

Artigo 12.º

Disposição transitória

De forma a assegurar uma transição gradual para o novo regime, durante os anos de 2020 e 2021, os valores referidos no n.º 3 do artigo 4.º e nos n.ºs 2 e 4 do artigo 5.º são os seguintes:

a) 6 pontos percentuais para os critérios do artigo 4.º, 4 pontos percentuais para os critérios do n.º 2 do artigo 5.º e 1 ponto percentual para o critério do n.º 4 do artigo 5.º, em relação aos procedimentos a abrir no ano de 2020;

b) 7 pontos percentuais para os critérios do artigo 4.º, 5 pontos percentuais para os critérios do n.º 2 do artigo 5.º e 2 pontos percentuais para o critério do n.º 4 do artigo 5.º, em relação aos procedimentos a abrir no ano de 2021.

Artigo 13.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Aprovada em 5 de abril de 2019.

O Presidente da Assembleia da República, *Eduardo Ferro Rodrigues*.

Promulgada em 9 de maio de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 14 de maio de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.
112299602

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 68/2019

de 22 de maio

No Programa do XXI Governo Constitucional, reconhece-se como prioridade a necessidade de dar resposta às novas necessidades habitacionais, que se alargaram às populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem atualmente aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

Neste sentido, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação, aponta como objetivo garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado, bem como a melhoria das oportunidades de escolha habitacionais e das condições de mobilidade no território entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias. Este documento estabelece ainda como meta, a médio prazo, reduzir a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35 % para 27 %.

Para alcançar estes objetivos, e em complemento dos instrumentos previstos para dar resposta urgente e prio-

ritária às situações de carência habitacional e para a promoção de oferta pública de habitação, a Nova Geração de Políticas de Habitação prevê a criação do Programa de Arrendamento Acessível.

O Programa de Arrendamento Acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço compatível com os rendimentos dos agregados familiares. Pretende-se, assim, contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado.

Para este fim, os alojamentos a disponibilizar no âmbito do programa devem observar limites máximos de preço de renda, nomeadamente uma redução face ao preço de referência de arrendamento estabelecido, cujo cálculo tem por base as características do alojamento e o valor mediano das rendas por metro quadrado divulgado com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para a unidade territorial mais desagregada geograficamente que for divulgada por este instituto.

Constituem objetivos centrais do Programa de Arrendamento Acessível contribuir para uma maior segurança, estabilidade e atratividade do arrendamento habitacional, tanto do lado da oferta como da procura, e para incentivar a manutenção das habitações em condições adequadas do ponto de vista da segurança, salubridade e conforto. Pretende-se também promover um maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e a habitação própria, apostando na captação de nova oferta habitacional para arrendamento e facilitando a transição entre regimes de ocupação.

São ainda promovidas a acessibilidade no arrendamento para alojamento estudantil e a otimização da utilização do parque habitacional, mediante a possibilidade de integração no programa do arrendamento de partes de uma habitação, incluindo de habitações que sejam residência permanente dos proprietários mas que estejam subocupadas, incentivando, deste modo, a convivência intergeracional e o complemento dos rendimentos dos proprietários. No mesmo sentido, o Programa de Arrendamento Acessível proporciona os instrumentos necessários para a concretização do programa Chave na Mão, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio, associando o aumento da oferta para arrendamento em zonas de maior pressão urbanística à revitalização do interior.

A fim de promover os objetivos do programa e a adesão às condições por este estabelecidas, prevê-se a isenção de tributação sobre os rendimentos prediais decorrentes dos contratos enquadrados no mesmo, mediante a verificação do cumprimento das referidas condições, designadamente em matéria de preço de renda, duração mínima dos contratos, contratação de seguro, rendimentos e taxa de esforço dos agregados habitacionais, entre outras.

Em complemento, foram criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para arrendamento a preços reduzidos, à promoção da segurança e da estabilidade no arrendamento, a uma maior transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços reduzidos e à captação de oferta e apoio à procura que, no seu conjunto, criam um contexto incentivador do surgimento uma oferta alargada para ar-

rendamento a custos acessíveis face aos rendimentos dos agregados habitacionais.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses, no quadro da elaboração da Lei n.º 2/2019, de 9 de janeiro.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 2/2019, de 9 de janeiro, e nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 — O presente decreto-lei cria o Programa de Arrendamento Acessível, estabelecendo as condições da sua aplicação.

