

— MAIS —  
HHBITAÇÃO

PERGUNTAS E RESPOSTAS



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

# 1. AUMENTAR A OFERTA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

- 05 CONVERTER USO DE IMÓVEIS DE COMÉRCIO OU SERVIÇOS EM USO HABITACIONAL
- 05 MOBILIZAR SOLOS PÚBLICOS PARA PROJETOS DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (CDH)

# 2. SIMPLIFICAR PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

- 08 LICENCIAR COM TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROJETISTAS
- 09 JUROS DE MORA POR INCUMPRIMENTO DOS PRAZOS

# 3. AUMENTAR CASAS NO MERCADO DE ARRENDAMENTO

- 11 ARRENDAR PARA SUBARRENDAR
- 14 CRIAR UM BALCÃO ÚNICO DE ARRENDAMENTO
- 15 ESTADO GARANTE O PAGAMENTO APÓS 3 MESES DE INCUMPRIMENTO
- 17 ISENÇÃO DE IRS SOBRE MAIS VALIAS NA VENDA AO ESTADO E AOS MUNICÍPIOS
- 17 FINANCIAMENTO AOS MUNICÍPIOS PARA REALIZAREM OBRAS COERCIVAS
- 18 INCENTIVO À TRANSFERÊNCIA PARA HABITAÇÃO DAS CASAS EM ALOJAMENTO LOCAL
- 21 ARRENDAMENTO OBRIGATÓRIO DE CASAS DEVOLUTAS



- 25** INCENTIVOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL
- 26** LINHA DE FINANCIAMENTO BONIFICADO PARA PRIVADOS
- 27** COMUNICAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
- 27** ALTERAÇÃO À REDUÇÃO DE TAXA DE IRS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL DE LONGA DURAÇÃO

## **4. COMBATER ESPECULAÇÃO**

- 30** FIM DOS VISTOS GOLD
- 31** GARANTIA DE RENDA JUSTA EM NOVOS CONTRATOS

## **5. PROTEGER AS FAMÍLIAS**

- 34** APOIO EXTRAORDINÁRIO AO PAGAMENTO DAS RENDAS
- 36** PORTA 65 +
- 37** PROTEGER OS INQUILINOS COM ARRENDAMENTOS MAIS ANTIGOS
- 38** APOIO À PRESTAÇÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO



# 1

# AUMENTAR A OFERTA DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO



## **CONVERTER USO DE IMÓVEIS DE COMÉRCIO OU SERVIÇOS EM USO HABITACIONAL**

### **SE TIVER UM IMÓVEL DE COMÉRCIO OU SERVIÇO COMO POSSO ALTERAR PARA HABITAÇÃO?**

Vai ser possível alterar automaticamente o uso de imóveis de comércio ou serviços em imóveis para habitação - sem necessidade de revisão de planos de ordenamento do território ou da licença de habitação.

## **MOBILIZAR SOLOS PÚBLICOS PARA PROJETOS DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (CDH)**

### **QUE TIPO DE SOLOS ESTAMOS A FALAR?**

Terrenos e imóveis da esfera do Estado, com aptidão habitacional, já identificados para promoção de arrendamento acessível

### **QUE CRITÉRIOS PARA A ESCOLHA DOS PROJETOS?**

Já foram identificados dois terrenos, um no Porto e outro em Lisboa, cuja atribuição por direito de superfície será lançada proximamente para projetos de arrendamento acessível por parte de privados.

# MAIS HABITAÇÃO

O concurso para atribuição dos terrenos terá como base projetos de habitação modular.

No caso das cooperativas, estão já identificados dois terrenos em Vila Nova de Gaia e Setúbal, num processo já iniciado anteriormente.

## **QUE PARÂMETROS OBRIGATÓRIOS TÊM DE TER ESSES PROJETOS?**

A definir.

# 2

# SIMPLIFICAR PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

## LICENCIAR COM TERMO DE RESPONSABILIDADE DOS PROJETISTAS

### VAI SER MAIS SIMPLES LICENCIAR?

**Sim.** O que o Governo propõe é simplificar os processos de licenciamento, acelerando assim os processos construtivos.

Os projetos de arquitetura vão passar a ser licenciados apenas com o termo de responsabilidade dos próprios projetistas.

Assim, basta que os autores dos projetos assinem esses termos de responsabilidade próprios para cada projeto, declarando que observam as normas técnicas gerais e específicas da construção e a conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, para que os municípios emitam as licenças.

