



# Programa Mais Habitação

Pacote legislativo

Transformative Legal Experts

PL  
MJ

Encontra-se em curso a [consulta pública](#) sobre a legislação proposta pelo Governo no âmbito do programa “Mais Habitação”.

Os diplomas referentes aos apoios do crédito à habitação e rendas terminam a consulta pública a 13 de março. A restante legislação viu prorrogada a consulta pública até ao dia 24 de março.

A PLMJ dá o seu contributo para uma compreensão esclarecida das medidas propostas, através do resumo dos aspetos mais relevantes<sup>1</sup>:

## Conversão em uso habitacional

Prevê-se a possibilidade de reconversão de imóveis para uso habitacional e construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam classificadas no plano municipal aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços, nos termos a definir nos planos municipais (através de procedimento simplificado de alteração);

Presume-se a compatibilidade com o uso habitacional, sem necessidade de alteração do plano municipal, dos terrenos da propriedade exclusiva do Estado (incluindo institutos públicos e empresas públicas) que deixem de estar adstritos a restrições ou servidões de utilidade pública ou sejam desafetados do domínio público ou de fins de utilidade pública;

Propõe-se manter a classificação como solo urbano dos terrenos que, em simultâneo, (i) ainda estejam classificados como solo urbanizável / solo urbano com urbanização programada, (ii) cujo uso predominante previsto seja o habitacional e (iii) cuja promoção esteja prevista no âmbito de uma estratégia local de habitação, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados (ainda que não se encontrem urbanizados).

## Aumento dos solos disponíveis para habitação pública ou de custos controlados

Inclui-se a promoção da habitação pública ou a custos controlados no leque de finalidades que justificam o exercício de direito de preferência pelo Estado, regiões autónomas e autarquias locais nas transmissões onerosas de prédios entre particulares<sup>2</sup>;

Passa a prever-se a cedência gratuita por parte dos proprietários ao município de parcelas destinadas à implantação de projetos de habitação pública ou de custos controlados, no contexto das cedências devidas pela promoção de operações urbanísticas.

## Apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível

Prevê-se um apoio à promoção de habitação a custos controlados, assegurado mediante:

- i) Uma linha de crédito concedida pelo Governo, no montante global de € 250.000.000,00, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para financiamento de projetos na área da habitação acessível, nomeadamente, projetos de construção ou reabilitação, incluindo os custos de aquisição dos imóveis que serão afetos à habitação acessível. Admite-se, neste âmbito, o arrendamento a entidades públicas para subsequente subarrendamento no âmbito de programas promovidos na área da habitação acessível;

<sup>1</sup> O presente documento destina-se a ser distribuído entre clientes e colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do(s) editor(es). Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este tema contacte Francisco Lino Dias (francisco.linodias@plmj.pt) ou Rita Alarcão Júdice (rita.alarcaojudice@plmj.pt).

<sup>2</sup> Embora o Decreto-Lei 81/2019, que regulamenta a Lei de Bases da Habitação, já estipule no seu artigo 6.º, que “O Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, nas seguintes circunstâncias:

a) Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º -A do Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) Em territórios identificados no Programa Nacional de Habitação com fundamento na falta ou desadequação da oferta referida na alínea anterior.”

- ii) Disponibilização de património imobiliário público, a identificar pelo Governo, com vista à promoção e disponibilização para arrendamento acessível. Neste caso, a disponibilização do património imobiliário público é efetuada mediante a cedência do direito de superfície, pelo prazo máximo de 90 anos, não sendo admitida a transferência do direito de propriedade a favor dos beneficiários.