2 — O Programa de Arrendamento Acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — O presente decreto-lei é aplicável a:

a) Contratos de arrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas de entidades públicas ou privadas;

b) Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas, cujo arrendatário seja o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);

c) Contratos de subarrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas, cujo senhorio seja o IHRU, I. P.

2 — Aos contratos previstos na alínea *b)* do número anterior não se aplica o disposto no artigo 7.º e no capítulo III, aplicando-se com as necessárias adaptações as restantes disposições do presente decreto-lei.

3 — As disposições do presente decreto-lei relativas a contratos de arrendamento aplicam-se aos contratos de subarrendamento previstos na alínea *c)* do n.º 1.

Artigo 3.º

Fins

O Programa de Arrendamento Acessível prossegue os seguintes fins:

a) Aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;

b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;

c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;

d) Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;

e) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior;

f) Melhorar o aproveitamento do parque edificado existente.

Artigo 4.º

Definições

Para os efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

a) «Alojamento», o objeto de determinada oferta para arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, podendo consistir numa «habitação» ou numa «parte de habitação», nos termos definidos nas alíneas *g)* e *h)*;

b) «Agregado habitacional», a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a alojamento ao abrigo do presente decreto-lei, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;

c) «Agregado familiar», qualquer uma das situações previstas no n.º 4 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS);

d) «Candidato», qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;

e) «Dependente», qualquer um dos elementos do agregado habitacional que não seja maior ou emancipado ou que não aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;

f) «Prestador», a pessoa singular ou coletiva titular dos poderes necessários para dar de arrendamento determinado alojamento;

g) «Habitação», a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma;

h) «Parte de habitação», o quarto situado no interior de uma habitação, compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições, das instalações sanitárias, da sala e do acesso ao exterior.

Artigo 5.º

Entidade gestora

1 — O Programa de Arrendamento Acessível é gerido pelo IHRU, I. P.

2 — A par das suas competências enquanto entidade gestora, o IHRU, I. P., pode atuar diretamente como prestador, ficando sujeito a todos os deveres e requisitos que lhe sejam aplicáveis nessa qualidade.

3 — Para o efeito previsto no número anterior, pode o IHRU, I. P., no âmbito das suas atribuições, dar de arrendamento alojamentos de que seja proprietário, atuar em representação do proprietário, arrendar habitações para subarrendamento e subarrendar os respetivos alojamentos, não se aplicando o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Artigo 6.º

Finalidades e prazos mínimos de arrendamento

1 — Os contratos de arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível podem ter a finalidade de «residência permanente» ou de «residência temporária de estudantes do ensino superior».

2 — Os contratos de arrendamento com finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior apenas podem ser celebrados com arrendatários cujo domicílio fiscal seja distinto do concelho do locado e que se encontrem inscritos num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior.

3 — Os contratos de arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível têm prazo mínimo de cinco anos, renovável por período estipulado entre as partes, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária de estudantes do ensino superior, o prazo de arrendamento pode ser inferior ao estabelecido no número anterior, tendo por mínimo a duração de nove meses.

Artigo 7.º

Seguros

Os contratos previstos nas alíneas *a)* e *c)* do n.º 1 do artigo 2.º são objeto de seguros obrigatórios, cujas garantias, condições e dever de contratação são definidos em diploma próprio.

CAPÍTULO II

Alojamentos

Artigo 8.º

Requisitos gerais

Para além dos demais requisitos aplicáveis nos termos da lei ao arrendamento de prédios urbanos, constituem requisitos gerais da disponibilização de um alojamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível:

a) O cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, nos termos a definir em portaria a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação;

b) A observância dos limites máximos do preço de renda aplicáveis, nos termos do artigo 10.º

Artigo 9.º

Modalidades de alojamento

A disponibilização de um alojamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível pode processar-se nas modalidades de «habitação» ou de «parte de habitação» e, em ambos os casos, para qualquer das finalidades previstas no n.º 1 do artigo 6.º

Artigo 10.º

Limites do preço de renda

1 — O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível deve ser inferior aos seguintes limites:

a) O limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação;

b) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos dos números seguintes.