### QUE GARANTIAS SÃO DADAS DE QUE OS PROJETOS ESTÃO DENTRO DOS PARÂMETROS LEGAIS?

A garantia é dada pelos projetistas que devem elaborar os seus projetos em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, atestando a sua conformidade nos respetivos termos de responsabilidade.

### O QUE ACONTECE SE VIER A PROVAR-SE QUE NÃO HOUE CUMPRIMENTO DAS REGRAS?

O regime sancionatório deverá ser definido pelas respetivas ordens profissionais. Deve, no entanto, ser estabelecido um regime de responsabilidade solidária entre os autores de projeto e as entidades executantes.



## **AS CÂMARAS DEIXAM DE TER QUALQUER RESPONSABILIDADE NO LICENCIAMENTO?**

**Não.** As obras de urbanização e as operações de loteamento são objeto de licença pela câmara municipal.

## **JUROS DE MORA POR INCUMPRIMENTO DOS PRAZOS**

### **QUEM SE ATRASAR A LICENCIAR OU A EMITIR PARECER VAI PASSAR A TER COIMAS?**

O novo regime de juros de mora implica que sempre que as entidades públicas ou os municípios se atrasem na emissão de pareceres ou decisões, incumprindo os prazos legalmente estabelecidos, serão cobrados esses juros.

### **COMO É QUE É SÃO PAGAS AS COIMAS?**

O acerto será feito através do abatimento ao custo das taxas de licenciamento. Nos casos em que o montante do juro for superior às respetivas taxas, poderá ser feito através de crédito fiscal.

### **QUEM PODE SER ALVO DE SANÇÕES?**

Municípios e entidades da administração central.

# 3

# AUMENTAR CASAS NO MERCADO DE ARRENDAMENTO



## ARRENDAR PARA SUBARRENDAR

### O QUE É QUE SE PRETENDE COM ESTE PROGRAMA?

Dar confiança aos senhorios, garantindo o pagando mensal da renda de forma segura.

### QUE IMÓVEIS PODEM SER ARRENDADOS?

Quaisquer imóveis disponíveis no mercado para arrendamento e subarrendamento habitacional, que respondam às necessidades e que se encontrem em condições adequadas e dentro dos parâmetros de renda definidos.

### QUAL A DURAÇÃO DO CONTRATO?

Os contratos têm, em regra, a duração mínima de 5 anos, renováveis por igual período, salvo oposição expressa de qualquer uma das partes. As partes podem estipular uma duração diferente, nunca inferior a 3 anos.

### QUE RENDA É PAGA AO SENHORIO?

O preço de renda mensal deve observar os limites gerais do preço de renda, por tipologia e concelho de localização do imóvel, aplicáveis ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA). No entanto, as partes podem convencionar um preço de renda mensal superior aos referidos limites, até a um limite de 30%, não se aplicando, nestes casos, os benefícios fiscais correspondentes.

## **QUE RENDA É COBRADA AO ARRENDATÁRIO?**

Nos contratos de subarrendamento, o preço de renda mensal é fixado pelo IHRU e deve corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional.

## **QUAL É O CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE?**

São elegíveis os agregados cujo rendimento anual bruto máximo:

- a) Para agregados de uma pessoa, seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS;
- b) Para agregados de duas pessoas, seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00€;
- c) Para agregados de mais de duas pessoas, seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00 €, e de 5.000,00€ por cada pessoa adicional.

## **QUEM É QUE GERE O PROGRAMA?**

A gestão e execução deste regime será da responsabilidade partilhada entre o IHRU e a ESTAMO.

À ESTAMO compete proceder à identificação, no mercado, dos imóveis disponíveis para arrendamento.

Ao IHRU cabe a gestão do arrendamento e subarrendamento.

## **QUEM PODE CONCORRER?**

Podem concorrer todos os que são elegíveis.

No entanto, são priorizadas as candidaturas respeitantes a jovens até aos 35 anos, famílias monoparentais e famílias que demonstrem uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior.

## **COMO SÃO ESCOLHIDOS OS SUBARRENDATÁRIOS?**

Sem prejuízo das prioridades já identificadas, o sorteio é feito pelo IHRU, na qualidade de arrendatário, de entre os candidatos que se apresentem.

## **O PROPRIETÁRIO É OBRIGADO A ACEITAR A OFERTA DO ESTADO?**

Não.