Podem beneficiar destes apoios as seguintes entidades:

- i) As cooperativas de habitação e construção, desde que cumpram com as condições de acesso a financiamento legalmente previstas para essas entidades<sup>3</sup>;
- ii) As sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, desde que cumpram com as condições de acesso legalmente previstas para a concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil<sup>4</sup>;
- iii) Os Municípios, isoladamente ou em conjunto com as entidades referidas nos pontos anteriores;
- iv) As Misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo deste regime estão sujeitas ao parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de construção por metro quadrado e aos valores máximos de renda previstos no Programa de Arrendamento Acessível<sup>5</sup>;

As habitações promovidas ao abrigo deste regime ficam afetas ao arrendamento acessível por um prazo mínimo de 25 anos, sem prejuízo de poderem ser celebrados contratos de arrendamento por prazo superior;

Decorrido o prazo de arrendamento previsto no ponto anterior, e em caso de venda, os Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (“IHRU”) têm direito de preferência na aquisição das habitações construídas ao abrigo deste regime. Porém, o valor da aquisição será calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados à data da conclusão do empreendimento e atualizado pelo fator de correção monetária;

O regime aqui previsto deverá ser regulamentado por portaria no prazo de 90 dias após a respetiva entrada em vigor.

## Simplificação dos processos de licenciamento

Prevê-se a apresentação à Assembleia da República de uma proposta de lei que autorize o Governo, com pedido de prioridade e urgência, a alterar o regime de controlo prévio das operações de loteamento e operações urbanísticas previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação<sup>6</sup> (“RJUE”), com o seguinte sentido e extensão:

- o Alteração das situações em que é permitido o recurso à comunicação prévia para operações urbanísticas de edificação;
- o Deferimento liminar do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades com base nos termos de responsabilidade dos autores dos projetos;
- o Obrigatoriedade, a partir de 1 de janeiro de 2025, de apresentação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades modulados digital e parametricamente e coordenados de acordo com a metodologia *Building Information Modelling* (BIM), e entregues no formato *Industry Foundation Classes* (IFC);

<sup>3</sup> Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho, que regula a concessão de financiamento a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados.

<sup>4</sup> Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, que regula a concessão de financiamento a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para a habitação.

<sup>5</sup> Criado pelo Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio.

<sup>6</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro e subsequentemente alterado.

- Criação de um novo regime de responsabilidade solidária entre os autores de projeto e as entidades executantes e reforço da responsabilidade aplicável a estes profissionais através criação de um regime sancionatório;
- Aplicação do regime do licenciamento às obras de urbanização e para as operações de loteamento;
- Realização de conferências procedimentais semanais para a emissão dos pareceres de entidades externas. Poderão ser instituídas conferências procedimentais regulares específicas para um determinado município, sempre que a dinâmica urbanística do concelho o justifique;
- Desenvolvimento e implementação de uma plataforma digital única e interoperável, de âmbito nacional, destinada às operações de loteamento, às operações urbanísticas e aos trabalhos de remodelação dos terrenos;
- Penalização dos municípios e entidades externas pelo incumprimento dos prazos legalmente estabelecidos para a tomada de decisões através da criação de um regime de juros de mora, com possibilidade de abatimento nas taxas de licenciamento.

## Arrendamento pelo Estado para subarrendamento

Propõe-se a criação de um regime de arrendamento para subarrendamento, promovido pelo IHRU e pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (“ESTAMO”), destinado a famílias com dificuldades no acesso à habitação, através da mobilização de imóveis disponíveis no mercado em regime de contrato de arrendamento para posterior subarrendamento a preços acessíveis;

Prevê-se que o IHRU celebre contratos de arrendamento com os proprietários (ou detentores de outros direitos reais) de imóveis identificados pela ESTAMO, para subseqüente subarrendamento a agregados familiares cujo arrendamento anual bruto máximo não exceda o limite máximo do 6.º escalão do Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (“IRS”), no caso de agregados de uma pessoa, ao qual acresce €10.000,00 no caso de agregados de duas pessoas e mais €5.000,00 por cada pessoa adicional;

Os contratos de arrendamento celebrados entre o IHRU e o proprietário não podem ter uma duração inferior a 3 anos, e na ausência de estipulação das partes, vigorarão por 5 anos, renovando-se por iguais períodos salvo oposição expressa de qualquer das partes;

O preço da renda a pagar pelo IHRU observa os limites gerais do preço da renda previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e Habitação<sup>7</sup>, podendo, em qualquer caso, convencionar-se um preço de renda superior a tais limites, até 30% para cada tipologia e concelho onde se localiza o imóvel;

O IHRU garante o pontual pagamento das rendas aos proprietários (ou detentores de outros direitos reais) e a entrega do imóvel, no termo do contrato de arrendamento, nas mesmas condições em que o recebeu;

A atribuição dos imóveis é realizada através de concurso levado a cabo pelo IHRU, sendo dada prioridade a candidaturas de jovens até aos 35 anos, famílias monoparentais e famílias com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior;

Os contratos de subarrendamento são celebrados entre o IHRU e os candidatos. O IHRU fixa o preço da renda mensal, devendo corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional, não podendo o imóvel ser atribuído caso se ultrapasse a referida taxa de esforço.