2 — O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea *a)* do número anterior, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a)* Área;
- b)* Qualidade do alojamento;
- c)* Certificação energética;
- d)* Localização;
- e)* Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

3 — O limite específico de preço de renda aplicável a uma parte de habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa parte de habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea *a)* do n.º 1, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a)* Valor de referência do preço de renda da habitação onde se insere o alojamento;
- b)* Área do quarto;
- c)* Qualidade do quarto.

4 — Os limites máximos de preço de renda aplicáveis ao alojamento nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 11.º

Inscrição do alojamento

1 — A inscrição do alojamento no Programa de Arrendamento Acessível é feita mediante o preenchimento da «ficha do alojamento» e a apresentação dos elementos instrutórios, nos termos a definir na portaria prevista na alínea *a)* do artigo 8.º

2 — A inscrição do alojamento é titulada por certificado contendo o número atribuído à mesma, as informações declaradas pelo prestador nos termos da portaria prevista na alínea *a)* do artigo 8.º e o limite máximo do preço de renda determinado nos termos do artigo anterior.

3 — Cada inscrição diz respeito a um alojamento, sem prejuízo de o mesmo prédio urbano ou fração autónoma poder ser objeto da inscrição de vários alojamentos, consoante as modalidades previstas no artigo 9.º

4 — O prestador é responsável pela veracidade das informações e pela atualidade dos elementos apresentados na inscrição do alojamento, podendo a qualquer momento proceder à sua alteração ou ao seu cancelamento.

5 — A inscrição do alojamento cessa mediante notificação ao prestador, com o cancelamento previsto no n.º 3 do artigo 22.º ou com o decurso do prazo de dois anos sem que tenha sido objeto de enquadramento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível qualquer contrato de arrendamento relativo à mesma.

CAPÍTULO III**Candidaturas****Artigo 12.º****Requisitos de elegibilidade**

1 — Apenas podem registar uma candidatura a alojamento, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, agregados habitacionais cujo rendimento anual, calculado nos termos do artigo 14.º, seja inferior aos limites estabelecidos em portaria a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

2 — Pode integrar candidatura a alojamento, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, qualquer pessoa que reúna os seguintes requisitos:

a) Possuir cidadania portuguesa, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, possuir autorização de residência ou de permanência por período igual ou superior ao prazo mínimo do arrendamento a que se candidata, nos termos do artigo 6.º;

b) Não se encontrar em situação de impedimento, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º

Artigo 13.º**Estudantes ou formandos dependentes**

1 — Um estudante inscrito no ensino secundário ou profissional, ou num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, que não preencha os requisitos previstos na alínea d) do artigo 4.º e que integre um agregado habitacional distinto do respetivo agregado familiar, pode adquirir a condição de candidato, para os efeitos previstos no presente decreto-lei, desde que o pagamento da parte da renda que lhe é imputável seja garantido por fiador que preencha os referidos requisitos.

2 — No caso previsto no número anterior, o estudante em questão assume a obrigação de pagamento de uma quantia mensal fixa destinada ao pagamento da renda, não podendo a fiança a que se refere o número anterior exceder esse objeto e os respetivos juros e encargos exigíveis nos termos da lei.

3 — O disposto nos números anteriores aplica-se, com as necessárias adaptações, a formandos inscritos em oferta formativa de dupla certificação desenvolvida no âmbito do sistema nacional de qualificações.

Artigo 14.º**Rendimento anual e rendimento médio mensal**

1 — O rendimento anual do agregado habitacional (RA) corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) cuja liquidação se encontre disponível, relativamente a cada um dos candidatos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — O rendimento anual de qualquer candidato, para efeitos de determinação do RA, deve ser apurado pela média mensal, multiplicada por 12, dos rendimentos auferidos pelo mesmo desde o momento em que se verifica a situação existente à data da candidatura, nos seguintes casos:

a) Quando não haja declaração de IRS cuja liquidação se encontre disponível relativamente aos dois anos fiscais anteriores à data de registo da candidatura; ou

b) Quando ocorra, após o primeiro semestre do ano civil anterior à data de registo da candidatura, alguma modificação relevante na fonte de rendimento regular, designadamente em virtude do início ou cessação de contrato de trabalho, da alteração da situação profissional ou da aquisição ou cessação de bolsa ou prestação social.