## **QUE GARANTIAS TEM O PROPRIETÁRIO DE QUE A CASA LHE É ENTREGUE NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE A ARRENDOU AO ESTADO?**

O IHRU garante que no final do contrato entrega a casa ao proprietário nas mesmas condições em que a recebeu.

## **TAMBÉM PODE MOBILIZAR DEVOLUTOS PARA ESTE PROGRAMA?**

Uma vez que este regime se aplica a quaisquer imóveis aptos para arrendamento para posterior subarrendamento habitacional, os imóveis devolutos não são exceção, podendo também ser mobilizados para esta finalidade.

### **EXEMPLOS PRÁTICOS**

#### **Exemplo 1:**

Casal com dois filhos

Rendimento: 2.100€

Renda: 1.800 (T3 em Lisboa)

Subarrendamento à família no valor máximo de 750€



**Exemplo 2:**

Família monoparental

Rendimento: 1.300€

Renda: 1.300€ (T2 no Porto)

Subarrendamento à família no valor máximo de 455€

## **CRIAR UM BALCÃO ÚNICO DE ARRENDAMENTO**

### **QUE ENTIDADES AGREGA?**

O Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) e o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA);

### **QUAL É O OBJETIVO DESTE BALCÃO?**

Ser um serviço judicial destinado a efetivar os direitos do arrendatário e do senhorio, que tem competência para tramitar os procedimentos especiais e simplificados no âmbito dos contratos de arrendamento.

### **OS QUE EXISTEM NÃO SERVEM PORQUÊ?**

Tendo em vista que os dois serviços tramitam os procedimentos especiais nesta matéria, procura-se melhorar a sua acessibilidade e funcionamento através da agregação num balcão único.

### **O QUE VAI AJUDAR A SIMPLIFICAR?**

A criação deste Balcão Único permitirá simplificar procedimentos, harmonizar e melhorar o funcionamento destes mecanismos, e, assim, reforçar as garantias das duas partes.

## **ESTADO GARANTE O PAGAMENTO APÓS 3 MESES DE INCUMPRIMENTO**

### **QUANDO É QUE SE APLICA ESTE REGIME?**

Sempre que o senhorio dê entrada de um pedido junto do Balcão Nacional de Arrendamento.

### **QUAL O OBJETIVO DA MEDIDA?**

Dar garantias ao senhorio, face a uma situação de incumprimento no pagamento de rendas por parte do arrendatário.

### **A QUEM PAGA O ESTADO?**

Este mecanismo garante o pagamento da renda pelo Estado ao senhorio, depois de entrar no Balcão.

### **QUE PROCEDIMENTO DEVE SER DESENCADEADO POR PARTE DO SENHORIO?**

Este mecanismo implica que o senhorio dê entrada do pedido de despejo no Balcão do Arrendamento.

### **E O INQUILINO? ESTE PROCEDIMENTO TRAZ ALGUMA CONSEQUÊNCIA?**

O que se pretende com este mecanismo é também distinguir as situações em que o não pagamento decorre de alguma situação de carência financeira e em que os arrendatários devem ser enquadrados pelo Estado em respostas fora do Balcão (de forma célere e sem que haja necessidade de levar o procedimento até ao fim) e as situações de incumprimento injustificado, que deverão ser tratadas com celeridade dentro do Balcão.

## QUANDO É QUE PODE SER DESPEJADO?

Nas mesmas situações em que hoje o pode ser, sem prejuízo das especificidades já referidas.

## COMO É QUE O ESTADO COBRA A DÍVIDA COM QUE FICA?

O Estado avalia a situação do arrendatário e poderá cobrar a dívida pelos meios legais que atualmente estão ao seu dispor para qualquer outra dívida, ou, em situações de carência de meios, garantir a articulação com a Segurança Social para que essa família seja apoiada.

## QUEM EFETUA O DESPEJO?

Não há alterações nesta matéria, o despejo continua a ser dirigido pelas instâncias judiciais.

## EXEMPLO PRÁTICO

Senhorio com 3 rendas em dívida, dá entrada de processo de despejo no Balcão.