<sup>7</sup> Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, aprovada nos termos do artigo 10.º a) do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, conforme subsequentemente alterado, que criou o Programa de Arrendamento Acessível.

Prevêm-se ainda os seguintes benefícios fiscais para os proprietários:

- Os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento celebrados ao abrigo deste regime ficam isentos de IRS e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (“IRC”), desde que cumpridos os limites gerais do preço de renda previstos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e Habitação<sup>8</sup> e o contrato esteja registado junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (“AT”);
- Os municípios podem ainda isentar de imposto municipal sobre imóveis (“IMI”) os imóveis objeto de contrato de arrendamento celebrados nos termos deste regime, durante a sua vigência.

Cabe ao proprietário, no prazo de 5 dias úteis a contar da celebração do contrato de subarrendamento: (i) promover o registo do contrato de arrendamento junto da AT; e (ii) informar o IHRU deste registo. Após esta última comunicação é que o benefício fiscal é concedido.

## Novo Balcão do Arrendatário e do Senhorio<sup>9</sup>

Prevê-se a apresentação à Assembleia da República de uma proposta de lei que autorize o Governo, com pedido de prioridade e urgência, a rever os regimes jurídicos aplicáveis ao procedimento especial de despejo<sup>10</sup> e à injunção em matéria de arrendamento<sup>11</sup>, criando o Balcão do Arrendatário e do Senhorio e simplificando, agilizando e melhorando o funcionamento destes mecanismos, com reforço das garantias de ambas as partes, com o seguinte sentido e extensão:

- Integração do procedimento de injunção em matéria de arrendamento no Balcão Nacional do Arrendamento (“BNA”), redominando-se Balcão do Arrendatário e do Senhorio, com integração no sistema de informação de suporte à tramitação processual;
- Implementação de um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento, destinado a arrendatários e senhorios;

- Introdução da possibilidade de a resolução do contrato de arrendamento por mora no pagamento das rendas ser efetuada através do procedimento especial de despejo (a correr termos no Balcão do Arrendatário e do Senhorio), salvaguardando o direito de o arrendatário pôr termo à mora no prazo da oposição;
- Clarificação do regime aplicável em caso de ausência de oposição pelo requerido, com reforço de garantias;
- Estabelecimento do dever de o requerido informar, aquando da oposição, a existência de outros titulares a quem, nos termos da lei, possa ser reconhecido o direito de arrendamento e possibilidade de sanar o vício da legitimidade;
- Reforço das garantias de notificação;
- Substituição do título de desocupação do locado por decisão judicial que permita a entrada no domicílio;
- Garantia de que, após decisão judicial de desocupação do locado, a mesma possa ser suspensa ou diferida se, comprovadamente, se verificar (i) risco de vida; (ii) doença aguda; (iii) carência de meios ou (iv) deficiência com grau de incapacidade superior a 60%;
- Em procedimento especial de despejo a correr termos no novo Balcão do Arrendatário e do Senhorio, fundado em mora do arrendatário no pagamento das rendas:
  - a) Criação de um regime de pagamento, pelo Estado, das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição, estabelecendo ainda o direito à sub-rogação do Estado, nos direitos do senhorio, o qual pode ser exercido através de execução fiscal;
  - b) Instituição de um mecanismo de apoio social e habitacional, em caso de comprovada carência de meios do arrendatário, para assegurar (i) a manutenção do contrato; ou, em caso de oposição do senhorio, (ii) a atribuição de uma solução habitacional.

<sup>8</sup> Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, aprovada nos termos do artigo 10.º a) do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, conforme subsequentemente alterado, que criou o Programa de Arrendamento Acessível.