3 — Nos casos previstos no artigo anterior, a quantia mensal e os candidatos aí referidos não são considerados no cálculo do RA.

4 — O rendimento médio mensal (RMM) do agregado habitacional corresponde a 1/12 do RA.

Artigo 15.º**Taxa de esforço e ocupação mínima**

1 — Nos contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível:

a) O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do RMM do agregado familiar, calculado nos termos do artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

b) A tipologia do alojamento deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado habitacional, nos termos a estabelecer na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º

2 — Nos casos em que os agregados habitacionais integrem estudantes ou formandos dependentes nas situações previstas no artigo 13.º, mas não sejam exclusivamente compostos por estes, o intervalo no qual a taxa de esforço se deve situar é calculado acrescendo ao apuramento dos valores máximo e mínimo referidos na alínea a) do número anterior o valor correspondente às quantias mensais previstas no n.º 2 do artigo 13.º

3 — Quando o agregado habitacional apenas integre estudantes ou formandos dependentes nas situações previstas no artigo 13.º, o preço de renda mensal tem somente de observar o limite máximo correspondente ao valor da soma das quantias mensais previstas no n.º 2 do mesmo artigo, relativas a cada um dos estudantes ou formandos dependentes.

Artigo 16.º**Registo da candidatura**

1 — A candidatura a alojamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível é registada mediante a prestação das informações e a apresentação dos elementos instrutórios a definir na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º

2 — A cada candidatura corresponde um agregado habitacional e cada candidato apenas pode integrar uma candidatura com registo ativo.

3 — Os candidatos são responsáveis pela veracidade e pela atualidade das informações e dos elementos por si apresentados no registo da candidatura.

4 — O âmbito da candidatura é definido com base nas informações prestadas no respetivo registo, compreendendo os seguintes aspetos:

a) Intervalo de preço de renda admissível, calculado nos termos da alínea a) do n.º 1 ou dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;

b) Tipologia de alojamento máxima admissível, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo anterior;

c) Finalidade do arrendamento, nos termos do n.º 1 do artigo 6.º;

d) Modalidade de alojamento, nos termos do artigo 9.º

5 — O registo da candidatura é titulado por um certificado, nos termos a definir na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º, devendo incluir:

a) O número atribuído à candidatura e a data de registo da mesma;

b) A identificação dos candidatos e dos demais elementos do agregado habitacional;

c) O âmbito da candidatura definido nos termos do número anterior.

6 — O registo de uma candidatura que inclua candidato já integrado em candidatura cujo registo se encontre ativo depende de confirmação expressa por parte do candidato em questão, determinando a cessação do registo anterior, mediante notificação dos respetivos candidatos.

Artigo 17.º

Redefinição do âmbito da candidatura

1 — Qualquer dos candidatos pode proceder à alteração das informações relativas à sua pessoa ou aos respetivos dependentes a cargo e à sua exclusão do registo de candidatura em que se encontre integrado, determinando a cessação do registo da mesma, mediante notificação a todos os candidatos.

2 — Nos casos previstos no número anterior e no n.º 6 do artigo anterior, os candidatos podem proceder à redefinição do âmbito da candidatura, através de novo registo, dando origem à emissão de novo certificado previsto no n.º 5 do artigo anterior.

CAPÍTULO IV

Enquadramento no Programa de Arrendamento Acessível

Artigo 18.º

Celebração do contrato

1 — O contrato de arrendamento é celebrado nos termos gerais, devendo integrar obrigatoriamente os seguintes elementos:

a) Identificação do alojamento e respetivo número de inscrição;

b) Identificação dos membros do agregado habitacional e respetivo número de registo da candidatura;

c) Modalidade do alojamento;

d) Finalidade do arrendamento;

e) Prazo contratual e condições de renovação;

f) Preço de renda mensal;

g) Quantia mensal assumida para pagamento da renda por parte de cada estudante ou formando dependente que adquira a condição de candidato nos termos do artigo 13.º, e indicação do respetivo fiador.

