



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

PL 64/XXIII/2023

2023.03.03

#### Exposição de motivos

[...]

Foi promovida a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses, da Associação Nacional de Freguesias e dos órgãos de governo próprio das regiões autónomas.

Assim:

[...] com pedido de prioridade e urgência:

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objeto

- 1- A presente lei estabelece medidas com o intuito de garantir habitação para todos.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:
  - a) À criação de um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado;
  - b) À criação de um apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível;
  - c) Ao aumento dos solos disponíveis para habitação pública ou a custos controlados, através:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- i)* Da quarta alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos Decretos-Leis n.ºs 3/2021, de 7 de janeiro, e 52/2021, de 15 de junho;
- ii)* Da quarta alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, 25/2021, de 29 de março, e 45/2022, de 8 de julho;
- iii)* Da alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- d)* Ao alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas, através da décima quarta alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual;
- e)* À revogação das autorizações de residência para atividade de investimento, através da décima alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional;
- f)* Ao incentivo à transferência de fogos em alojamento local para o arrendamento habitacional, através da quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local;
- g)* Ao reforço da verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados, através da primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

novembro;

- b) À fixação do valor das rendas nos novos contratos de arrendamento;
- i) À proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio, através da décima segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU);
- j) À aprovação de várias medidas fiscais, através:
  - i) Da criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local;
  - ii) Da alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual;
  - iii) Da alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual;
  - iv) Da alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual;
  - v) Da alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado pelo anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;
  - vi) Da alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado pelo anexo II ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;
  - vii) Da alteração ao Código do Imposto do Selo (IS), aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual;
  - viii) Da segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

#### Artigo 2.º

##### Regime jurídico do arrendamento para subarrendamento

É aprovado, no anexo I à presente lei e da qual faz parte integrante, o regime jurídico do arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado.

#### Artigo 3.º

##### Promoção de habitação a custos controlados

É criado um apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível, cujo regime jurídico é aprovado no anexo II à presente lei e da qual faz parte integrante.

### CAPÍTULO II

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

#### Artigo 4.º

##### Alteração ao regime jurídico da urbanização e edificação

O artigo 44.º do RJUE passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública ou de custos controlados e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - [...].

3 - [...].



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

4 - [...]

5 - [...]»

#### Artigo 5.º

Alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Os artigos 22.º, 29.º, 65.º e 66.º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 22.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - Excecionam-se do disposto no número anterior os casos em que o uso se destine a habitação, desde que a propriedade do solo seja exclusivamente pública.

7 - Nos casos previstos no número anterior, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.

#### Artigo 29.º

[...]

[...]



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

**Proposta de Lei n.º .....**

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) Promoção de habitação pública ou a custos controlados.

Artigo 65.º

[...]

[...]:

- a) [...];
- b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- c) [...].

Artigo 66.º

[...]

[...]

- a) [...];
- b) [...];
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública ou de custos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

controlados, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.»

#### Artigo 6.º

Alteração ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Os artigos 21.º e 123.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 21.º

[...]

- 1 - As redes de infraestruturas e os equipamentos de nível fundamental que promovem a qualidade de vida, apoiam a atividade económica e asseguram a otimização do acesso à cultura, à educação, à justiça, à saúde, à segurança social, à habitação, ao desporto e ao lazer, são identificadas nos programas e nos planos territoriais.
- 2 - [...].

#### Artigo 123.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...]
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- 8 - Excetua-se do disposto na alínea *a)* do n.º 1 as situações previstas nos n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.
- 9 - Nos casos previstos no número anterior, presume-se a compatibilidade do uso habitacional, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas do plano relativas às parcelas confinantes e com as quais a parcela em causa tenha condições para constituir uma unidade harmoniosa.»

#### Artigo 7.º

Aditamento à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo

É aditado um artigo 10.º-A à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo redação:

#### Artigo 10.º-A

##### Solo urbano

1 - Para efeitos da presente lei, mantêm a classificação como solo urbano os terrenos que cumulativamente:

- a)* Estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
- b)* O uso predominante previsto seja o habitacional; e
- c)* A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### CAPÍTULO III

##### Isenção de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas

##### Artigo 8.º

##### Alteração à Lei n.º 98/97, de 26 de agosto

O artigo 47.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

##### «Artigo 47.º

##### Isenções de fiscalização prévia

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) Os contratos interadministrativos;

j) [Anterior alínea i)].

k)

2 - [...].»



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### CAPÍTULO IV

#### Alojamento local

#### Artigo 9.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 7.º, 9.º, 21.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - O número de registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.

3 - [...]:

a) [...];

b) Transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.

4 - [Revogado].

#### Artigo 9.º

#### Cancelamento do registo

1 - [...].

2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de mais de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

metade da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, 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.

- 3 - [Revogado].
- 4 - Para efeitos do cancelamento imediato do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- 5 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.
- 6 - [Anterior n.º 5].
- 7 - [Anterior prómio do n.º 6]:
  - a) [...];
  - b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.
- 8 - [Anterior n.º 7].»

### Artigo 21.º

[...]

- 1- Compete à ASAE, à câmara municipal e à junta de freguesia territorialmente competentes fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- 2- [...].
- 3- [...].
- 4- [...].
- 5- Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P., informa a ASAE para os fins previstos no artigo 28.º, a câmara municipal e a junta de freguesia territorialmente competentes e a AT.

#### Artigo 28.º

[...]

A ASAE, a câmara municipal e a junta de freguesia territorialmente competentes podem determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

#### Artigo 10.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

É aditado ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, o artigo 6.º-A, com a seguinte redação:

#### «Artigo 6.º-A

Duração do registo de estabelecimento de alojamento local

- 1 - O registo de estabelecimento de alojamento local tem a duração de cinco anos contados a partir da data da comunicação prévia com prazo prevista no artigo anterior.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- 2 - No termo da duração referida no número anterior, a renovação do registo carece de autorização expressa da câmara municipal territorialmente competente.
- 3 - Para efeitos do disposto no n.º 2, o titular do registo de estabelecimento de alojamento local requer a sua renovação até 120 dias antes do seu termo, sob pena de caducidade do mesmo.»

### CAPÍTULO V

Verificação das condições de habitabilidade dos fogos arrendados ou subarrendados

#### Artigo 11.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro

O artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, passa a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 9.º

[...]

- 1- O IHRU, I. P., quando tenha conhecimento, por denúncia ou através de elementos que lhe sejam remetidos, de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nos fogos arrendados ou subarrendados, pode solicitar à câmara municipal:
  - a) A determinação do nível de conservação do respetivo locado, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
  - b) A verificação das condições de habitabilidade.
- 2- Quando da determinação a que se refere a alínea a) do número anterior resulte



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Proposta de Lei n.º .....

um nível de conservação mau ou péssimo, a câmara municipal ou a entidade a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, consoante os casos, deve aplicar o disposto no artigo 89.º e seguintes do RJUE.