Processo de despejo ocorre em 6 meses, o Estado paga o valor de rendas equivalente a esse período de 6 meses e, conseqüentemente:

1) Cobra a dívida ao arrendatário;

**Ou**

2) Em situações de carência de meios, garante a articulação com as entidades responsáveis pela articulação dos apoios a dar a essa família;



## **ISENÇÃO DE IRS SOBRE MAIS VALIAS NA VENDA AO ESTADO E AOS MUNICÍPIOS**

### **O QUE É QUE SE PRETENDE COM ESTA MEDIDA?**

Nos instrumentos do Estado para reforçar o parque habitacional público cabe a possibilidade de aquisição de imóveis prontos a habitar. Pretende-se criar um incentivo à venda ao Estado, garantindo um melhor enquadramento no valor de mercado, de acordo com a devida avaliação independente.

### **QUAL É O REGIME ATUAL?**

Regime atual: 50% da mais-valia sujeita às taxas progressivas de IRS.

### **QUAL É REGIME QUE PROPÕE?**

Isenção de tributação, em sede de IRS, sobre as mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado.

## **FINANCIAMENTO AOS MUNICÍPIOS PARA REALIZAREM OBRAS COERCIVAS**

### **QUAL O VALOR DA LINHA?**

150M€

### **A QUEM SE DESTINA?**

Municípios.

## COMO PODE SER UTILIZADA?

Para a realização obras coercivas em edifícios devolutos.

## COMO É QUE SÃO REALIZADAS ESTAS OBRAS COERCIVAS? ESSE INSTRUMENTO JÁ EXISTE NA LEI?

A lei prevê a responsabilidade dos municípios na garantia de conservação dos imóveis, nomeadamente através da intimação dos proprietários para a sua realização e, em última instância, através da realização de obras coercivas, sempre que os respetivos proprietários não as façam. Com esta linha pretende-se dar instrumentos para a concretização desta prerrogativa.

## INCENTIVO À TRANSFERÊNCIA PARA HABITAÇÃO DAS CASAS EM ALOJAMENTO LOCAL

## O REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL ACABA A PARTIR DE AGORA?

**Não.** Apenas fica suspensa a atribuição de novas licenças em determinadas zonas do país.

## QUEM JÁ TEM LICENÇA ATRIBUÍDA FICA SEM A MESMA?

**Não.**

## QUEM PODE PEDIR UMA NOVA LICENÇA DE ALOJAMENTO LOCAL?

Apenas os alojamentos rurais.

## QUAIS OS CONCELHOS CONCRETOS DO INTERIOR DO PAÍS ONDE NÃO SERÁ APLICADA A SUSPENSÃO DE NOVAS LICENÇAS DE ALOJAMENTO LOCAL? QUAIS OS CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DAS REGIÕES?

Ainda a definir.

## MAS VOU PAGAR MAIS POR ESTAR NO ALOJAMENTO LOCAL?

**Sim**, o Estado vai definir uma nova contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL) que terá em conta os rendimentos de exploração, a evolução de rendas e o peso do alojamento local na zona.

## PARA QUEM VAI REVERTER O VALOR?

Os valores vão reverter para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas de habitação, arrendamento habitacional e reabilitação urbana.

## AS LICENÇAS PASSAM A TER VALIDADE?

**Sim**. Qualquer nova licença será atribuída pelo prazo de cinco anos.

## **QUE COMPETÊNCIAS DE FISCALIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL PASSAM PARA AS JUNTAS DE FREGUESIA?**

As Juntas de Freguesia passam a ter as mesmas competências de fiscalização que atualmente são atribuídas à ASAE e às Câmaras Municipais.

## **OS CONDOMÍNIOS PODEM PÔR TERMO ÀS LICENÇAS EMITIDAS SEM A SUA APROVAÇÃO?**

Com a aprovação da lei agora em discussão pública, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na fração autónoma de edifício ou da parte do prédio urbano, sempre que não se tenha autorizado previamente a respetiva atividade.

## **QUAIS OS TRÂMITES E A DURAÇÃO DO PROCESSO?**

Da decisão da assembleia de condóminos é dado conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.

## **SE VENDER AGORA O IMÓVEL O NOVO PROPRIETÁRIO FICA COM A LICENÇA?**

**Não.** O número de registo de estabelecimento local é pessoal e intransmissível.

## **QUE BENEFÍCIOS TENHO SE PRETENDER TRANSITAR DO AL PARA ARRENDAMENTO?**

Os proprietários com licença de alojamento local que optem por transferir as respetivas frações para o arrendamento habitacional vão beneficiar de uma isenção integral na tributação dos rendimentos prediais até 2030, independentemente da renda a praticar.