2 — São partes do contrato de arrendamento:

a) Na qualidade de senhorio, o prestador;

b) Na qualidade de arrendatários, os candidatos que integram a candidatura.

3 — Os elementos previstos no n.º 1 devem estar conformes com o teor do certificado de inscrição do alojamento e da respetiva ficha do alojamento, previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º, e com o teor do certificado de registo da candidatura, previsto no n.º 5 do artigo 16.º

4 — O contrato deve incluir, como anexos:

a) A ficha do alojamento prevista no n.º 1 do artigo 11.º, contendo:

i) Declaração assinada pelo prestador que ateste a veracidade das informações prestadas e o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, autorizando a verificação das informações prestadas;

ii) Declaração assinada pelos candidatos que confirme o teor da ficha, no que respeita à identificação e caracterização do alojamento e ao cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto;

b) O certificado de inscrição do alojamento em vigor, previsto no n.º 2 do artigo 11.º;

c) O certificado de registo da candidatura previsto no n.º 5 do artigo 16.º em vigor, contendo declaração assinada por cada um dos candidatos que ateste a veracidade e atualidade das respetivas informações e documentos constantes no registo da candidatura e que autorize a sua verificação.

5 — É proibida a exigência a qualquer dos candidatos, ou a prestação por parte dos mesmos, de qualquer forma de caução, fiança ou outra garantia, bem como da entrega de qualquer depósito ou quantia que não decorram do presente decreto-lei ou do diploma previsto no artigo 7.º, sem prejuízo das despesas e encargos devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil e de indemnizações devidas nos termos da lei.

Artigo 19.º

Enquadramento do contrato

1 — O enquadramento de um contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Acessível depende da verificação dos seguintes requisitos:

a) Cumprimento do disposto no artigo anterior;

b) Registo do contrato no portal das finanças;

c) Cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios, nos termos do diploma previsto no artigo 7.º

2 — Para os efeitos de verificação dos requisitos de enquadramento a que se refere o número anterior, devem ser apresentados à entidade gestora os seguintes documentos:

a) Contrato de arrendamento e respetivos anexos nos termos do artigo anterior;

b) Comprovativo do registo do contrato de arrendamento no portal das finanças;

c) Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios, nos termos do diploma previsto no artigo 7.º

3 — Caso se verifiquem os requisitos estabelecidos no n.º 1, a entidade gestora, no prazo de 20 dias, notifica as partes do enquadramento do contrato no Programa de

Arrendamento Acessível, com efeitos a partir da data da celebração do mesmo.

4 — A cada contrato objeto de enquadramento nos termos do número anterior é atribuído pela entidade gestora um código de identificação.

5 — O enquadramento no Programa de Arrendamento Acessível dos contratos previstos na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 2.º é realizado oficiosamente pelo IHRU, I. P., com notificação do proprietário, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto nos números anteriores.

6 — O enquadramento do contrato abrange as suas renovações, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 — O enquadramento do contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Acessível cessa com ocorrência de qualquer das situações previstas no n.º 1 do artigo 22.º, quando sejam imputáveis ao prestador, nos termos previstos no n.º 4 do mesmo artigo.

8 — O número de contratos a enquadrar no Programa de Arrendamento Acessível pode ser limitado através de despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Artigo 20.º

Regime fiscal

1 — Estão isentos de tributação em IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível.

2 — Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos nos termos do número anterior são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

3 — Até ao final do mês de fevereiro de cada ano, o IHRU, I. P., comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) os contratos objeto de enquadramento no Programa de Arrendamento Acessível no ano anterior, bem como as situações em que tenha ocorrido a cessação do enquadramento prevista no n.º 7 do artigo anterior, com indicação da data a partir da qual tiveram lugar.

4 — A cessação do enquadramento referida no número anterior implica a perda total dos benefícios fiscais concedidos desde a data da respetiva usufruição com a consequente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, suspende-se o prazo de caducidade do direito à liquidação de imposto nos termos da alínea *c)* do n.º 2 do artigo 46.º da Lei Geral Tributária.