- 3- A câmara municipal territorialmente competente remete ao IHRU, I.P., para conhecimento cópia do auto de vistoria e respetiva ficha de avaliação do imóvel, bem como, nos casos previstos nos números anteriores, da notificação subsequente e demais diligências efetuadas no âmbito do respetivo processo.
- 4- A verificação das condições de habitabilidade segue os termos previstos no artigo 89.º-B do RJUE.»

### CAPÍTULO VI

#### Arrendamento urbano

#### Artigo 12.º

#### Alteração ao Novo Regime do Arrendamento urbano

Os artigos 35.º e 36.º do NRAU, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 35.º

[...]

- 1- Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o contrato não transita para o NRAU.
- 2- A renda pode ser atualizada nos termos do artigo 24.º.
- 3- [Revogado].
- 4- [Revogado].
- 5- [Revogado].
- 6- [Revogado].

#### Artigo 36.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

[...]

1- Os contratos de arrendamento não transitam para o NRAU, aplicando-se, no que respeita ao valor da renda, o disposto nos números seguintes, caso o arrendatário invoque e comprove que:

a) [...];

b) [...].

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- A atualização da renda é apurada nos termos do artigo 24.º.

7- *[Revogado]*.

8- *[Revogado]*.

9- *[Revogado]*.

10- *[Revogado]*.

11- *[Revogado]*.

12- *[Revogado]*.

13- *[Revogado]*.»

### Artigo 13.º

#### Fixação do valor da renda dos novos contratos de arrendamento

1 - A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, acrescido do coeficiente de 1,02.

2 - No valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, desde que não tenha passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

aplicação.

- 3 - Para efeitos do disposto no número anterior, o coeficiente a considerar para o ano de 2023 é de 1,0543.
- 4 - No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.
- 5 - Os coeficientes previstos no presente artigo só podem ser aplicados uma vez em cada ano civil.
- 6 - O disposto no presente artigo aplica-se aos contratos que incidam sobre imóveis sobre os quais tenha incidido contratos de arrendamento anteriores celebrados nos últimos 5 anos.

### CAPÍTULO VII

#### Aquisição de bens imóveis por entidades públicas

##### Artigo 14.º

##### Aquisição no mercado

- 1 - É admitida a aquisição onerosa do direito de propriedade ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, para arrendamento acessível, por entidades públicas, , devendo, em qualquer caso, o valor da aquisição ser compatível com o que resulte do procedimento de avaliação.
- 2 - O regime previsto no número anterior aplica-se, com as necessárias alterações, ao arrendamento para posterior subarrendamento habitacional.

### CAPÍTULO VIII

#### Arrendamento forçado de habitações devolutas





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

#### Artigo 15.º

##### Procedimento de arrendamento forçado de habitações devolutas

- 1 - Os imóveis de uso habitacional classificados como devolutos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, podem ser objeto de arrendamento forçado pelos municípios, para posterior subarrendamento no âmbito de programas públicos de habitação.
- 2 - O arrendamento forçado a que se refere o número anterior é realizado preferencialmente sobre imóveis que reúnem condições de habitabilidade que possibilitem o seu imediato arrendamento.
- 3 - Não são considerados devolutos, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, os prédios urbanos 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.
- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, os municípios apresentam ao respetivo proprietário uma proposta de arrendamento nos termos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.
- 5 - Recebida uma proposta de arrendamento nos termos do número anterior, o proprietário responde no prazo de 10 dias a contar da sua receção.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- 6 - Em caso de recusa da proposta pelo proprietário ou de ausência de resposta pelo proprietário, e mantendo-se o imóvel devoluto por mais 90 dias, os municípios, procedem ao arrendamento forçado do imóvel, nos termos previstos no artigo 108.º - B do RJUE, com as necessárias adaptações..
- 7 - Sem prejuízo do previsto no n.º 2, nos casos em que o nível de conservação do imóvel não permita a sua utilização habitacional, podem ser executadas coercivamente, pelos municípios, as obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade, bem como das condições de habitabilidade, nos termos previstos no artigo 89.º e seguintes do RJUE, sendo o ressarcimento realizado por conta das rendas devidas.
- 8 - O arrendamento do imóvel, efetuado nos termos do presente artigo, constitui, para todos os efeitos, fundamento e causa para a exclusão da sua classificação como devoluto.

### CAPÍTULO IX

#### Disposições fiscais

#### Artigo 16.º

##### Contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local

É criada uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local, cujo regime é aprovado no anexo III à presente lei e da qual faz parte integrante.

#### Artigo 17.º

##### Alteração à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

São alteradas as verbas 2.18 e 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, que passam a ter a seguinte redação:

«2.18 – As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

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, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM) ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, respetivamente.

2.23 – 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.»

#### Artigo 18.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 10.º e 72.º do Código do IRS passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 10.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- d) [...];
- e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado no ano da obtenção dos ganhos, nem nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

6 - [...];

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) Não tenha sido fixado o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar no imóvel.

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

**Proposta de Lei n.º .....**

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

Artigo 72.º

[...]

1- [...]:

*a)* [...];

*b)* [...];

*c)* [...];

*d)* [...];

*e)* [Revogado];

2- Os rendimentos prediais, incluindo os referidos na alínea *b)* do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de 25 %.

3- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

de dois pontos percentuais até ao limite de 10 pontos percentuais.

- 4- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.
- 5- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma
- 6- [...].
- 7- [...].
- 8- [...].
- 9- [...].
- 10- [...].
- 11- [...].
- 12- [...].
- 13- [...].
- 14- [...].
- 15- [...].
- 16- [...].
- 17- [...].
- 18- [...].



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

**Proposta de Lei n.º .....**

19- [...].

20- [...].

21- [...].

22- [...].»

Artigo 19.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

Os artigos 44.º, 45.º e 71.º do EBF passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 44.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...]:

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

13 - [...].

14 - Ficam isentos de tributação em IRS as mais-valias decorrentes da alienação ao Estado ou às autarquias locais de imóveis para habitação, com exceção das mais-valias auferidas por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

#### Artigo 45.º

##### Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - [...]:

*a)* [...];

*b)* [...];

*c)* Nos casos em que a intervenção prevista na alínea *a)* assuma a forma de construção, devem os imóveis ter afetação habitacional.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

8 - [...].

9 - [...].

#### Artigo 71.º

[...]





PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

**Proposta de Lei n.º .....**

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - *[Revogado]*:

6 - [...].

7 - *[Revogado]*.

8 - [...].

9 - [...].

10 - [...].

11 - [...].

12 - [...].

13 - [...].

14 - [...].

15 - [...].

16 - [...].

17 - [...].

18 - [...].

19 - [...].

20 - [...].

21 - [...].

22 - [...].

Este documento corresponde a uma versão preliminar para efeitos de discussão pública



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

23 - [...].

24 - [...].

25 - [...].

26 - [...].

27 - [...].

28 - [...].

29 - [...].

30 - [...].

31 - Ficam isentos de tributação em IRS, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito de contrato de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, e sujeitos ao regime previsto nos artigos 35.º ou 36.º do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.»

#### Artigo 20.º

##### Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Os artigos 13.º, 44.º e 125.º do Código do IMI passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 13.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º .....

