

PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO” | ARRENDAMENTO

1. APOIO À PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

A presente lei veio criar um conjunto de medidas que visam a promoção do arrendamento acessível:

- **Criação de linhas de financiamento** para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição de imóveis para este efeito e posterior arrendamento, até ao montante global máximo de 250.000.000,00 euros. A Linha de financiamento é promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A., com garantia mútua e bonificação da taxa de juro.
- **Cedência de terrenos e edifícios públicos** – O Governo identificará o património imobiliário disponível e procederá à cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos.

Podem ter acesso ao apoio as seguintes entidades desde que cumpram as condições de acesso legalmente previstas:

- Cooperativas de habitação e construção;
- Sociedades Comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objecto social inclua o arrendamento para habitação e gestão de património;
- Entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário;
- Os municípios e as juntas de freguesia, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- As misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas coletivas de utilidade pública.

As habitações que venham a ser construídas com recurso à linha de financiamento terão de ficar afetas ao arrendamento acessível por um período mínimo de 25 anos.

As habitações que resultem da cedência de terrenos e edifícios públicos terão de ficar afetas ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 90 anos.

Os apoios previstos para a promoção do arrendamento acessível são ainda aplicáveis ao alojamento estudantil.

2. LIMITAÇÃO DA RENDA INICIAL PARA OS NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos últimos cinco anos, não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02.

Esta limitação é aplicável aos contratos onde a renda já exceda os limites gerais de preço de renda por tipologia previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Escalão	Concelhos
E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaca, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaiázere, Alvito, Arouca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiró dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ílhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor-o-Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Óbidos, Odemira, Ourém, Ourique, Ovar, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Portel, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacém, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcúcutim, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Ollhão, Palmela, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

Tabela 2 - Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	$525 + n \cdot 50$
E2	250	350	450	525	600	675	$675 + n \cdot 50$
E3	325	475	600	700	800	875	$875 + n \cdot 75$
E4	400	600	775	925	1025	1125	$1125 + n \cdot 100$
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	$1500 + n \cdot 100$
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	$1700 + n \cdot 150$

No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.

3. NÃO TRANSIÇÃO PARA O NRAU DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO ANTERIORES A 1990

A presente lei veio definir mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990.

Os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU, em 1990, não transitam para o NRAU sempre que o arrendatário invoque ter mais de 65 anos, incapacidade superior a 60% ou um Rendimento Anual Bruto inferior a cinco RMNA.

4. ARRENDAMENTO FORÇADO

As Câmaras Municipais podem, como medida excecional, proceder ao arrendamento forçado de imóveis devolutos.

As frações autónomas e as partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, de uso habitacional, classificadas há mais de 2 anos como devolutas, quando localizadas fora do território do interior, podem ser objecto, mediante certas condições, de arrendamento forçado.

Decorridos 2 anos desde a classificação como prédio devoluto, o município deve notificar o proprietário do dever de executar obras de conservação ou do dever de dar uso à fração autónoma e, querendo, apresentar-lhe uma proposta de arrendamento.

Decorridos 90 dias desde a notificação para dar uso ao imóvel, sem que lhe seja dado uso, o município pode, sempre que se revele necessário para garantir a função social da habitação, proceder ao arrendamento forçado desse imóvel.

5. BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO

É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento de forma simplificada e melhorada.



Catarina Afonso Margarido
Advogada