## **ATÉ QUANDO PODE SER FEITA ESSA TRANSIÇÃO?**

Até ao final de 2024.

## **ARRENDAMENTO OBRIGATÓRIO DE CASAS DEVOLUTAS**

## **O ARRENDAMENTO OBRIGATÓRIO PASSARÁ A SER UMA REGRA UNIVERSAL PARA AS CASAS VAGAS?**

**Não.**

## **NÃO ESTANDO OCUPADA PERMANENTEMENTE, AS SEGUNDAS HABITAÇÕES (CASAS DE FÉRIAS), AS CASAS DE EMIGRANTES OU DE PESSOAS DESLOCADAS POR RAZOES DE SAÚDE E RAZÕES PROFISSIONAIS OU FORMATIVAS, PODEM SER ARRENDADAS DE FORMA COERCIVA?**

**Não.** O mesmo se diga, por exemplo, de casas cujos proprietários estão num equipamento social como um lar ou estão a prestar cuidados permanentes como cuidador informal.

## ENTÃO A QUE CASAS É QUE SE PODE APLICAR?

Apenas se pode aplicar aos imóveis devolutos.

Apenas é considerado como devoluto o imóvel que, estando desocupado durante um ano, assim seja declarado pela câmara municipal, através do procedimento previsto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

## QUAIS OS CRITÉRIOS PARA SE CONSIDERAR UMA CASA DESOCUPADA

Para além das exceções já referidas, a desocupação, pressupõe a inexistência de contratos de fornecimento de água, luz e gás, ou, ainda que existam, pressupõe limites de consumos.

Para além destes indícios, a câmara municipal pode fazer uma vistoria ao imóvel e verificar que o mesmo não está a ser ocupado.

## O QUE É CONSIDERADO SEGUNDA HABITAÇÃO E COMO POSSO FAZER O REGISTO?

A 2ª habitação é aquela que é destinada habitação por curtos períodos, para arrendamento temporário ou para uso próprio, não estando sujeita a registo nem a qualquer limite.

## POSSO TER MAIS DO QUE UMA SEGUNDA HABITAÇÃO? QUANTAS?

Não há qualquer limite.

## MAS O ESTADO PODE EXPROPRIAR-ME FORA DAS EXCEÇÕES IDENTIFICADAS?

**Não.** A casa continua a ser sua e o Estado pagará a renda por estar a arrendá-la. A propriedade nunca passa para o Estado e a rentabilidade é sempre do seu proprietário.

## ENTÃO A QUE CASAS É QUE SE PODE APLICAR?

Apenas se pode aplicar aos imóveis devolutos.

Apenas é considerado como devoluto o imóvel que, estando desocupado durante um ano, assim seja declarado pela câmara municipal, através do procedimento previsto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

## QUAIS OS CRITÉRIOS PARA SE CONSIDERAR UMA CASA DESOCUPADA

Para além das exceções já referidas, a desocupação, pressupõe a inexistência de contratos de fornecimento de água, luz e gás, ou, ainda que existam, pressupõe limites de consumos.

Para além destes indícios, a câmara municipal pode fazer uma vistoria ao imóvel e verificar que o mesmo não está a ser ocupado.

## O QUE É CONSIDERADO SEGUNDA HABITAÇÃO E COMO POSSO FAZER O REGISTO?

A 2ª habitação é aquela que é destinada habitação por curtos períodos, para arrendamento temporário ou para uso próprio, não estando sujeita a registo nem a qualquer limite.

## POSSO TER MAIS DO QUE UMA SEGUNDA HABITAÇÃO? QUANTAS?

Não há qualquer limite.

## MAS O ESTADO PODE EXPROPRIAR-ME FORA DAS EXCEÇÕES IDENTIFICADAS?

**Não.** A casa continua a ser sua e o Estado pagará a renda por estar a arrendá-la. A propriedade nunca passa para o Estado e a rentabilidade é sempre do seu proprietário.

## **QUANTO SERÁ A RENDA QUE O ESTADO PAGARÁ AO PROPRIETÁRIO?**

Dentro dos limites de renda acessível do Programa de Apoio ao Arrendamento.

## **QUEM PODERÁ ACEDER A ESTES ARRENDAMENTOS?**

Os arrendamentos serão promovidos pelo IHRU ou pelos municípios para arrendamento acessível nos termos gerais. Não será atribuído para arrendamento apoiado.