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 3 do artigo 11.º-B;

l) [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - [...].

Artigo 44.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - O coeficiente de vetustez dos prédios que constituam, total ou parcialmente, estabelecimentos de alojamento local na aceção do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, é sempre 1.

Artigo 125.º



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

1 - [...].

2 - [...].

3 - Da comunicação referida no n.º 1 deve constar, adicionalmente, uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, utilizando obrigatoriamente a identificação matricial dos prédios.

4 - [Anterior n.º 3].

1 - .»

#### Artigo 21.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 7.º e 11.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 7.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação.

#### Artigo 11.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

3 - [...].

4 - [...].

5 - A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixa de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de um ano ou o foram novamente para revenda.

6 - Nos casos previstos no número anterior, o imposto é devido desde a aquisição, acrescendo juros compensatórios nos termos do artigo 33.º.

7 - [Anterior n.º 6].

8 - [Anterior n.º 7].

9 - [Anterior n.º 8].»

### Artigo 22.º

#### Alteração ao Código do Imposto do Selo

O artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 60.º

##### Contratos de arrendamento

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Caso os locadores ou sublocadores não comuniquem à Autoridade Tributária



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

e Aduaneira os elementos previstos no n.º 1, os arrendatários podem efetuar as referidas comunicações, no prazo de dois meses após o fim do prazo fixado no n.º 2.

5 - [*Anterior n.º 4*].»

#### Artigo 23.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

O 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

#### Artigo 5.º

[...]

1 - [...].

2 - 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 de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma e, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático.

3 - A lista referida no número anterior inclui obrigatoriamente a identificação matricial de cada prédio.»

#### Artigo 24.º

Aditamento à lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

É aditada a verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, com a seguinte redação:

«2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis, , em que pelo menos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

700/1000, ou a totalidade do imóvel em caso de propriedade total ou fração autónoma, seja afeta a arrendamento acessível, nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, respetivamente.»

#### Artigo 25.º

Aditamento ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

É aditado ao Código do IMI o artigo 11.º-B, com a seguinte redação:

#### «Artigo 11.º-B

Isenção para terrenos para construção de habitações

- 1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, definido na alínea *b*) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.
- 2 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do jurídico da urbanização e da edificação, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.
- 3 - Nas situações previstas nos n.ºs 1 e 2, caso ao prédio seja dada utilização diversa de



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

- 4 - Para efeitos da aplicação das isenções previstas nos n.ºs 1 e 2, os sujeitos passivos comunicam ao serviço de finanças da área da situação dos prédios através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.
- 5 - As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 iniciam-se a partir da data da comunicação efetuada ao serviço de finanças nos termos do número anterior.
- 6 - Para efeitos do término das isenções previstas nos n.ºs 1 e 2, devem os municípios, ou os sujeitos passivos, comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira a decisão final, expressa ou tácita, dos procedimentos de controlo prévio relativos aos imóveis em causa no prazo de 60 dias a contar da referida decisão.
- 7 - Nas situações previstas no número anterior, se a comunicação for apresentada após o prazo legal, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido acrescendo os juros compensatórios, nos termos do artigo 117.º.
- 8 - Não gozam do regime previsto n.ºs 1 e 2 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.
- 9 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 não é aplicável aos sujeitos passivos que:
  - a) Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;
  - b) Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma 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, constante da lista referida na alínea anterior.»





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### Artigo 26.º

##### Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

São aditados ao EBF os artigos 45.º-A e 74.º-A, com a seguinte redação:

#### «Artigo 45.º-A

Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento

- 1 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais desde que preencham os seguintes requisitos cumulativos:
  - a) 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, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores;
  - b) O procedimento de controlo prévio para obras de construção, definido na alínea b) do artigo 2.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de dois anos após a aquisição.
- 2 - Aos prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- a)* Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da aquisição, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos; e
- b)* Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.
- 3 - As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 ficam sem efeito se:
- a)* Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão, ou, no caso de renovação do benefício previsto na parte final da alínea *a)* do n.º 2, no prazo de dez anos; ou
- b)* Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de seis meses a contar da data da transmissão.
- 4 - Para efeitos da contagem dos prazos previstos na alínea *a)* do número anterior, considera-se que o imóvel mantém a sua afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento se, em caso de cessação do contrato de arrendamento, for celebrado novo contrato no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento no prazo de três meses.
- 5 - Aos benefícios referidos nos n.ºs 1 e 2, aplica-se o disposto nos n.ºs 3, 5, 7 e 8 do artigo anterior.

#### Artigo 74.º-A

##### Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

- 1 - Ficam isentos do IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas,



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis anteriormente afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
  - b) O registo do estabelecimento de alojamento local tenha ocorrido até 31 de dezembro de 2022;
  - c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.
- 2 - A isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2030.»

### CAPÍTULO X

Disposições complementares, transitórias e finais

#### Artigo 27.º

Aditamento ao regime jurídico da urbanização e edificação

É aditado ao RJUE os artigos 89.º-B, com a seguinte redação:

#### «Artigo 89.º-B

Condições de habitabilidade

- 1 - As edificações devem ser objeto de fiscalização periódica quanto às condições de habitabilidade, por parte da respetiva câmara municipal.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

- 3 - No âmbito da fiscalização, é verificado o cumprimento das normas legais relativas ao arrendamento habitacional, às condições de habitabilidade, bem como às situações irregulares de arrendamento ou subarrendamento habitacional.
- 4 - 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.
- 5 - Sempre que identificadas situações irregulares, a câmara municipal íntima o proprietário para a reposição da utilização nos termos autorizados, ao abrigo dos artigos 102.º e seguintes, sem prejuízo da instauração do competente procedimento contraordenacional.
- 6 - À reposição prevista no número anterior, sempre que assente em situações de arrendamento do locado em sobrelotação, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 9.º-B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, designadamente no que respeita à responsabilidade do senhorio pela salvaguarda de alternativa habitacional dos respetivos arrendatários.

### Artigo 28.º

#### Suspensão de novos registos de alojamento local

- 1 - Até 31 de dezembro de 2030, fica suspensa a emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, com exceção das zonas para alojamento rural, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, habitação e coesão territorial.
- 2 - O disposto no presente artigo não se aplica às Regiões Autónomas.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

#### Artigo 29.º

##### Caducidade de registos de alojamento local emitidos

- 1 - Os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da presente lei caducam a 31 de dezembro de 2030.
- 2 - Os registos referidos no número anterior são renováveis por cinco anos, a partir de 31 de dezembro de 2030, nos termos do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.
- 3 - Excetuam-se do disposto no n.º 1 os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados em data anterior à entrada em vigor da presente lei, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2030, e cuja validade pode ser estendida até à data da amortização integral.

