

**IMOBILIÁRIO E TURISMO**

Arrendamento Acessível

No âmbito da nova geração de políticas de habitação, cujo objetivo é garantir o acesso à habitação a todos os que não encontram resposta por via do mercado, o governo criou o Programa de Arrendamento Acessível (doravante “PAA”).

No passado dia 22 de Maio de 2019, foi publicado em Diário da República o **Decreto-Lei n.º 68/2019** que procede à criação do PAA, o qual entrou em vigor no dia 1 de Julho de 2019.

O PAA tem como objetivo dar resposta às *“novas necessidades habitacionais, nomeadamente no que concerne as populações com rendimentos intermédios, em virtude de as mesmas não conseguirem, atualmente, aceder a habitações adequadas no mercado, sem que tal implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar”*.

Trata-se de um programa de adesão voluntária, o qual pretende promover uma oferta alargada de habitação para **arrendamento a preços reduzidos**, apresentando assim uma oportunidade de habitação para as famílias cujo nível de rendimento não permite aceder, no mercado, a habitações adequadas às suas necessidades.

Para tanto, foi criada uma plataforma eletrónica que é gerida pelo IHRU, I.P. ([link](#)), onde qualquer pessoa (singular ou coletiva) pode disponibilizar habitações para arrendamento a preços inferiores aos que são praticados no mercado e onde se pode inscrever qualquer pessoa (ou família) cujo rendimento anual seja inferior aos limites estabelecidos pela Portaria n.º 175/2019 de 6 de Junho.

Deve ainda ser tido em conta o facto de ser possível, ao abrigo do PAA, também um estudante, inscrever-se na plataforma eletrónica, podendo candidatar-se ao arrendamento de partes de uma habitação (quartos), inclusive em habitações que sejam residência permanente dos senhorios/proprietários, desde que o pagamento da renda seja garantido por fiador que se enquadre nas condições de acesso ao programa e desde que o domicílio fiscal do candidato estudante seja em concelho distinto do concelho do locado.

"Pretende-se a criação de uma oferta alargada para o arrendamento a custos acessíveis face aos rendimentos dos agregados habitacionais."

No âmbito do PAA podem ser celebrados contratos de arrendamento com a finalidade de residência permanente **pelo prazo mínimo de 5 anos**, no entanto, no caso do arrendamento por parte de estudantes, tais contratos poderão ser celebrados pelo período mínimo de 9 meses.

No que concerne as rendas a serem praticadas no âmbito deste programa e sem prejuízo de, por referência aos imóveis, as mesmas serem definidas em função da área, qualidade, certificação energética, localização e valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento familiares (valor divulgado pelo INE), as mesmas devem corresponder a uma **taxa de esforço comportável para o agregado familiar, a qual pode situar-se no intervalo entre 15% e 35 % do rendimento médio mensal do agregado**. Acresce ainda que os limites dos preços das rendas devem corresponder a 80% do valor de referência do preço de renda para determinada habitação.

A regulamentação dos limites de renda encontra-se estabelecida através da Portaria n.º 176/2019 de 6 de Junho.

Os senhorios/proprietários que cumpram os requisitos associados ao PAA, beneficiam de uma total **isenção da tributação sobre os rendimentos prediais em sede de IRS/IRC**.

Por forma a garantir a segurança e a estabilidade dos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do PAA, foi criado um regime de **seguros obrigatórios** através do Decreto-Lei n.º 69/2019 de 22 de Maio, o qual resulta na obrigação da subscrição por parte do Senhorio/Proprietário de uma apólice de seguro de indemnização por falta de pagamento de renda e por parte do Arrendatário (com a exceção do Arrendatário estudante) de apólices de seguro de indemnização por quebra involuntária de rendimentos e de indemnização por danos no locado.

Através do Programa de Arrendamento Acessível, poderá dinamizar-se o mercado do arrendamento, estabelecendo-se maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e a habitação própria, à semelhança do que acontece noutros países europeus. Mas será sobretudo possível, dar um bom impulso à redução do mercado de arrendamento informal, uma vez que o Governo pretende que estejam à disposição da população, cerca de 100 mil imóveis integrados no mercado do arrendamento acessível, dentro de 10 anos. ■

"Os senhorios/ proprietários que cumpram os requisitos associados ao PAA, beneficiam de uma total isenção da tributação sobre os rendimentos prediais em sede de IRS/IRC."