

PERGUNTAS FREQUENTES

O que é o Programa de Arrendamento Acessível?

O PAA é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA foi concebido para apoiar os agregados habitacionais que, embora tendo rendimentos médios, atualmente têm dificuldade em arrendar uma habitação adequada, face aos preços praticados no mercado.

Como funciona?

O PAA é um programa de **adesão voluntária para ambas as partes**, senhorios e arrendatários, **aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações**.

A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes. Os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a **isenção de IRS ou IRC** sobre as rendas. Já os arrendatários têm acesso a uma habitação a **custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento**.

Quem pode ter acesso?

No que respeita aos senhorios, qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, pode colocar alojamentos para arrendamento no âmbito do PAA.

No que respeita aos arrendatários, qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.) pode arrendar um alojamento no âmbito do PAA, desde que o total do seu **rendimento anual bruto** seja inferior a um **valor máximo** definido pelo programa. Tratando-se de uma pessoa sozinha, o rendimento máximo admitido é de 35 000 euros brutos anuais. Já um agregado habitacional constituído por duas pessoas deve ter um rendimento inferior a 45 000 euros. A partir daí por cada pessoa extra que integre o agregado, soma-se 5000 euros brutos anuais.

Para a dimensão do agregado contam todos os seus elementos, incluindo os menores ou dependentes. Por exemplo, um casal com um filho é contabilizado como tendo 3 elementos, logo, poderá candidatar-se ao PAA desde que o seu rendimento anual bruto seja inferior a 50 000 euros.

Os estudantes ou as pessoas inscritas em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

Relativamente aos contratos de arrendamento, **podem ser enquadrados no PAA os novos contratos de arrendamento e suas renovações**.

Quais são as condições exigidas para a casa?

Há **condições mínimas de segurança, salubridade e conforto** que devem ser garantidas, nomeadamente, iluminação e ventilação natural, quartos com mais de 6 metros quadrados, existência de cozinha e casa de banho, e ausência de anomalias aparentes que constituam risco para a segurança ou para a saúde dos moradores, ou que prejudiquem a normal utilização da habitação. Estas condições são declaradas pelo proprietário e confirmadas expressamente pelo arrendatário em documento anexo ao contrato – a ficha do alojamento.

Pode ser arrendado um quarto no âmbito do PAA?

Sim. O PAA prevê duas modalidades:

- “habitação”, ou seja, uma moradia ou um apartamento;
- “parte de habitação”, ou seja, um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha e das áreas comuns.

Qual é o valor da renda que pode ser praticado no PAA?

A **renda máxima que pode ser praticada no âmbito do PAA depende das características específicas de cada habitação**. Não existe, portanto, um valor único de renda acessível por tipologia, nem uma tabela de rendas para este efeito.

A renda máxima para cada habitação tem de ser, pelo menos, **20% inferior ao Valor de Referência de Arrendamento (VRA)**. O VRA de cada alojamento em concreto é apurado com base em fatores como a área, qualidade, localização, certificação energética e mediana por m² de preços de arrendamento para a localização em causa divulgada pelo INE.

Assim, a renda acordada entre o senhorio e o arrendatário e efetivamente contratada para cada alojamento em concreto terá de ser inferior a 80% do VRA.

No entanto, **existe uma tabela com o limite geral de renda por tipologia e por concelho, limite este que nunca poderá ser ultrapassado**. Ou seja, sempre que 80% do VRA ultrapasse este limite, o alojamento só poderá integrar o PAA pelo valor do limite geral de renda aplicável, ou seja, com uma redução superior a 20% do VRA.

Estará disponível a 1 de julho uma plataforma *online* no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) com um simulador de renda, disponível para todos os interessados.

Estes valores máximos aplicam-se exclusivamente aos contratos no âmbito do PAA.

Qual é o valor de renda que cada agregado pode pagar?

A **renda não pode ser inferior a 15% nem ser superior a 35% do rendimento médio mensal bruto do agregado**. Assim, garante-se que cada agregado tem uma taxa de esforço adequada, isto é que, os custos suportados com a habitação não colocam em causa a capacidade de satisfação de outras necessidades básicas. Promove-se ainda uma distribuição da oferta habitacional alinhada com os rendimentos dos agregados, dado que,

pela imposição de um limite inferior da taxa de esforço, se garante que as casas com renda mais baixas ficarão disponíveis para os agregados com rendimentos mais modestos.

Estará disponível a 1 de julho uma plataforma *online* no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) com um simulador para que os agregados habitacionais possam saber qual o intervalo de renda que poderiam contratar.

Qual é a tipologia que cada agregado pode arrendar?