#### Artigo 30.º

##### Reconversão e construção de imóveis para uso habitacional

A compatibilidade da reconversão de imóveis para uso habitacional e a construção de novos edifícios para habitação nas áreas urbanas que estejam classificadas no plano municipal aplicável como espaços para equipamentos, comércio e serviços é efetuada através do regime simplificado previsto no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

#### Artigo 31.º

##### Renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário

- 1 - A renovação de autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário concedida ao abrigo das subalíneas *iii)* e *iv)* da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na redação anterior à entrada em vigor da presente lei, nos termos do n.º 2 do artigo 90.º-A da referida Lei, depende de comprovação, pelo seu titular, de que os imóveis se encontram arrendados para fins habitacionais por prazo não



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

inferior a cinco anos ou estão a ser utilizados para habitação própria e permanente do titular ou de seu descendente.

- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o titular deve entregar os elementos comprovativos junto das entidades competentes para a renovação da autorização de residência para atividade de investimento imobiliário, até 90 dias antes da data de caducidade da autorização.
- 3 - Consideram-se elementos comprovativos para efeitos de renovação da autorização de residência prevista no número anterior os seguintes:
  - a) Registo do contrato de arrendamento junto do Portal das Finanças, no caso de imóveis arrendados com prazo não inferior a três anos;
  - b) Documento que ateste o domicílio fiscal, no caso de imóveis destinados à habitação própria e permanente do titular ou de seu descendente.

#### Artigo 32.º

Pedidos de autorização de residência para atividade de investimento pendentes

- 1 - Os pedidos de concessão de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento solicitados ao abrigo da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes a 16 de fevereiro de 2023, mantêm-se válidos, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4.
- 2 - O disposto no número anterior aplica-se, nos mesmos termos, aos pedidos de renovação de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento.
- 3 - Os pedidos de renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário concedida ao abrigo das subalíneas *iii)* e *iv)* da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na redação anterior à entrada em vigor da presente lei, que se encontrem a aguardar decisão junto das entidades competentes à data da entrada



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

em vigor da presente lei, mantêm-se válidos desde que seja feita prova, pelo seu titular, de uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 35.º.

- 4 - Para efeitos do número anterior, o titular da autorização de residência dispõe de 60 dias para apresentar junto das entidades competentes para a renovação da autorização de residência para atividade de investimento imobiliário os documentos comprovativos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 35.º.

#### Artigo 33.º

Contratos anteriores a 1990

- 1 - Aos contratos abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do novo regime do arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, é aplicável uma isenção de tributação em IRS dos rendimentos prediais e em sede de IMI.
- 2 - O relatório previsto no n.º 2 do artigo 228.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, na sua redação atual, propõe igualmente as medidas necessárias para a definição do montante e dos limites da compensação a atribuir ao senhorio, pelas rendas não cobradas aos arrendatários.

#### Artigo 34.º

Subsídios atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto,

Os subsídios de renda já atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, mantêm-se e podem ser renovados nos termos da presente lei, até ao termo do período de atualização faseada de renda, cabendo à Direção-Geral do Tesouro e Finanças transferir, mensalmente, para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., as verbas necessárias ao pagamento mensal desses apoios financeiros para que este efetue as necessárias transferências para as contas bancárias identificadas pelos beneficiários, até ao dia oito de cada mês..



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Proposta de Lei n.º .....

#### Artigo 35.º

##### Norma transitória em matéria fiscal

- 1 - São excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
  - a) O imóvel não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
  - b) O valor de realização, deduzido da amortização de 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;
  - c) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.
- 2 - Sempre que o saldo apurado nos termos do número anterior for superior ao capital em dívida no crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.
- 3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.
- 4 - O presente artigo aplica-se apenas às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024.

#### Artigo 36.º

##### Norma revogatória

São revogados:





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- a) A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA;
- b) A alínea *b*) do n.º 8 do artigo 45.º e os n.ºs 5 e 7 do artigo 71.º do EBF;
- c) A alínea *e*) no n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS;
- d) As alíneas *d*) e *e*) do n.º 1 e os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo 9.º Código do IMI;
- e) A alínea *d*) do n.º 1 e os n.ºs 2 a 4 do artigo 3.º, o artigo 90.º-A e a alínea *r*) do n.º 1 do artigo 122.º da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual;
- f) O n.º 4 do artigo 7.º e o n.º 3 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- g) O Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
- h) O n.º 3 do artigo 10.º-C do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual.

### Artigo 37.º

#### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### ANEXO I

(a que se refere o artigo 2.º)

#### Regime de arrendamento para subarrendamento

##### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente regime jurídico aplica-se ao arrendamento para subarrendamento destinado a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado, através da mobilização de imóveis disponíveis no mercado em regime de contrato de arrendamento para posterior subarrendamento a preços acessíveis.

##### Artigo 2.º

##### Entidades promotoras

São entidades promotoras:

- a) O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);
- b) A ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (ESTAMO, S.A.).

##### Artigo 3.º

##### Contrato interadministrativo

- 1 - As entidades promotoras referidas no artigo anterior celebram um contrato interadministrativo através do qual estipulam as condições e os termos da partilha de responsabilidade na gestão e execução do presente regime.
- 2 - Sem prejuízo das competências que vierem a ser estipuladas no contrato interadministrativo:
  - a) Cabe ao IHRU, I. P.:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- i)* Assumir a posição de arrendatário nos contratos de arrendamento para fins habitacionais;
  - ii)* Promover o sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis, em regime de subarrendamento;
  - iii)* Proceder ao pagamento das comissões que sejam estipuladas no contrato interadministrativo.
- b)* Cabe à ESTAMO, S.A.:
- i)* Promover a identificação no mercado dos imóveis que cumpram os requisitos previstos no artigo 5.º;
  - ii)* Promover a vistoria técnica dos imóveis, quando necessária, tendo em vista atestar as respetivas condições de habitabilidade.

#### Artigo 4.º

##### Contratos de arrendamento

- 1 - Os contratos de arrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, I. P., e os proprietários ou detentores de outros direitos reais sobre os imóveis.
- 2 - Na falta de estipulação entre as partes, os contratos de arrendamento para fins habitacionais têm uma duração de cinco anos, renovando-se por iguais períodos, salvo oposição expressa de qualquer uma das partes.
- 3 - A duração dos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode, em qualquer caso, ser inferior a três anos.
- 4 - O preço de renda mensal a pagar pelo IHRU, I. P., observa os limites gerais do preço de renda previstos na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- 5 - As partes podem convencionar um preço de renda mensal superior aos limites previstos na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, até 30 % para cada tipologia e concelho onde se localiza o imóvel.
- 6 - O IHRU, I. P., garante o pagamento pontual das rendas aos proprietários ou detentores de outros direitos reais sobre os imóveis e a entrega, no termo do contrato de arrendamento, dos imóveis nas mesmas condições em que os recebeu.

#### Artigo 5.º

##### Atribuição dos imóveis

- 1 - A atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para fins habitacionais é realizada através de sorteio, por parte do IHRU, I. P..
- 2 - No sorteio referido no número anterior, são priorizadas as candidaturas respeitantes a 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.

