

ARRENDAMENTO PELO ESTADO PARA SUBARRENDAMENTO DESTINADO A HABITAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio, cria um regime de arrendamento pelo Estado para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação e altera, ainda, outros diplomas na área da habitação.

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

CATARINA FIGUEIRA

CFIGUEIRA@MACEDOVITORINO.COM

De acordo com o [Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio](#) (“DL 38/2023”), o Estado irá, através da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (“ESTAMO”), identificar os imóveis disponíveis no mercado para arrendamento, atestar as respetivas condições de habitabilidade e negociar com os proprietários as condições do seu arrendamento.

Por seu turno, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (“IHRU”) assumirá a posição de arrendatário nesses contratos de arrendamento, promoverá o sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento, assegurará a gestão dos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados, incluindo inspeções e obras de reparação, com possibilidade de delegação nas câmaras municipais e juntas de freguesia, e pagará as comissões a que haja lugar, incluindo as devidas a empresas de mediação imobiliária.

A duração dos contratos de arrendamento não poderá ser inferior a 3 anos e o preço de renda a pagar pelo IHRU não deverá ultrapassar 30% do limite geral de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel previsto no Programa de Arrendamento Acessível aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, salvo se os proprietários forem entidades públicas caso em que este limite não será aplicável.

O IHRU garante o pagamento pontual das rendas aos proprietários (não se especificando, porém, a forma dessa garantia) e a entrega, no termo do contrato de arrendamento, dos imóveis nas mesmas condições em que os recebe. Os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento celebrados neste âmbito estarão isentos de tributação em IRS e IRC nos termos previstos no Programa de Arrendamento Acessível.

Na posterior atribuição dos imóveis através de subarrendamento destinado a habitação permanente, serão elegíveis os agregados familiares ou habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista do n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS, acrescido de €10.000 para agregados de duas pessoas e acrescido de €5.000 por cada pessoa adicional.

O DL 38/2023 alterou, também, diversos outros diplomas na área da habitação, em particular, no âmbito do arrendamento. Destacamos, entre outras, as seguintes alterações:

1. Regime jurídico que regula a realização do inventário do património do Estado com aptidão para uso habitacional ([Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro](#)): os imóveis devolutos ou disponíveis de uso habitacional ou cujas condições e características permitam a sua afetação a uso habitacional passam a integrar o inventário do património do Estado e o IHRU passa a poder dar esses imóveis em arrendamento de longa duração (não inferior a 10 anos),

ficando as obras de conservação e/ou reabilitação a cargo do arrendatário, caso em que o pagamento da renda mensal apenas será devido depois de concluídas as referidas obras. O IRHU deverá ainda acompanhar as obras em causas e validar o seu custo final.

2. Regime Jurídico do Património Imobiliário Público ([Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto](#)): a regularização matricial e registal de imóveis do Estado construídos antes da entrada em vigor do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e destinados a arrendamento em regimes de renda de cariz social, passa a estar dispensada da apresentação de documentos que comprovem terem sido realizados processos urbanísticos de controlo prévio, como por exemplo, loteamentos ou obras de urbanização. Caso se pretenda constituir propriedade horizontal, caberá à entidade proprietária (e não aos municípios) declarar que os respetivos requisitos legais se encontram cumpridos. Este regime simplificado será igualmente aplicável a imóveis pertencentes aos municípios.
3. Programa de Arrendamento Acessível ([Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#)): o enquadramento de contratos no Programa de Arrendamento Acessível passa a ser automático através da submissão dos comprovativos do cumprimento dos requisitos aplicáveis na plataforma eletrónica do IHRU, sem prejuízo da possibilidade do IHRU realizar auditorias posteriormente para verificação da conformidade dos contratos celebrados.
4. Programa de apoio financeiro “Porta 65” ([Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro](#)): para além de alterações ao programa “Porta 65” já existente, é criado um novo programa, o “Porta 65+” destinado ao apoio ao arrendamento, independentemente da idade dos candidatos, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

O DL 38/2023 está em vigor desde o dia 30 de maio de 2023, com exceção das alterações ao Programa “Porta 65”, as quais entraram em vigor no dia 1 de junho último.

*Esta informação é de carácter genérico,
não devendo ser considerada como
aconselhamento profissional.*

© 2023 MACEDO VITORINO