<sup>9</sup> Estas medidas fazem parte de uma proposta de autorização legislativa, com duração de 180 dias, para o Governo rever os regimes jurídicos aplicáveis ao procedimento especial de despejo.

<sup>10</sup> Previsto no Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

<sup>11</sup> Prevista no Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio.

## Aquisição de imóveis por entidades públicas no mercado

É admitida, em termos gerais, a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis para arrendamento acessível, por entidades públicas, devendo o valor de aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação;

O procedimento previsto no parágrafo anterior aplica-se, com as necessárias alterações, ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.

## Incentivo à transferência para habitação de imóveis alocados ao alojamento local

### INTRANSMISSIBILIDADE DO REGISTO DE ALOJAMENTO LOCAL

O número de registo de alojamento local passará a ser, de forma generalizada (independentemente da modalidade de alojamento local e localização do imóvel), pessoal e intransmissível;

Passará a considerar-se existir transmissão do registo de alojamento local, em qualquer transmissão do capital social de pessoas coletivas titulares do registo.

### CANCELAMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL EM FRAÇÕES AUTÓNOMAS OU EM PARTES DE PRÉDIOS SUSCETÍVEIS DE UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

A assembleia de condóminos, por deliberação de mais de metade da permissão do edifício, poderá opor-se ao exercício da atividade de alojamento local, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim;

Para efeitos de cancelamento imediato do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da deliberação ao presidente da câmara municipal competente;

O cancelamento do registo impedirá o imóvel em questão de ser explorado como alojamento local, independente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.

### FISCALIZAÇÃO

A junta de freguesia territorialmente competente passará também a ter – para além da ASAE e câmara municipal competente – poderes de fiscalização do cumprimento do disposto no Decreto-lei 128/2014, 29 de agosto (regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local), como alterado, instrução dos processos e aplicação de coimas e sanções acessórias, bem como poderes para determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local nas situações previstas no referido diploma.

### PRAZO DE DURAÇÃO

O registo de estabelecimentos de alojamento local passará a ter a duração de 5 anos contados a partir da comunicação prévia com prazo;

A renovação do registo de alojamento local carecerá de autorização expressa pela câmara municipal competente;

A renovação do registo terá de ser requerida pelo titular da respetiva exploração até 120 dias antes do termo do prazo do mesmo, sob pena de caducidade.

### SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

Será suspensa a emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local até 31 de dezembro 2030, com exceção das zonas para alojamento rural, nos termos a definir por portaria. Esta disposição não se aplicará às Regiões Autónomas.

## CADUCIDADE DOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EXISTENTES

Os registos de alojamento local que tenham sido emitidos até à data de entrada em vigor da lei que resultará da proposta em análise, caducarão a 31 de dezembro de 2030, sendo renováveis por períodos de 5 anos, nos termos acima referidos.

Não caducam os registos de estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados em data anterior à entrada em vigor da lei que resultará da proposta em análise e que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2030, cuja validade poderá ser estendida até à data de amortização integral.

## CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL – CEAL

Criação de uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL), a qual incidirá sobre a afetação de imóveis habitacionais, localizados em zona de pressão urbanística, a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano;

Os sujeitos passivos da CEAL serão os titulares dos estabelecimentos de alojamento local; quando os mesmos não coincidam com os proprietários dos imóveis, os proprietários dos imóveis serão subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pagamento da CEAL;

Serão publicados anualmente pelo Governo (i) o coeficiente económico do AL com base designadamente no rendimento médio anual por quarto apurado pelo INE relativamente ao ano anterior e (ii) o coeficiente de pressão urbanística calculado para cada zona apurado em função da variação da renda por m<sup>2</sup>. A taxa aplicável à base tributável – constituída pela aplicação destes coeficientes – será de 35%.

## COEFICIENTE DE VETUSTEZ

O coeficiente de vetustez dos prédios que constituam total ou parcialmente estabelecimentos de alojamento local passará a ser sempre 1 (independentemente do número de anos decorrido desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação).

## TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS DO ALOJAMENTO LOCAL PARA ARRENDAMENTO

Isenção em sede de IRS e IRC dos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2030 decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições (i) resultem da transferência, para habitação, de imóveis anteriormente afetos ao alojamento local; (ii) o registo dos estabelecimentos de alojamento local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022; e (iii) a celebração do contrato de arrendamento (e respetiva inscrição no Portal das finanças ocorra) até 31 de dezembro de 2024.