#### Artigo 6.º

##### Crítérios de elegibilidade

Na atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para fins habitacionais, são elegíveis os agregados habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo:

- a)* Para agregados de uma pessoa, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS);
- b)* Para agregados de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS, acrescido de € 10 000,00;
- c)* Para agregados de mais de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS, acrescido de € 10 000,00, e de € 5 000,00 por cada pessoa adicional.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

- 3 - O rendimento anual do agregado habitacional e o rendimento médio mensal são calculados nos termos previstos nos n.ºs 1 e 5 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

#### Artigo 7.º

##### Contratos de subarrendamento

- 1 - Os contratos de subarrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, I. P., e os candidatos.
- 2 - O preço da renda mensal é fixado pelo IHRU, I. P., não podendo o imóvel ser atribuído a candidatos cujo rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, represente uma taxa de esforço superior a 35 %.e deve corresponder a uma taxa de esforço máxima de 35 % do rendimento médio mensal do agregado habitacional, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

#### Artigo 8.º

##### Benefícios fiscais

- 1 - Os rendimentos prediais resultantes dos contratos de arrendamento celebrados nos termos do presente regime ficam isentos de tributação em sede de IRS e de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), consoante aplicável, desde que cumpridos os limites gerais do preço de renda previstos no n.º 4 do artigo 4.º e o contrato se encontre devidamente registado junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).
- 2 - Os municípios podem isentar de imposto municipal sobre imóveis os imóveis objeto de contratos de arrendamento celebrados nos termos do presente regime durante a respetiva vigência.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

#### Artigo 9.º

##### Comunicações à Autoridade Tributária e Aduaneira

- 1 - O proprietário promove o registo do contrato de arrendamento, no prazo de cinco dias úteis a contar da celebração do contrato de subarrendamento para fins habitacionais, junto da AT.
- 2 - No prazo referido no número anterior, o proprietário informa o IHRU, I. P., da promoção do registo.
- 3 - No prazo de cinco dias úteis a contar da comunicação prevista no número anterior, o IHRU, I. P., deve confirmar à AT que o arrendamento contratualizado se enquadra no presente regime.
- 4 - O benefício fiscal apenas é concedido após o cumprimento do dever previsto no n.º 2.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### ANEXO II

(a que se refere o artigo 3.º)

Apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente regime regula o apoio à promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível.

#### Artigo 2.º

##### Beneficiários

Podem ter acesso ao presente regime as seguintes entidades:

- a) Cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho;
- b) 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, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, na sua redação atual;
- c) Municípios, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- d) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

#### Artigo 3.º

##### Modalidades



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

Para a promoção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível, os beneficiários podem aceder aos seguintes apoios:

- a) Linha de financiamento;
- b) Cedência de terrenos públicos;

#### Artigo 4.º

##### Linha de financiamento

- 1- O Governo aprova uma nova linha de crédito, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos na área da habitação acessível, nomeadamente para construção ou reabilitação, incluindo aquisição do imóvel necessária para este efeito, e posterior arrendamento, no montante global máximo de € 250 000 000,00.
- 2- A linha de financiamento é aprovada e executada pelo Banco Português do Fomento, S. A., no prazo de 45 dias a contar da entrada em vigor do presente regime.
- 3- As condições e o prazo do financiamento são definidos pelo Banco Português de Fomento, S. A., em colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.).
- 4- É admitido o arrendamento a entidades públicas para subsequente subarrendamento a candidatos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas promovidos por aquelas entidades na área da habitação acessível.

#### Artigo 5.º

##### Cedência de terrenos públicos

- 1- O Governo identifica o património imobiliário público para cedência de terrenos, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.
- 2- A afetação do património é realizada através de cedência do direito de superfície, por um prazo máximo de 90 anos.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

- 3- Não é permitida a transferência da propriedade plena para os beneficiários.
- 4- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, aplica-se o disposto no artigo 8.º.

#### Artigo 6.º

##### Limites da promoção

- 1 - As habitações construídas com financiamentos concedidos ao abrigo do presente regime estão sujeitas aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado e aos valores máximos de renda previstos no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica à atribuição do financiamento previsto na alínea *a*) do artigo 3.º.

#### Artigo 7.º

##### Inalienabilidade e preferência

- 1 - Os fogos promovidos ao abrigo do presente regime ficam afetos ao arrendamento acessível, pelo menos durante 25 anos, podendo ser fixado prazo maior no contrato de arrendamento.
- 2 - Decorrido o prazo de arrendamento previsto no número anterior, e em caso de venda, os municípios e o IHRU, I. P., têm direito de preferência na aquisição de fogos construídos ao abrigo do presente regime, por valor calculado de acordo com a legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados, reportados a data de conclusão do empreendimento e atualizado pelo fator de correção monetária.

#### Artigo 8.º

##### Regulamentação

Os termos e condições do presente regime são regulamentos por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, no prazo de 90 dias a contar da entrada em



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

**Proposta de Lei n.º .....**

vigor do presente regime.

*Este documento corresponde a uma versão preliminar para efeitos de discussão pública*



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### ANEXO III

(a que se refere o artigo 15.º)

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente regime cria uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL).

#### Artigo 2.º

##### Incidência subjetiva

- 1 - São sujeitos passivos da contribuição os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local na aceção do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.
- 2 - Os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local são subsidiariamente responsáveis pela liquidação e pelo pagamento da contribuição relativamente aos respetivos imóveis.

#### Artigo 3.º

##### Incidência objetiva

- 1 - A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais, localizados em zona de pressão urbanística, a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.
- 2 - Consideram-se imóveis habitacionais, para efeitos do presente regime, os prédios urbanos, as suas frações e as suas partes ou divisões suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado no anexo I ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

#### Artigo 4.º

##### Base tributável

A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL.

#### Artigo 5.º

##### Coeficiente económico do alojamento local

O coeficiente económico do alojamento local é calculado através do quociente entre:

- a) O rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., relativamente ao ano anterior ao facto tributário;
- b) A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38.382/1951, de 7 de agosto, na sua redação atual.

#### Artigo 6.º

##### Coeficiente de pressão urbanística

1 - O coeficiente de pressão urbanística é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

- a) A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, em cada zona, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário;
- b) A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

2 - Para efeitos do presente artigo, considera-se como «zona»:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- a) A freguesia de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração do modelo 2 do Imposto do Selo previsto no Código do Imposto de Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquela freguesia; ou
- b) Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o concelho de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquele concelho; ou
- c) Não sendo atingido o limite previsto na alínea anterior, o distrito de localização do imóvel, desde que entre os anos de referência tenham sido comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo, pelo menos, 50 contratos de arrendamento habitacional permanente naquele distrito;
- d) Nos demais casos, o continente, a Região Autónoma dos Açores ou a Região Autónoma da Madeira, consoante o caso.

3 – A renda de referência por m<sup>2</sup> é apurada:

- a) Quando a zona seja determinada ao nível da freguesia de localização do imóvel, nos termos da alínea a) do número anterior, através da mediana da renda por m<sup>2</sup> dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através do modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa;
- b) Quando a zona seja determinada por outra circunscrição administrativa, nos termos das alíneas b) a d) do número anterior, ao primeiro quartil da renda por m<sup>2</sup> dos contratos de arrendamento habitacional permanente comunicados através da declaração modelo 2 do Imposto do Selo naquela circunscrição administrativa.

