema de apoio financeiro ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

O Programa Porta 65 passa agora a dispor de uma nova modalidade: o Porta 65+ que se traduz num apoio ao arrendamento independente da idade dos candidatos, pelo que é aplicável: i) aos agregados com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior; ii) aos agregados monoparentais; através da atribuição de uma subvenção mensal.

APOIOS AO ARRENDAMENTO E HABITAÇÃO

As principais alterações propostas pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio

O procedimento de candidatura é o mesmo que o Porta 65, como tal, as candidaturas são efetuadas por via eletrónica no sítio da Internet do IHRU ou através do Portal Único de Serviços.

Requisitos de acesso ao Porta 65+:

- a) Os titulares do contrato de arrendamento terem residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
- b) O contrato de arrendamento estar registado no portal das finanças;
- c) Nenhum dos membros do agregado ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- d) Nenhum dos membros do agregado ser parente ou afim do senhorio na linha reta ou linha colateral;
- e) Os rendimentos do agregado não serem superiores a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
- f) O rendimento do agregado ser igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no art. 68.º, n.º 1 do CIRS.

Após aprovação pelo IHRU, o apoio concedido ao abrigo do Porta 65+ é mensal, não reembolsável e tem a duração de 1 ano, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 5 anos, não sendo cumulável com quaisquer outras formas de apoio público à habitação.

O apoio mensal sustenta a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação aos rendimentos do agregado de uma taxa de esforço máxima:

- a) Nos primeiros 12 meses, de 35%;
- b) Entre os 13 meses e os 36 meses, de 40%;
- c) Entre os 37 meses e os 60 meses, de 45%.

Sem prejuízo, o montante do apoio mensal não pode ser inferior a € 50,00, nem superior a € 200,00.

Para mais informações contactar:

ÁREA DE IMOBILIÁRIO

Madalena Azeredo Perdigão

map@cca.law

Vera Martinez

vm@cca.law

www.cca.law

**UMA EQUIPA DE ESPECIALISTAS
UMA ATITUDE RESPONSIVE**

Este documento foi preparado com fins informativos e está disponível gratuitamente para uso exclusivo e restrito dos clientes e colegas da CCA, e é proibida sua reprodução e divulgação não expressamente autorizada. Esta informação é geral e não substitui nenhum aconselhamento jurídico para a resolução de casos específicos.