## Verificação das condições de habitabilidade de fogos arrendados ou subarrendados

Prevê-se que o IHRU, no seguimento da tomada de conhecimento, por denúncia ou através de elementos que lhe sejam remetidos, de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências em habitações arrendadas ou subarrendadas, possa solicitar à câmara municipal:

- a) a determinação do nível de conservação do locado e, caso resulte deste procedimento um nível de conservação mau ou péssimo, a câmara municipal (ou entidade legalmente competente), por seu turno, deve seguir a tramitação prevista no RJUE<sup>12</sup>;
- b) as condições de habitabilidade.

<sup>12</sup> Artigo 89.º e seguintes.

Prevê-se em qualquer caso a atribuição às câmaras municipais de um dever geral de fiscalização periódica das edificações quanto às respetivas condições de habitabilidade, podendo igualmente, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.

No âmbito da fiscalização, deverá ser verificado o cumprimento das normas legais relativas ao arrendamento habitacional, às condições de habitabilidade e às situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Considera-se que a desadequação da tipologia da habitação face à dimensão e características do agregado habitacional constitui uma utilização em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou comunicação prévia.

No caso da identificação de situações irregulares, a câmara municipal deve intimar os proprietários para a reposição da utilização nos termos autorizados<sup>13</sup>, sem prejuízo instauração de procedimentos contraordenacionais.

Sempre que estejam em causa situações de arrendamento do locado em sobrelotação o senhorio é responsável pela salvaguarda de alternativa habitacional dos respetivos arrendatários<sup>14</sup>.

## Arrendamento obrigatório de casas devolutas

Prevê-se um procedimento nos termos do qual os imóveis de uso habitacional classificados como devolutos nos termos da lei<sup>15</sup> – e, preferencialmente, os que reúnam condições de habitabilidade que possibilitem o seu imediato arrendamento – podem ser objeto de arrendamento forçado pelos municípios, para posterior subarrendamento no âmbito de programas públicos de habitação.

Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, os municípios apresentarão aos proprietários uma proposta de arrendamento à qual os proprietários deverão responder no prazo de 10 dias.

O valor da renda a propor pelo município ao proprietário tem como limite máximo o valor de referência do preço por renda e alojamento aplicável no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível<sup>16</sup>, sendo o respetivo contrato de arrendamento celebrado, preferencialmente, ao abrigo desse Programa.

Em caso de recusa da proposta de arrendamento ou ausência de resposta e mantendo-se o imóvel devoluto por mais 90 dias, os municípios procedem ao arrendamento forçado do imóvel, nos termos do RJUE<sup>17</sup>.

Refere-se não serem considerados devolutos, nos termos da Lei de Bases da Habitação<sup>18</sup> (artigo 5.º) e do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (artigo 3.º) os prédios ou frações autónomas que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Se destinem a segundas habitações, habitações de emigrantes ou habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais, de formação ou de saúde;
- b) Durante o período em que decorrem a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de ações judiciais que impeçam esse uso;
- c) Sejam adquiridos para revenda por pessoas singulares ou coletivas;
- d) Integrem um empreendimento turístico ou estejam inscritos como estabelecimento de alojamento local.

13 Nos termos dos artigos 102.º e seguintes do RJUE.

14 Nos termos do artigo 9.º-B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto que regula a suspensão da execução do contrato de arrendamento para remodelação ou restauro profundos e nos termos do qual se prevê que o senhorio realoje o arrendatário no mesmo concelho, em fogo em estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário (em prejuízo do disposto no artigo 73.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, quando se trate da execução de operação de reabilitação urbana).

15 Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

16 Nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, que remete para a Portaria 176/2019, de 6 de junho.

17 Artigo 108.º-B do RJUE.

18 Aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

Nos casos em que o nível de conservação do imóvel não permita a sua utilização habitacional, os municípios podem executar coercivamente as obras necessárias à correção das más condições de segurança ou de salubridade, bem como das condições de habitabilidade nos termos do RJUE<sup>19</sup>, sendo o ressarcimento realizado por conta das rendas devidas.