4 – Aos coeficientes de pressão urbanística aplica-se os seguintes limites:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- a)* Quando na área de um mesmo concelho existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível da freguesia e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho, o coeficiente aplicável a nível concelhio não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre as freguesias autonomizadas nesse concelho nos termos da alínea *a)* do n.º 2;
- b)* Quando na área de um mesmo distrito existam imóveis cuja zona seja considerada ao nível do concelho e imóveis cuja zona seja considerada ao nível do distrito, o coeficiente aplicável a nível distrital não pode exceder 75 % do coeficiente mais baixo aplicável de entre os concelhos autonomizados nesse distrito nos termos da alínea *b)* do n.º 2.

#### Artigo 7.º

##### Publicidade dos coeficientes

Os coeficientes apurados nos termos dos artigos 5.º e 6.º são publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

#### Artigo 8.º

##### Taxa

A taxa aplicável à base tributável é de 35 %.

#### Artigo 9.º

##### Liquidação

- 1 - A contribuição é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
- 2 - A declaração referida no número anterior é enviada anualmente à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até ao dia 20 do mês junho do ano seguinte ao facto tributário.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

- 3 - A liquidação prevista no n.º 1 pode ser corrigida oficiosamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, nos prazos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada em anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual, caso sejam verificados erros ou omissões que determinem a exigência de um valor de contribuição superior ao liquidado pelo sujeito passivo.
- 4 - Na falta de liquidação da contribuição nos termos do n.º 1, a mesma é efetuada oficiosamente pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com base nos elementos de que esta disponha, ao proprietário do imóvel inscrito na matriz à data do facto tributário.

#### Artigo 10.º

##### Pagamento

- 1 - A contribuição liquidada é paga até ao dia 25 do mês de junho do ano seguinte ao facto tributário, nos locais de cobrança legalmente autorizados.
- 2 - Não sendo efetuado o pagamento da contribuição até ao termo do prazo previsto no número anterior, começam a correr imediatamente juros de mora e a cobrança da dívida é promovida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro, na sua redação atual.

#### Artigo 11.º

##### Consignação

A receita obtida com a CEAL é consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

#### Artigo 12.º

##### Infrações

Ao incumprimento das obrigações tributárias previstas nesta lei é aplicável o Regime Geral das Infrações Tributárias, aprovado em anexo à Lei n.º 15/2001, de 5 de junho, na sua redação atual.

#### Artigo 13.º

##### Garantias especiais

A CEAL goza das garantias especiais previstas no Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual.

#### Artigo 14.º

##### Direito subsidiário

São subsidiariamente aplicáveis ao presente regime as disposições da Lei Geral Tributária e do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

#### Artigo 15.º

##### Norma transitória

Na contribuição a liquidar em 2024, relativa a 31 de dezembro de 2023, são considerados para efeitos da alínea *a*) do artigo 5.º os dados do Instituto Nacional de Estatística, I. P. referentes ao ano de 2019.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

**PL 73/XXIII/2023**

**2023.03.03**

#### **Exposição de Motivos**

Considerando o tempo decorrido desde a criação do Balcão Nacional de Arrendamento e do procedimento especial de despejo, é imperioso proceder à sua revisão, aproveitando a experiência entretanto adquirida e a evolução do sistema jurídico, reforçando a confiança dos cidadãos e das empresas na efetividade do procedimento e na justa ponderação dos interesses em presença, considerando, nomeadamente, o seu enquadramento constitucional.

Com efeito, foram detetadas diversas ineficiências e redundâncias no sistema que impedem que o procedimento especial de despejo cumpra integralmente o seu desiderato e levando a que várias ações judiciais de despejo sejam intentadas em seu detrimento.

Assim, é necessário, por um lado, admitir a possibilidade de recurso ao procedimento especial de despejo para promover a resolução do contrato fundada na mora no pagamento de rendas, nos termos gerais, e, por outro lado, salvaguardar os deveres de informação das partes e a possibilidade de dedução dos competentes incidentes de intervenção principal visando salvaguardar a presença, no procedimento, de todos os titulares de direitos e interesses que relevem para a decisão da causa.

Sob outro prisma, considera-se igualmente necessário reforçar as garantias das partes no procedimento, através da salvaguarda da efetiva notificação do requerido e da imposição de decisão judicial mesmo nas situações em que, tendo sido lograda a notificação, este não apresente oposição. Assim, passa a competir ao tribunal a aferição dos necessários requisitos de procedência do procedimento e da perfeição da notificação efetuada.

Da análise efetuada, constatou-se que o título de desocupação do locado emitido pelo Balcão Nacional de Arrendamento se mostra redundante face à decisão judicial proferida, tornando-se, por isso, um elemento dispensável, em especial quando, se pretende agora que, também nas situações em que não foi apresentada oposição, o procedimento é conclusivo para decisão.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

Adicionalmente, opta-se por concentrar na decisão judicial o momento relevante para o conhecimento de todas as matérias que importam à efetividade do procedimento e à tutela das garantias das partes, em especial quanto à autorização para entrada no locado e ao termo para a respetiva desocupação. Salvuaguarda-se, contudo, a autonomia das partes para acordarem um prazo diverso e a clarifica-se a aplicação no procedimento especial de despejo do regime de suspensão e de diferimento da desocupação quando ocorram situações de manifesta sensibilidade social.

Pretende-se, ainda, introduzir um mecanismo de garantia do Estado quanto ao pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, salvaguardando-se, assim, que, nesse prazo, o arrendatário possa, nos termos gerais, pôr termo à mora, quando o procedimento especial de despejo seja o meio adotado para a resolução do contrato fundado nessa causa.

Este mecanismo de garantia, quando ocorram situações de comprovada carência de meios do arrendatário, permite a implementação de mecanismos assistenciais, com manutenção da relação de arrendamento e pagamento das rendas pelo Estado, exceto quando ocorra oposição do senhorio, caso em que serão garantidas soluções habitacionais. Por outro lado, nas situações em que o incumprimento não é motivado por razões atendíveis, é assegurada a subrogação do Estado nos direitos do senhorio e a cobrança coerciva dos montantes pagos.

Pretende-se que o procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento sejam integrados no redenominado Balcão do Arrendatário e do Senhorio – que substitui o Balcão Nacional do Arrendamento –, assegurando a sua completa implementação no sistema de informação de suporte à tramitação processual, garantido a interoperabilidade com outros serviços do Estado. Desta forma, permite-se que, sejam tramitadas unitariamente as diversas fases deste procedimento, incluindo a execução para o pagamento de quantia certa, evitando a multiplicação de ações judiciais com o propósito de tornar efetivos os direitos das partes.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º .....**

Por fim, pretende-se ainda criar um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento destinado quer a arrendatários, quer a senhorios.

Foi promovida a audição do Conselho Superior da Magistratura, do Conselho Superior do Ministério Público, da Ordem dos Advogados, da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução e da Ordem dos Notários.