CAPÍTULO V

Fiscalização e incumprimento

Artigo 21.º

Fiscalização

1 — Sem prejuízo das competências legais próprias de outras entidades, a entidade gestora pode realizar auditorias para verificação da conformidade dos contratos objeto do enquadramento previsto no artigo 19.º com as normas aplicáveis nos termos do presente decreto-lei.

2 — Os prestadores e os candidatos devem colaborar na resposta aos pedidos de informação e na realização das demais diligências instrutórias promovidas nos termos do número anterior.

Artigo 22.º

Incumprimento

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que possa decorrer dos mesmos factos, nos termos gerais, constituem incumprimento dos deveres dos prestadores e ou dos candidatos, sem prejuízo do disposto no número seguinte:

a) A prestação de informações falsas ou apresentação de documentos falsos;

b) A falta de colaboração na realização das diligências instrutórias previstas no n.º 2 do artigo anterior;

c) A exigência aos candidatos, ou a prestação por estes, de qualquer forma de caução, garantia ou fiança ou da entrega de qualquer depósito ou quantia, que não decorram do presente decreto-lei ou do diploma previsto no artigo 7.º, sem prejuízo das despesas e encargos devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil e de indemnizações devidas nos termos da lei;

d) O incumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios ou a fraude no respetivo acionamento, nos termos do diploma previsto no artigo 7.º;

e) O incumprimento dos deveres decorrentes do contrato de arrendamento, gerador de resolução efetuada nos termos da lei.

2 — No caso previsto na alínea *a)* do número anterior, sendo válidos os documentos apresentados, a prestação de informações desconformes pelos candidatos apenas produz os efeitos previstos nos números seguintes quando se verifique que:

a) O rendimento anual do agregado habitacional apurado no seguimento da fiscalização é superior ao limite de elegibilidade estabelecido no n.º 1 do artigo 12.º; ou

b) A taxa de esforço a suportar pelo agregado habitacional apurada no seguimento da fiscalização é inferior ao limite mínimo do intervalo definido nos termos da alínea *a)* do n.º 1 ou do n.º 2 do artigo 15.º

3 — A verificação de qualquer uma das situações de incumprimento previstas no n.º 1 determina o cancelamento da inscrição do alojamento ou do registo da candidatura e o impedimento, pelo período de cinco anos a contar da data da ocorrência, de nova inscrição do alojamento ou da participação em nova candidatura, consoante o incumprimento seja imputável ao prestador ou a candidato.

4 — A verificação das situações de incumprimento previstas no n.º 1 determina, ainda, a cessação do direito ao apoio público conferido ao abrigo do presente decreto-lei ou a devolução ao Estado do valor correspondente ao apoio público indevidamente auferido, consoante o caso:

a) Em caso de incumprimento pelo prestador, a cessação do enquadramento prevista no n.º 5 do artigo 19.º, aplicando-se o disposto no n.º 4 do artigo 20.º;

b) Em caso de incumprimento pelos candidatos, o pagamento ao Estado do valor correspondente à diferença entre o valor de referência do preço de renda do alojamento e o limite máximo de preço de renda aplicável ao mesmo, nos

termos do artigo 10.º, durante todo o período em que hajam beneficiado deste apoio em situação de incumprimento.

5 — As decisões previstas nos números anteriores competem ao IHRU, I. P., após audiência prévia dos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

6 — À cobrança da quantia devida nos termos da alínea *b)* do n.º 4 e dos respetivos encargos, na falta de pagamento voluntário após notificação, aplicam-se as regras da execução fiscal, devendo o IHRU, I. P., comunicar à AT os valores em dívida.

CAPÍTULO VI

Programas municipais

Artigo 23.º

Compatibilidade de programas municipais

1 — Os municípios podem solicitar à entidade gestora a verificação da compatibilidade de programas municipais de promoção de oferta para arrendamento habitacional, regulados pelas suas disposições próprias, com o Programa de Arrendamento Acessível, com vista ao enquadramento, para os efeitos previstos no presente decreto-lei, dos contratos celebrados no âmbito dos referidos programas.