Para além das informações que as entidades fornecedoras de água, energia e serviço fixo de telefones estão já obrigadas a comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro de cada ano – contratos celebrados com os seus clientes e respetivas alterações, com indicação de número fiscal do proprietário, usufrutuário ou superficiário e respetivo domicílio e informação matricial do imóvel – passam a ter de remeter também uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por prédio ou fração autónoma.

Também no âmbito do dever de cooperação por parte das diversas entidades, com vista a apurar se determinado prédio ou fração se encontram devolutos, se estabelece que as empresas de telecomunicações e as empresas distribuidoras de gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de consumos ou consumos baixos, por cada prédio ou fração autónoma.

## Limite à fixação de rendas em novos contratos de arrendamento

Prevê-se que a renda inicial em novos contratos de arrendamento para fins habitacionais não possa exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel, em contrato anterior, acrescido de um coeficiente de 1,02 e podendo ainda ser aplicados – na renda inicial – os coeficientes anuais legalmente previstos<sup>20</sup> (considerando-se o coeficiente de 1,0543 para o ano de 2023), desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação e podendo apenas ser aplicados uma vez em cada ano civil;

No caso de imóveis que sejam objeto de obras ou restauros profundos atestadas pela Câmara, a renda inicial pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas do senhorio, até ao limite anual de 15%;

A limitação proposta aplica-se aos contratos que incidam sobre imóveis sobre os quais tenham incidido contratos de arrendamento celebrados nos últimos 5 anos.

## Contratos anteriores a 1990

Propõe-se eliminar a possibilidade de os Senhorios fazerem operar a transição para o NRAU de contratos de arrendamento nos casos em que os arrendatários invoquem e comprovem que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (“RABC”) do seu agregado familiar é inferior a cinco vezes o Rendimento Mínimo Nacional Anual (“RMNA”) ou tenham idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % (ou nos casos em que resida no locado há mais de cinco anos cônjuge, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontre nestas mesmas condições, sendo o RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA).

Nesses casos, propõe-se ainda que a renda seja atualizada de acordo com os coeficientes anuais legalmente previstos<sup>21</sup> (ao invés da indexação ao valor patrimonial do locado e aos rendimentos do arrendatário, conforme atualmente previsto).

É concedido um benefício fiscal aos senhorios, através do qual ficam isentos de IRS os rendimentos prediais obtidos por via de contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU (15 de novembro de 1990), que se encontrem nas situações acima referidas;

É também concedido um benefício fiscal aos senhorios, através do qual ficam isentos de IMI os imóveis com contratos naquelas circunstâncias;

<sup>19</sup> Artigo 89.º e seguintes.

<sup>20</sup> Resultantes do artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>21</sup> Resultantes do artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

O relatório previsto no Orçamento de Estado para 2022<sup>22</sup> a emitir por referência a contratos de arrendamento que se enquadrem nas situações acima referidas, deverá propor igualmente as medidas necessárias para a definição do montante e limites da compensação a atribuir ao senhorio pelas rendas não cobradas aos arrendatários.

## Autorização de Residência para Atividade de Investimento em Portugal (“Vistos Gold”):

A respeito da concessão de Vistos Gold, propõe-se o fim da concessão de novos Vistos Gold para todos os tipos de investimento, mantendo-se, contudo, válidos os pedidos de concessão de Vistos Gold que, a 16.02.2023, se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes;

A respeito da renovação de Vistos Gold:

- Propõe-se o fim da renovação de Vistos Gold para todos os tipos de investimento (com exceção do investimento imobiliário para fins habitacionais), mantendo-se, contudo, válidos os pedidos de renovação de Vistos Gold que, a 16.02.2023, se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes;
- A renovação de Vistos Gold de investimento imobiliário só será possível se (a) o imóvel se encontrar arrendado para fins habitacionais por prazo não inferior a 5 anos ou se (b) for utilizado para habitação própria e permanente do titular ou seus descendentes;
- Para provar que cumpre um dos requisitos referidos em (a) e (b) *supra*, o titular da autorização de residência deve apresentar, 90 dias antes da data de caducidade da autorização de residência, junto das entidades competentes, (i) o registo do contrato de arrendamento junto do Portal das Finanças, no caso de imóvel arrendado com prazo não inferior a 5 anos ou (ii) documento que ateste o domicílio fiscal, no caso de imóvel destinado a habitação própria e permanente do titular ou seus descendentes;

- Os pedidos de renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário que, à data de entrada em vigor da lei que será aprovada, se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes, são válidos se for feita prova das situações referidas em (a) e (b) *supra*.