Assim:

Nos termos da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, com pedido de prioridade e urgência:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

Fica o Governo autorizado a rever os regimes jurídicos aplicáveis ao procedimento especial de despejo, 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, e à injunção em matéria de arrendamento, prevista no Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, criando o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e simplificando, agilizando e melhorando o funcionamento destes mecanismos, com reforço das garantias de ambas as partes.

#### Artigo 2.º

##### Sentido e extensão

A autorização legislativa referida no artigo anterior é atribuída com o seguinte sentido e extensão:

- a)* Integrar no Balcão Nacional de Arrendamento o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, redenominando-o como Balcão do Arrendatário e do Senhorio;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- b) Concluir a integração do Balcão do Arrendatário e do Senhorio no sistema de informação de suporte à tramitação processual, assegurando as necessárias interoperabilidades com outros serviços do Estado que sejam necessários ao cumprimento das respectivas atribuições;
- c) Implementar um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento destinado a arrendatários e senhorios;
- d) Introduzir a possibilidade de a resolução do contrato de arrendamento motivado por mora no pagamento das rendas ser efetuada através do procedimento especial de despejo que corre termos no Balcão do Arrendatário e Senhorio, salvaguardando o direito do arrendatário de pôr termo à mora no prazo da oposição;
- e) Clarificar o regime aplicável em caso de ausência de oposição pelo requerido, reforçando as respetivas garantias através da imposição de intervenção judicial, nomeadamente para verificação da regularidade e do preenchimento dos pressupostos da revelia e das condições de procedência do pedido;
- f) Estabelecer o dever de o requerido informar, aquando da oposição, a existência de outros titulares a que, nos termos da lei, possa ser reconhecido o direito ao arrendamento e introduzir a possibilidade de sanção do vício de ilegitimidade;
- g) Reforçar as garantias de notificação, aproximando, nesta matéria, o procedimento especial de despejo ao regime estabelecido no Código de Processo Civil, aprovado em anexo à Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, na sua redação atual;
- h) Substituir o título de desocupação do locado por decisão judicial que, nomeadamente, autorize a entrada no domicílio;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- i)* Assegurar os limites mínimo e máximo do prazo para a desocupação do locado após prolação de decisão judicial, sem prejuízo de as partes acordarem prazo superior ao fixado, assegurando, em qualquer caso, a aplicação dos mecanismos de suspensão e de diferimento, designadamente, nas situações em que, comprovadamente, se verifique risco de vida, doença aguda, carência de meios ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60 % do arrendatário;
- j)* No procedimento especial de despejo que corre termos no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, fundado em resolução do contrato para fins habitacionais por mora do arrendatário:
  - i)* Criar um regime de pagamento pelo Estado das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição, definindo os respetivos limites e critérios e estabelecendo o direito à sub-rogação nos direitos do senhorio, o qual poderá ser exercido através de execução fiscal;
  - ii)* Instituir, em caso de comprovada carência de meios do arrendatário, um mecanismo de apoio social e habitacional, a partir dos programas do Estado, o qual pode assegurar, entre outras respostas a manutenção do contrato de arrendamento ou, em caso de oposição do senhorio, a atribuição de uma solução habitacional.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

O Primeiro-Ministro

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

PL 74/XXIII/2023

2023.02.16

### Exposição de Motivos

[...]

Assim:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei de autorização legislativa, com pedido de prioridade e urgência:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

Fica o Governo autorizado a alterar o regime de controlo prévio das operações de loteamento e das operações urbanísticas, previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com o objetivo de promover a sua simplificação, agilização e uniformização, promover uma maior celeridade dos processos e criar um regime sancionatório.

#### Artigo 2.º

##### Sentido e extensão

A autorização legislativa prevista no número anterior é concedida com o seguinte sentido e extensão:

- a*) Alterar o procedimento de controlo prévio aplicado às operações urbanísticas de edificação para comunicação prévia;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Proposta de Lei n.º .....

- b) Determinar a obrigatoriedade de, a partir de 1 de janeiro de 2025, se apresentar o projeto de arquitetura e os 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);
- c) Definir que a aprovação do projeto de arquitetura e a apreciação dos projetos de especialidades se baseiam nos termos de responsabilidade dos autores dos projetos, o que determina o deferimento liminar do procedimento;
- d) Estabelecer um regime de responsabilidade solidária entre os autores de projeto e as entidades executantes;
- e) Reforçar a responsabilidade dos projetistas e das entidades executantes através da criação de um regime sancionatório;
- f) Determinar que as obras de urbanização e as operações de loteamento são objeto de licença pela câmara municipal;
- g) Definir que a emissão dos pareceres por entidades externas, eventualmente necessários, é efetuada através de conferência procedimental, a reunir semanalmente por iniciativa do presidente da comissão de coordenação e desenvolvimento regional (CCDR) territorialmente competente;
- h) Definir que, quando se justificar, designadamente, nos concelhos de maior dinâmica urbanística, o presidente da CCDR territorialmente competente pode instituir uma conferência procedimental de âmbito municipal;
- i) Definir que o presidente da CCDR territorialmente competente pode delegar a sua representação nas conferências procedimentais;
- j) Desenvolver e implementar uma plataforma digital única e interoperável, de âmbito nacional, destinada às operações de loteamento, às operações urbanísticas e aos trabalhos de remodelação dos terrenos;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º** .....

- k) Criar um regime de juros de mora, que visa a aplicação de uma sanção pecuniária aos municípios e às entidades externas envolvidas em caso de incumprimento dos prazos legalmente estabelecidos para a deliberação e decisão final, com possibilidade de abatimento nas taxas de licenciamento.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem duração até 31 de dezembro de 2023.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares

A Ministra da Habitação





Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

## **DL 75/XXIII/2023**

**2023.03.03**

O atual contexto de inflação originou uma aceleração na normalização da política monetária do Banco Central Europeu, invertendo a tendência de taxas de juro reduzidas. Assim, tem-se assistido a um acréscimo dos indexantes de referência que são utilizados, em particular, para definir a componente variável da taxa de juro aplicável em contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

Em Portugal, a maioria dos créditos à habitação são contratados com taxa variável. Em consequência, o aumento do serviço da dívida associado à variação dos indexantes de referência nos contratos de crédito à habitação revela-se significativo.

A concessão de crédito à habitação é acompanhada por uma avaliação prévia dos mutuários, de modo a aferir a respetiva capacidade financeira, designadamente através da aplicação de critérios de solvabilidade em cenários mais gravosos em termos de taxa de esforço mensal.

Para mitigar o risco de incumprimento decorrente do impacto do aumento de indexantes de referência em contratos de crédito, nomeadamente por força da taxa de esforço, o Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro, estabeleceu um conjunto de procedimentos de acompanhamento, avaliação e, verificadas certas condições, de apresentação de propostas de clientes.

Não obstante, considera-se necessário atender à realidade efetivamente sentida pelas famílias, decorrente da rápida variação do indexante de referência, com incidência num dos principais encargos do orçamento familiar, o crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, através da criação de medidas que mitiguem o seu impacto.

Neste contexto, procede-se à criação de um apoio aos mutuários de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, sob a forma de bonificação temporária de juros quando o indexante ultrapasse um determinado limiar.