No PAA exige-se apenas uma **ocupação mínima das habitações**, isto é, uma pessoa por quarto. Assim, por exemplo, um agregado composto por um casal com um filho pode arrendar no máximo um T3.

Qual é a duração do contrato?

Os contratos de arrendamento no âmbito do PAA têm um **prazo mínimo de 5 anos**. Caso se trate de uma habitação para residência temporária de estudantes do ensino superior deslocados, o prazo mínimo é de 9 meses.

O senhorio pode exigir um fiador? E caução?

Regra geral não é possível exigir fiador ou caução. No âmbito do PAA existem **seguros obrigatórios que dispensam a necessidade de fiador e caução**. Os seguros obrigatórios reforçam a segurança de ambas as partes nos contratos de arrendamento, garantindo:

- indemnização por falta de pagamento de renda;
- indemnização por quebra involuntária de rendimentos;
- indemnização por danos no imóvel.

A contratação do seguro que garante a falta de pagamento de renda cabe ao senhorio, a contratação dos restantes cabe aos arrendatários.

Os seguros terão preços e condições significativamente mais favoráveis do que as atualmente disponíveis no mercado. Os seguros que podem ser contratados no âmbito do PAA devem estar claramente identificados como tal e serão listados a Plataforma do Arrendamento Acessível.

No entanto, no âmbito do PAA há **exceções nas quais pode ser admitido fiador ou caução**, designadamente:

- no caso de arrendamento a estudantes ou as pessoas inscritas em cursos de formação profissional que não possuam rendimentos próprios, situação na qual é necessário que o pagamento da renda seja assegurado por outra pessoa com rendimentos (por exemplo os pais do estudante), e que assumirá o papel de fiador;
- quando não estiverem disponíveis no mercado ofertas relativas aos seguros obrigatórios.

Na plataforma *online* do programa disponível no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) constará a informação sobre as ofertas de seguros disponíveis a cada momento.

Como podem os senhorios aderir ao programa?

Os proprietários podem, a partir de 1 de julho na plataforma *online* disponível no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) **simular as condições nas quais podem arrendar a sua habitação**, designadamente, o limite máximo de renda que poderiam contratar.

Os interessados em aderir ao programa podem, nessa mesma plataforma, **inscrever o seu alojamento através do preenchimento de uma ficha de alojamento**. Esta ficha inclui a informação necessária para a determinação da existência das condições mínimas de habitabilidade e do preço de renda máximo (por exemplo, localização, tipologia, área, estado de conservação, etc.). Devem ainda proceder ao carregamento da caderneta predial e do certificado energético.

Com base nesta informação, a plataforma emite um **certificado de inscrição que indica as condições que o contrato tem de cumprir para ser enquadrado no programa** em termos de ocupação mínima e a renda máxima possível.

A emissão deste certificado não obriga à celebração de qualquer contrato de arrendamento, mas é imprescindível que o certificado seja anexo ao contrato para que este usufrua dos benefícios fiscais do programa.

Como se podem inscrever os arrendatários?

Os agregados habitacionais podem, a partir de 1 de julho **simular** na plataforma *online* disponível no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) **as condições nas quais podem arrendar uma habitação**, designadamente, o limite máximo de renda que poderiam contratar.

Os interessados em aderir ao programa podem, nessa mesma plataforma, efetuar o seu registo, indicando as características do agregado (dimensão e rendimentos), e o tipo de alojamento que procura (um quarto ou uma habitação, em arrendamento habitacional ou residência temporária de estudantes).

Com base nesta informação, a plataforma emite um **certificado de candidatura que indica as condições que o contrato tem de cumprir para ser enquadrado no programa** em termos de tipologia máxima e intervalo de renda.

A emissão deste certificado não obriga à celebração de qualquer contrato de arrendamento, mas é obrigatório que o certificado seja anexo aos contratos de arrendamento que desejem usufruir do benefício fiscal concedido pelo PAA.

Como se processa o contrato e se garante o acesso ao benefício fiscal?

O senhorio e o arrendatário podem encontrar-se da forma tradicional, designadamente, diretamente ou através de mediador imobiliário. O contrato é celebrado livremente e **deve cumprir os requisitos explícitos em ambos os certificados bem como as regras do PAA em termos de duração mínima dos contratos**.

Os certificados e a ficha do alojamento assinados pelas partes são anexos ao contrato, confirmando as informações prestadas pelas partes na Plataforma.

Para acesso ao benefício fiscal, **o contrato de arrendamento é submetido na plataforma *online* do programa, acompanhado dos anexos respetivos e dos comprovativos da contratação dos seguros obrigatórios e do registo do contrato no Portal das Finanças**.

Síntese do processo de adesão ao Programa de Arrendamento Acessível