## **O QUE QUER DIZER QUE O ARRENDAMENTO É FORÇADO? VOU SER OBRIGADO A ARRENDAR MESMO QUE NÃO QUEIRA?**

O arrendamento forçado, termo já hoje existente na lei, pressupõe a existência de um prévio dever legal de dar uso ao imóvel. Isto é, os deveres dos proprietários são, por si, restrições ao direito de propriedade.

Esse dever está consagrado na lei desde 2014 (vg. artigo 14.º, n.º 2, alínea a) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Com base neste dever, o que se pretende com estas medidas, é, antes de mais, dar um incentivo a essa utilização.

Nos casos em que se identifique que determinada casa está devoluta (nos termos já referidos) e que existe procura para um imóvel com aquelas características, pretende-se que o proprietário possa celebrar livremente um contrato de arrendamento, nomeadamente com o IHRU, estabelecendo-se livremente as condições de tal contrato.

Apenas se o proprietário não quiser arrendar, e apenas nas situações referidas, será dado, tal como acontece hoje para a concretização de obras coercivas, um prazo formal para dar uso ao imóvel.



Só findo este prazo, é que o Estado pode arrendar o imóvel de forma obrigatória, considerando o interesse público que concretamente seja determinado, quer por força do incumprimento do dever de utilização do imóvel pelo seu proprietário, quer pela função social da habitação, princípio também consagrado na Lei de Bases da Habitação.

## **E SE A CASA PRECISAR DE OBRAS?**

Aplica-se o regime já previsto das obras coercivas.

## **ESTE REGIME É APLICÁVEL NOUTROS PAÍSES?**

A título de exemplo, referir os casos da Holanda, onde há uma obrigatoriedade de ocupação das habitações que pode pressupor a ocupação compulsiva, e da Irlanda, que acabou de lançar um plano para reocupar compulsivamente as habitações desocupadas.

## **INCENTIVOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**

### **EM QUE SITUAÇÕES SE APLICA A TAXA DE 6% DE IVA EM EMPREITADAS?**

Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis maioritariamente afetas ao Programa de Apoio ao Arrendamento (pelo menos 70% afetos a PAA).

### **EM QUE CONDIÇÕES POSSO TER ACESSO À ISENÇÃO DE IMI?**

Isenção de IMI por 3 anos após aquisição, construção ou reabilitação para PAA, prorrogável por mais 5 anos.

## **EM QUE CONDIÇÕES POSSO TER ACESSO À ISENÇÃO DE IMT?**

Isenção de IMT na aquisição para reabilitação se após a reabilitação for afeta a PAA.

## **LINHA DE FINANCIAMENTO BONIFICADO PARA PRIVADOS**

### **QUAL O VALOR DA LINHA?**

Linha de financiamento a taxas bonificadas para privados e cooperativas num montante global de 250M€.

### **PARA QUE PROJETOS SE DESTINA?**

Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH) que promovam projetos de arrendamento acessível.

### **QUE ENTIDADES PODEM CONCORRER?**

As cooperativas e promotores privados.

### **QUAL A DURAÇÃO DA LINHA DE FINANCIAMENTO? QUAL O VALOR DA BONIFICAÇÃO?**

A duração da linha, bem como a respetiva bonificação, estão a ser ultimadas para posterior divulgação.

## **ESTE APOIO É CUMULATIVO COM OS INCENTIVOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL E COM A DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS?**

**Sim.**

### **ONDE PODEM ACEDER?**

A linha de financiamento será promovida pela Banca Comercial. As condições concretas de acesso ainda estão a ser definidas.

## **COMUNICAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

### **QUEM PODE FAZER ESSA COMUNICAÇÃO?**

No regime atual, a comunicação à AT apenas pode ser feita pelo senhorio.

Esta comunicação passa a poder ser feita pelo arrendatário nos casos em que não seja feita pelo senhorio no prazo legal, de forma a garantir que o contrato está regularmente registado.