## Crédito à habitação

Os contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente (abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho) que tenham taxa variável ou mista, que tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2022 e cujo montante em dívida seja igual ou inferior a €200 000,00, beneficiam de um apoio financeiro do Estado (sob a forma de bonificação temporária).

Serão apenas elegíveis os mutuários que tenham um agravamento significativo da taxa de esforço ou uma taxa de esforço significativa, que tenham as suas prestações devidamente regularizadas e que tenham rendimentos até ao 6.º escalão da tabela do IRS.

Os mutuários elegíveis podem beneficiar, mediante pedido, de uma bonificação temporária de juros quando o indexante do contrato crédito for igual ou superior a 3%. A bonificação poderá equivaler a até 50% do valor dos juros correspondentes à diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e o referido limiar de 3%.

O pagamento das bonificações de juros será efetuado através de dotações inscritas no Orçamento do Estado. Os procedimentos a observar entre a DGTF e as instituições, relativos à disponibilização do financiamento a favor dos mutuários, e respetiva gestão, controlo, amortização e cobrança, constarão de protocolo a celebrar entre a DGTF e as instituições financeiras.

Os mutuantes ou intermediários de crédito passarão a disponibilizar aos consumidores pelo menos uma proposta de contrato de crédito a taxa variável, mista e fixa.

<sup>22</sup> Artigo 228.º, n.º 2 da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho

## Apoio ao Arrendatário

Prevê-se a atribuição de dois tipos de apoios que visam a proteção do arrendatário:

- Criação de um apoio extraordinário à renda; e
- Alargamento do Programa Porta 65.

## Disposições fiscais

Para além das alterações em matéria fiscal já elencadas *supra*, a proposta prevê ainda as seguintes alterações:

### IVA

Ficam sujeitas a taxas reduzidas:

- As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma seja afeta a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU<sup>23</sup>;
- As empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (esta nova verba constitui uma restrição do atual âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana);

- As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis, desde que pelo menos 700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma seja afeta a arrendamento acessível, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU<sup>24</sup>.

### IRS

Acrescentam-se ao leque de condições de que depende a isenção de IRS sobre os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, as seguintes (não havendo lugar à isenção quando não tenha sido fixado no imóvel o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar):

- O imóvel transmitido ter sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovado através do seu respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão.
- Os sujeitos passivos não terem beneficiado no ano da obtenção dos ganhos, nem nos 3 anos anteriores, do regime de exclusão (sem prejuízo de o sujeito passivo poder comprovar que a não verificação desta condição se deveu a circunstâncias excecionais).

Isenção de tributação em IRS das mais valias decorrentes da venda de imóveis para habitação ao Estado ou autarquias locais, exceto mais-valias auferidas por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável;

Redução de 28% para 25% da taxa geral de IRS aplicável aos rendimentos prediais<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Ou quando promovidas nas regiões autónomas pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM) ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

<sup>24</sup> Ou quando promovidas nas regiões autónomas pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM) ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

<sup>25</sup> Incluindo os rendimentos decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, desde o momento em que a prestação pecuniária anual constitua rendimento ou seja deduzida pelo proprietário em virtude do não cumprimento pelo morador das suas obrigações nos termos previstos no diploma que cria o direito real de habitação duradoura, na parte respeitante à caução inicial.

Redução das taxas de IRS aplicáveis aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente em função da duração dos contratos:

- Duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos - 15%, com uma redução de 2% – até ao limite de 10% – por cada renovação de igual duração;
- Duração igual ou superior a 10 e inferior a 20 anos - 10%;
- Duração igual ou superior a 20 anos - 5%<sup>26</sup>.