2 — Consideram-se compatíveis com o Programa de Arrendamento Acessível os programas municipais cujas disposições assegurem o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a)* Limites máximos do preço de renda aplicáveis ao alojamento, nos termos do artigo 10.º;
- b)* Prazos mínimos de arrendamento previstos no artigo 6.º;
- c)* Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais para efeitos de elegibilidade estabelecido na portaria prevista no n.º 1 do artigo 12.º;
- d)* Limite máximo da taxa de esforço prevista no artigo 15.º

3 — Para os efeitos previstos nas alíneas *c)* e *d)* do número anterior, o cálculo dos rendimentos dos agregados habitacionais obedece às regras estabelecidas no programa municipal, caso existam.

4 — Para o efeito previsto no n.º 1, o município envia à entidade gestora informação sobre o programa municipal em questão, demonstrando o modo de observância dos requisitos estabelecidos no n.º 2.

5 — A entidade gestora pode solicitar ao município a prestação de esclarecimentos ou informações adicionais que considere necessárias.

6 — A entidade gestora comunica ao município o resultado da verificação da compatibilidade do programa municipal com o Programa de Arrendamento Acessível no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no n.º 3 ou da resposta à solicitação prevista no número anterior.

Artigo 24.º

Enquadramento de contratos

1 — Os contratos celebrados ao abrigo dos programas municipais cuja compatibilidade com o Programa de Arrendamento Acessível tenha sido verificada nos termos

do artigo anterior são passíveis de enquadramento, para os efeitos previstos no artigo 20.º, mediante apresentação à entidade gestora dos seguintes elementos:

- a)* Contrato de arrendamento;
- b)* Declaração do município atestando a inclusão do mesmo no programa municipal;
- c)* Comprovativo de registo do contrato de arrendamento no portal das finanças;
- d)* Comprovativo da celebração dos contratos de seguro obrigatórios.

2 — Aos contratos objeto de enquadramento nos termos do número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 3, 4, 6 e 7 do artigo 19.º

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 25.º

Notificações e comunicações

As notificações e comunicações previstas no presente decreto-lei podem ser realizadas por correio eletrónico, exceto quando a lei imponha forma mais exigente.

Artigo 26.º

Monitorização e avaliação

1 — O IHRU, I. P., assegura a monitorização da execução do Programa de Arrendamento Acessível, em articulação com as demais entidades envolvidas na sua aplicação, e avalia o seu desempenho e os resultados alcançados tendo em conta os fins do programa estabelecidos no artigo 3.º

2 — A execução do Programa de Arrendamento Acessível é objeto de avaliação externa bianual, devendo o IHRU, I. P., submeter o respetivo relatório de avaliação aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo presente os resultados da monitorização a que se refere o número anterior.

Artigo 27.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não contrarie o disposto no presente decreto-lei, é subsidiariamente aplicável o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 28.º

Regulamentação

No prazo de 30 dias a partir da publicação do presente decreto-lei, são aprovados os seguintes diplomas regulamentares:

- a)* Portaria que regulamenta as disposições relativas à inscrição de alojamentos no Programa de Arrendamento Acessível, estabelecendo as condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, o conteúdo da ficha do alojamento, os elementos instrutórios a apresentar e o conteúdo do respetivo certificado, nos termos previstos na alínea *a)* do artigo 8.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º, a aprovar pelo membro do Governo responsável pela área da habitação;

b) Portaria que estabelece os limites gerais de preço de renda por tipologia e o valor de referência do preço de renda por alojamento aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10.º, a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação;

c) Portaria que regulamenta as disposições relativas aos registos de candidaturas, definindo o valor máximo de rendimentos para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais, a informação e os elementos instrutórios a apresentar, incluindo os documentos demonstrativos das situações previstas no n.º 2 do artigo 6.º e no artigo 13.º, a ocupação mínima e o conteúdo certificado de registo, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 12.º, na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º e nos n.ºs 1 e 5 do artigo 16.º, a aprovar pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

Artigo 29.º

Aplicação no tempo

1 — O presente decreto-lei aplica-se exclusivamente a novos contratos de arrendamento celebrados a partir da data da sua entrada em vigor e suas renovações, não abrangendo as renovações de contratos celebrados anteriormente a essa data.