## **ALTERAÇÃO À REDUÇÃO DE TAXA DE IRS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL DE LONGA DURAÇÃO**

## OS IMPOSTOS DO SENHORIO SOBRE AS RENDAS SÃO REDUZIDOS COM ESTA LEI?

**Sim.** Há uma redução generalizada dos impostos sobre os rendimentos prediais.

## QUAIS AS DIFERENÇAS FACE AO REGIME ATUAL?

	ATUAL	PROPOSTO
ATÉ 2 ANOS	28%	25%
3 A 5 ANOS	26%	25%
ENTRE 5 E 10 ANOS	23%	15%
ENTRE 10 E 20 ANOS	14%	10%
SUPERIOR A 20 ANOS	10%	5%

# 4

# COMBATER ESPECULAÇÃO

## FIM DOS VISTOS GOLD

### O ESTADO DEIXA DE ATRIBUIR VISTOS GOLD EM TODO O PAÍS? PARA QUALQUER INVESTIMENTO?

**Sim.** O regime jurídico das autorizações de residência para investimento é revogado em todo o território nacional.

### E QUEM JÁ TEM UM VISTO GOLD PODE RENOVÁ-LO?

Pode, se provar que:

**a)** o imóvel está alocado a residência própria e permanente do proprietário ou de seu descendente;

**ou**

**b)** se for objeto de contrato de arrendamento para habitação própria e permanente

### E SE SE TRATAR DE UM VISTO GOLD PARA INVESTIMENTO, COMO O MECENATO CULTURAL?

Com o novo regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, a concessão de vistos para efeitos especiais como investimento continuam a ser possíveis, devendo seguir esses tramites legais.

## GARANTIA DE RENDA JUSTA EM NOVOS CONTRATOS

### VOU TER UM NOVO INQUILINO, POSSO AUMENTAR A RENDA?

**Pode.** O limite do aumento depende do momento de celebração do contrato.

As novas rendas a aplicar sobre imóveis sobre os quais tenham sido celebrados anteriores contratos de arrendamento nos últimos cinco anos, vão estar limitadas pelo presente regime.

### QUAL É A RENDA QUE SE TOMA COMO BASE PARA CALCULAR O AUMENTO?

A última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, independentemente do arrendatário.

### QUAL O VALOR DO AUMENTO PERMITIDO PARA OS NOVOS CONTRATOS, QUE SUCEDEM A CONTRATOS CELEBRADOS NOS ÚLTIMOS CINCO ANOS?

A renda inicial nos novos contratos não pode ultrapassar os 2 % face à renda anterior.

### QUE OUTROS VALORES PODEM ACRESCER?

A este valor podem crescer os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores, se os mesmos não tiverem sido aplicados ao contrato anterior, considerando-se que em 2023 esse valor foi de 5,43%, conforme o coeficiente divulgado pelo INE.

## ESTA LIMITAÇÃO APLICA-SE ÀS RENOVAÇÕES DE CONTRATO?

**Não.** Este limite apenas é aplicável aos novos contratos.

### EXEMPLO PRÁTICO:

Última renda praticada: 1.000 €

Admitindo que os coeficientes legais foram aplicados

**Limite para a nova renda:** 1.054,3 € (aplicação do coeficiente de 1.0543 - 1.02 + 1.0343)



# 5

# PROTEGER AS FAMÍLIAS



## APOIO EXTRAORDINÁRIO AO PAGAMENTO DAS RENDAS

### QUEM É ELEGÍVEL?

São elegíveis os agregados com taxas de esforço superiores a 35%, até ao sexto escalão de rendimento (IRS), até aos limites de renda do Porta 65 e para contratos de arrendamento registados na AT até 31.12.2022.

### COMO SE CALCULA O APOIO?

O apoio corresponde à diferença entre a taxa de esforço real e a taxa de esforço final de 35% no primeiro ano, com um limite de prestação mensal de 200€.

A taxa de esforço final vai aumentando ao longo do período de atribuição do apoio (será de 40 % nos 2.º e 3.º anos e de 45% nos 4.º e 5.º anos)

### ONDE POSSO CONSULTAR OS LIMITES DE RENDA DO PORTA 65?

Podem ser consultados no site do IHRU que publica anualmente estes limites.

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/rendas-maximas-por-municipio>

### COMO POSSO ACEDER AO APOIO? PRECISO INSCREVER-ME NALGUMA PLATAFORMA? ENTREGAR ALGUM DOCUMENTO?

O procedimento ainda está a ser definido.

## DURANTE QUANTO TEMPO POSSO RECEBER ESSE APOIO?

O apoio dura 5 anos ou, quando inferior, até cessar o respetivo contrato de arrendamento

## O APOIO É PAGO AO INQUILINO OU AO PROPRIETÁRIO?

O apoio é pago ao inquilino.