Há lugar a isenção de imposto sobre mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de imóveis realizada entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024<sup>27</sup>, desde que, cumulativamente:

- O imóvel não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
- O valor de realização, deduzido da amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes, a concretizar num prazo de 3 meses contados da data da realização.

## IMT

Diminuição de 3 para 1 ano do período em que os imóveis adquiridos para revenda têm de ser revendidos, para manutenção do benefício da isenção sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“**IMT**”) ou, quando haja sido pago imposto, para anulação deste.

No caso do ponto antecedente, o imposto é devido desde a aquisição, acrescido de juros compensatórios.

## EBF

Prevê-se que apenas se aplicam os incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – relativos a prédios objeto de reabilitação –, se, cumulativamente com as condições em vigor para o efeito, e no caso de a intervenção assumir a forma de construção, os imóveis tiverem afetação habitacional;

Propõe-se a eliminação da taxa autónoma de 5% de IRS sobre as mais valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção em imóvel localizado em área de reabilitação urbana;

Propõe-se a eliminação da taxa de 5% de IRS sobre rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos residentes em território português quando decorrentes de arrendamento de:

- Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; e
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Ficam isentas de IMT as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais se cumulativamente:

- Pelo menos 700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma seja afeta ao Programa de Apoio ao Arrendamento, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU<sup>28</sup>;
- O procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

<sup>26</sup> Esta redução aplica-se igualmente aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal.

<sup>27</sup> Salvo no caso em que o saldo apurado for superior ao capital em dívida no crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, caso em que o valor remanescente é sujeito a tributação em sede de IRS.

<sup>28</sup> Ou quando promovidas nas regiões autónomas pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM) ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

Aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI por período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da aquisição podendo ser renovado por mais 5 anos a pedido do proprietário; e
- Isenção de IMT.

As isenções aqui previstas ficam sem efeito se:

- Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de 5 anos a contar da data de transmissão ou, no caso de renovação do benefício, no prazo de 10 anos; ou
- Os imóveis não forem objeto de um contrato no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de 6 meses a contar da data da transmissão.

## IMPOSTO DO SELO

No caso de os senhorios não o fazerem, os arrendatários podem comunicar à Autoridade Tributária o contrato de arrendamento, no prazo de dois meses, após o fim do prazo fixado para os senhorios para o efeito.

## IMI

Ficam isentos de IMI, mediante comunicação ao serviço de finanças, os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para (i) obras de construção de imóveis com afetação habitacional ou para (ii) utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tinha havido decisão final;

Haverá lugar a imposto, contudo, desde o momento da aquisição, caso ao prédio seja dado uso diverso do habitacional;

A isenção aqui prevista, se concedida, não se transfere para adquirentes dos imóveis em causa;

Esta isenção não se aplica também a sujeitos passivos com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e nem ou que sejam entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável.

É proposta a revogação da regra de suspensão de tributação de 3 anos aplicável a imóveis adquiridos para revenda que figurem nos inventários das empresas, e da regra de suspensão de tributação de 4 anos aplicável a terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda.

# Sobre a PLMJ

→ Quem somos

“PLMJ is the most organised firm and the most committed at doing things on schedule and to the time that is asked. They are the most up to date and one of most professional law offices that work with us.”

CLIENT REFERENCE FROM  
CHAMBERS AND PARTNERS

## Sobre a equipa de Imobiliário e Turismo

→ O que fazemos

## Sobre a equipa de Público

→ O que fazemos

## Sobre a equipa de Fiscal

→ O que fazemos

### KEY CONTACTS



Rita Alarcão Júdice

Sócia e co-coordenadora da área de Imobiliário e Turismo

(+351) 213 197 453  
rita.alarcaojudice@plmj.pt



Francisco Lino Dias

Sócio e co-coordenador da área de Imobiliário e Turismo

(+351) 213 197 571  
francisco.linodias@plmj.pt

### KEY CONTACTS



Andreia Candeias Mousinho

Sócia da área de Público

(+351) 213 197 571  
andreia.candeiasmousinho@plmj.pt

### KEY CONTACTS



Serena Cabrita Neto

sócia e coordenadora da área de Fiscal

(+351) 213 197 567  
serena.cneto@plmj.pt