2 — As disposições do presente decreto-lei relativas aos seguros obrigatórios aplicam-se na data de entrada em vigor do diploma previsto no artigo 7.º e nos termos em que aí vier a ser definido o dever de contratação dos mesmos.

Artigo 30.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia 1 de julho de 2019.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de fevereiro de 2019. — *António Luís Santos da Costa* — *Mário José Gomes de Freitas Centeno* — *João Pedro Soeiro de Matos Fernandes*.

Promulgado em 3 de maio de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 7 de maio de 2019.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.
112304972

Decreto-Lei n.º 69/2019

de 22 de maio

Em Portugal, o deficiente funcionamento do setor do arrendamento habitacional conduziu a um desequilíbrio estrutural na habitação. Ao contrário do que sucedeu na generalidade dos países da União Europeia, onde os regimes de ocupação do parque habitacional se mantiveram equilibrados facultando às famílias alternativas no acesso à habitação, em Portugal foi fortemente privilegiado o regime de habitação própria face ao de arrendamento, por diversas razões, designadamente a escassez de oferta, a existência de disfuncionalidades no mercado de arrendamento, a facilidade de obtenção de crédito hipotecário, a

disponibilização de apoios do Estado à compra de habitação e aspetos culturais que valorizam a propriedade.

Em resultado, 73 % dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Portugal são ocupados pelos proprietários, o endividamento dos agregados familiares para aquisição de habitação assume valores muito elevados e os agregados familiares encontram-se numa situação pouco favorável à mobilidade, o que reduz as suas opções e dificulta a sua adaptação a alterações nas dinâmicas pessoais e profissionais.

Por todas estas razões, é fundamental promover um reequilíbrio no setor da habitação em termos de regimes de ocupação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitacional, tornando-o numa alternativa efetiva e segura para os agregados familiares, capaz de proporcionar estabilidade e segurança tanto para os proprietários como para os arrendatários.

No entanto, existem vários obstáculos, tanto do lado da oferta como da procura, à dinamização do arrendamento habitacional e, mais ainda, de um segmento de oferta para arrendamento a preços acessíveis face aos rendimentos dos agregados familiares.

No âmbito destes obstáculos incluem-se, do lado da oferta, a perceção de risco significativo, em particular quanto ao incumprimento do pagamento das rendas e de danos no locado e, do lado da procura, a disparidade entre os preços das rendas praticados e os rendimentos das famílias e a ausência de proteção contra quebras de rendimento.

Os riscos associados à oferta estão na origem da imposição de restrições na seleção dos arrendatários e da exigência de garantias onerosas, agravando, por essa via, a dificuldade de acesso à habitação por parte dos agregados familiares. Com efeito, frequentemente, os agregados familiares vêm-se confrontados com o facto de a aquisição de habitação própria ser a única alternativa viável, sendo que o mercado não proporciona alternativas para os que não têm capacidade financeira para tal. Neste contexto, é fundamental promover a disponibilização de instrumentos que visem reduzir os riscos no arrendamento e incentivar, por esta via, o surgimento de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos.

O Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o Programa de Arrendamento Acessível, procura justamente incentivar o surgimento de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, não só mediante a concessão de benefícios fiscais como contrapartida à redução do preço de renda, mas também por via da redução do risco associado aos contratos celebrados no seu âmbito. Para este fim, prevê um conjunto de mecanismos de minimização do risco, designadamente através do estabelecimento de uma taxa de esforço máxima de 35 % do rendimento mensal dos agregados, da suspensão por 5 anos do acesso ao programa dos senhorios ou arrendatários que incumpram com as disposições do mesmo, e da previsão de contratos de seguro que garantam a cobertura dos riscos mais significativos associados tanto à oferta como à procura, designadamente a falta de pagamento da renda, a quebra involuntária de rendimentos do agregado habitacional e os danos no locado.

A existência destes seguros no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível é um fator relevante para o reforço da segurança de todos quantos aderem a este programa: para os arrendatários, na medida em que beneficiam de uma proteção contra situações involuntárias de quebra de rendimentos, mantendo-se o contrato durante o período