## O QUE LEVA AO CESSAR DO PAGAMENTO?

O apoio poderá cessar caso o contrato de arrendamento cesse ou caso se alterem as condições do beneficiário que lhe permitiram aceder ao apoio.

### EXEMPLOS

- **Exemplo 1:**  
Família monoparental, com um filho.  
Rendimento: 1400€  
Renda: 900€ (T2 em Lisboa)  
Recebe apoio de 200€
- **Exemplo 2:**  
Casal com dois filhos  
Rendimento: 2500€  
Renda: 1200€ (T3 no Porto)  
Recebe apoio de 200€
- **Exemplo 3:**  
Casal com dois filhos  
Rendimento de 2100€  
Renda de 900€ (T3 em Matosinhos)

Recebe apoio de 165€

- **Exemplo 4:**  
Família monoparental, com um filho  
Rendimento de 900€  
Renda de 500€ (T2 em Coimbra)  
Recebe apoio de 185€
- **Exemplo 5:**  
Casal com um filho  
Rendimento de 1750€  
Renda de 800€ (T2 em Cascais)  
Recebe apoio de 188€
- **Exemplo 6:**  
Casal com dois filhos  
Rendimento de 2400€  
Renda de 1000€ (T3 em Oeiras)  
Recebe apoio de 160€
- **Exemplo 7:**  
Família monoparental, com um filho  
Rendimento de 1500€  
Renda de 700€ (T2 em Loulé)  
Recebe apoio de 175€

## PORTA 65+

### ESTE PROGRAMA É PONTUAL OU FUNCIONARÁ DE FORMA PERMANENTE?

Este programa funcionará nos termos do atual Porta 65, para novas situações de particular dificuldade no acesso à habitação



## EM QUE DIFERE DO APOIO EXTRAORDINÁRIO AO PAGAMENTO DAS RENDAS?

Este apoio é dirigido especificamente a um conjunto de arrendatários, nomeadamente com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e a agregados monoparentais, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros.

## COMO POSSO ACEDER? É POR CANDIDATURA?

O acesso será feito junto do IHRU, por candidatura nos mesmos períodos do Porta 65 Jovem

Ainda estamos a definir o modelo concreto de candidatura.

## PROTEGER OS INQUILINOS COM ARRENDAMENTOS MAIS ANTIGOS

### OS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ANTERIORES A 1990 VÃO CONTINUAR CONGELADOS?

**Sim**, os arrendatários cujos contratos não transitaram para o NRAU em função do rendimento do agregado, ou por se tratar de arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60/prct, podem optar pela manutenção no regime em que se encontravam.

### O SENHORIO PERMANECE COM A RENDA CONGELADA?

**Sim**, mas será compensado por duas vias:

- Através da isenção em sede de IRS e de IMI enquanto o contrato se mantiver nestes termos;
- Através da definição de uma compensação adicional, a definir após apresentação do estudo pelo PlanAPP no primeiro semestre do ano, para identificar o número de agregados abrangidos e as medidas necessárias para a definição deste apoio.

## APOIO À PRESTAÇÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

### QUEM TEM CRÉDITO VAI TER MAIS AJUDAS PARA PAGAR?

O Governo cria uma nova medida temporária para bonificar o encargo com juros nos créditos hipotecários, para famílias com rendimentos até ao 6º escalão e créditos até 200 mil €, através da compensação de metade do excesso do indexante de referência face a 3% até um limite anual de 1,5 IAS (~720€).

### COMO SERÁ FEITA ESTA BONIFICAÇÃO?

Será o banco a fazer as contas e a reduzir aquilo que é debitado aos clientes na prestação mensal. O Estado irá depois ressarcir o banco dessa diferença.

### SE VENDER UM SEGUNDO IMÓVEL PARA ABATER NO CRÉDITO DA CASA TEREI ALGUM INCENTIVO?

**Sim.** Haverá uma isenção do imposto de mais-valias para quem vende uma casa (que pode ser, por exemplo, a segunda casa de alguém do seu agregado familiar) para amortizar o crédito da habitação própria e permanente.

## O MEU BANCO É OBRIGADO A COMERCIALIZAR TAXA FIXA?

Todos os bancos que comercializam crédito à habitação vão ter de incluir uma opção de taxa fixa.

— MAIS —  
H  BITAÇÃO

PERGUNTAS E RESPOSTAS



REPÚBLICA  
PORTUGUESA