



## **PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**

Considerando as necessidades habitacionais que se fazem sentir actualmente e as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento de que muitos cidadãos portugueses se têm queixado, foi considerada como prioridade, em sede da Resolução de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de Maio, a efectiva garantia do *“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”*.

Neste contexto foi criado, pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de Maio, o Programa de Arrendamento Acessível que entrou em vigor no passado dia 1 de Julho de 2019.

O principal objectivo será o de evitar a sobrecarga excessiva do orçamento familiar de pessoas com rendimentos intermédios, facilitando o acesso a uma habitação com as condições necessárias para garantir uma vida condigna, prosseguindo como princípios basilares a segurança, estabilidade e atractividade do arrendamento para fins habitacionais.

Está em causa um programa de adesão voluntária, não só pela parte dos senhorios mas também dos possíveis arrendatários.

Deverão, no entanto, preencher certos requisitos para que se possam candidatar ao programa, o que permitirá apurar se os participantes têm, de facto, necessidade de participar.

Quanto aos inquilinos, não se exige que esteja em causa uma pessoa singular, uma família ou um grupo, estando a possibilidade de inscrição dependente do

rendimento anual bruto que auferirem, devendo a renda representar apenas entre 15% a 35% do rendimento médio mensal.

Outro dos grandes problemas a que se prevê dar resposta com este programa é o alojamento estudantil, de forma a permitir ou facilitar o acesso ao ensino superior, ou equivalente, a estudantes que se vêm obrigados a arrendar imóveis para esse efeito.

Desde que inscritos numa universidade em concelho diferente daquele onde é o seu domicílio fiscal, não é exigido que tenham rendimentos próprios, bastando apenas que o contrato seja assegurado por um fiador.

Já no que respeita aos senhorios, poderão aderir ao programa pessoas singulares ou colectivas, públicas ou privadas.

Contudo, para que os seus imóveis integrem o programa, exige-se que sejam praticados limites máximos de renda baseados em factores como a área em que se encontra o alojamento, a média de preços atribuídos pelo INE, a tipologia do imóvel, entre outros.

Deverá também ser assegurada pelos senhorios a manutenção e conservação dos imóveis no que respeita à segurança e conforto.

Em contrapartida e como incentivo, os senhorios beneficiarão de isenção de tributação sobre os rendimentos prediais relativos aos contratos de arrendamento em causa, ficando assim isentos de IRS ou IRC quanto a estes rendimentos em concreto.

Os contratos ao abrigo deste programa têm obrigatoriamente a duração mínima de 5 anos, abrindo-se apenas a excepção para os casos em que se trate de alojamento destinado à residência de estudantes, caso em que poderá ser estabelecido um período mínimo de 9 meses.

É exigida ainda a contratação de seguros específicos – “Seguros do Arrendamento Acessível” – cujos requisitos mínimos imperativos foram estabelecidos pela Portaria n.º 179/2019, de 7 de Junho.

Os Seguros do Arrendamento Acessível visam garantir o pagamento de rendas em caso de quebra involuntária dos rendimentos dos inquilinos ou perante a necessidade de instaurar um procedimento de despejo por falta de pagamento das rendas e o pagamento de uma indemnização por estragos no imóvel.

A existência de seguros obrigatórios e o facto de estes serem celebrados com condições mais favoráveis do que as que normalmente são praticadas, garante a segurança e estabilidade de ambas as partes.

Pretende-se assim assegurar vantagens para as duas partes interessadas, isto é: Os inquilinos têm a possibilidade de arrendar imóveis por preços inferiores aos praticados no mercado e os senhorios têm garantidos benefícios fiscais.

No primeiro dia da sua vigência o Programa contou com 191 candidaturas de possíveis arrendatários e apenas 8 imóveis.

O programa promete rendas com valores até 20% inferiores aos praticados pelo mercado e a plataforma para as candidaturas já está disponível, bem como um simulador que permite avaliar as condições e requisitos de participação no programa, tanto para os inquilinos como para os proprietários, evidenciando-se assim a simplicidade e desmaterialização de procedimentos que este programa oferece.

Informe-se e consulte um advogado ou uma advogada para melhor esclarecer sobre esta e outras questões de arrendamento.

Beatriz de Mello Sampaio