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - O presente decreto-lei cria um apoio financeiro do Estado, sob a forma de bonificação temporária, aos mutuários de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.
- 2 - O presente decreto-lei procede, ainda, à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que transpõe parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente decreto-lei aplica-se aos contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, celebrados com instituições de crédito, sociedades financeiras e sucursais de instituições de crédito e de instituições financeiras a operar em Portugal, doravante designadas por «instituições», que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- a)* Tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2022;
- b)* Sejam contratos a taxa variável ou, sendo contratos a taxa mista, se encontrem em período de taxa variável; e
- c)* O montante em dívida seja igual ou inferior a € 200 000,00.

Artigo 3.º

Requisitos de acesso



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

1 - São elegíveis os mutuários que cumpram os seguintes requisitos:

- a) Tenham um agravamento significativo da taxa de esforço ou uma taxa de esforço significativa;
- b) Tenham as suas prestações devidamente regularizadas; e
- c) Tenham rendimentos:
  - i) Até ao 6.º escalão, inclusive, da tabela do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), por referência ao último período de tributação elegível; ou
  - ii) Tendo rendimentos a partir do 7.º escalão da tabela do IRS, por referência ao último período de tributação disponível, demonstrem comprovadamente que o seu rendimento atual se enquadra em escalão de IRS inferior.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se:

- a) Agravamento significativo da taxa de esforço, uma taxa de esforço que corresponda a, pelo menos, 36 % em consequência de um aumento igual ou superior do indexante de referência do contrato em causa face ao valor considerado para efeitos da projeção do impacto do aumento futuro desse indexante, realizada nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual;
- b) Rendimentos, o referido na alínea b) do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro;
- c) Taxa de esforço, a referida na alínea a) do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro;
- d) Taxa de esforço significativa, o referido no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro.



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

- 3 - Não são elegíveis para efeitos do disposto no n.º 1 os mutuários que sejam titulares de património mobiliário, que inclua, nomeadamente, depósitos, instrumentos financeiros, seguros de capitalização, planos poupança reforma ou certificados de aforro ou tesouro, com valor total superior a 62 vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS).
- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, quando o contrato de crédito tenha mais do que um mutuário, os requisitos de elegibilidade aplicam-se a todos os mutuários.
- 5 - Em relação a contratos de crédito anteriores a 2018 ou cuja maturidade inicial fosse inferior a 10 anos, considera-se, para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 2, uma variação do indexante de referência equivalente a 3 pontos percentuais face ao respetivo valor à data da celebração do contrato de crédito.

#### Artigo 4.º

##### Pedido de acesso

- 1 - O mutuário apresenta, por meio físico ou por meio eletrónico, o pedido de acesso à bonificação junto da respetiva instituição.
- 2 - O pedido do mutuário é acompanhado dos elementos previstos no presente decreto-lei que não sejam do conhecimento ou não sejam acessíveis à instituição, nomeadamente, a informação sobre rendimentos e património mobiliário para efeitos de elegibilidade, salvo quando seja possível autorizar a consulta dos referidos elementos junto de entidades públicas detentoras da informação.
- 3 - As instituições comunicam aos mutuários, no prazo de 10 dias úteis contados da receção do pedido completo, se preenchem os requisitos de elegibilidade de acesso à bonificação.



Ministra\o d.....

Decreto ..... n.º .....

Artigo 5.º

Bonificação

- 1 - 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 %.
- 2 - Quando o valor do indexante considerado para efeitos da projeção do impacto do seu aumento futuro, realizada nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, tenha sido superior a 3 %, o limiar para aplicação do cálculo da bonificação corresponde a esse valor, sem prejuízo do disposto no n.º 4.
- 3 - A bonificação é de 50 % do valor dos juros correspondentes à diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e:
  - a) O limiar de 3 % referido no n.º 1; ou
  - b) Se mais elevado, o valor referido no n.º 2.
- 4 - Quando o mutuário tenha uma taxa de esforço significativa, a bonificação é de 50 % do valor dos juros correspondentes à diferença entre o valor do indexante apurado contratualmente e o limiar de 3 % referido no n.º 1.

Artigo 6.º

Montante máximo da bonificação

O montante anual máximo de bonificação, por contrato de crédito, é de 1,5 IAS.

Artigo 7.º

Contratos de crédito anteriores a 2011

É descontado ao benefício concedido nos termos do artigo anterior o montante equivalente à dedução à coleta que resulte dos encargos previstos nas alíneas *b)* a *d)* do n.º 1 do artigo 78.º-E do Código do IRS, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, por referência ao último período de tributação disponível.



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 8.º

Operacionalização

- 1 - O pagamento das bonificações de juros é efetuado através de dotações inscritas no capítulo 60 do Orçamento do Estado gerido pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF).
- 2 - 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 constam de protocolo a celebrar entre as mesmas.

Artigo 9.º

Efeitos

- 1 - Os mutuários que beneficiem da bonificação não podem, durante o período da respetiva concessão, celebrar novos créditos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho, na sua redação atual.
- 2 - As instituições não podem cobrar comissões ou encargos para efeitos de processamento da bonificação.

Artigo 10.º

Dever de informação

As instituições comunicam mensalmente aos mutuários, através de suporte duradouro, nomeadamente por via do extrato bancário, o montante da bonificação atribuída nos termos do presente decreto-lei.

Artigo 11.º

Supervisão

O Banco de Portugal supervisiona o cumprimento dos deveres das instituições decorrentes do presente decreto-lei e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 12.º

Fiscalização

A Inspeção-Geral de Finanças procede à realização trimestral de auditorias aos montantes pagos ao abrigo do presente decreto-lei.

Artigo 13.º

Acesso indevido

Os mutuários que acedam à bonificação, através da prestação de informações falsas, são responsáveis pelos danos causados, bem como pelos custos incorridos com a aplicação da bonificação, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta.

Artigo 14.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver previsto no presente decreto-lei, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e no Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, ambos na sua redação atual.

Artigo 15.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho

O artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 13.º

[...]

- 1- Os mutuantes ou intermediários de crédito disponibilizam aos consumidores a ficha de informação normalizada elaborada com base na informação por estes apresentada, com a simulação das condições do contrato de crédito para as modalidades de taxa variável, fixa e mista, que pode ser realizada aos balcões do mutuante ou do intermediário de crédito, através dos seus sítios na Internet ou



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

por qualquer outro meio de comunicação à distância.

2- [...].

3- [...].

4- [...].

5- [...].

6- [...].

7- [...].

8- [...].

9- [...].

10- Os mutuantes apresentam ao consumidor, pelo menos, uma proposta de contrato de crédito a taxa variável, mista e fixa.»

#### Artigo 16.º

##### Produção de efeitos

1 - À exceção do disposto no artigo anterior, o presente decreto-lei produz efeitos até 31 de dezembro de 2023, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - O direito à bonificação de juros apenas tem lugar a partir da prestação relativa ao mês de abril de 2023.





Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 17.º

Entrada em vigor e vigência

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças

Este documento corresponde a uma versão preliminar para efeitos de discussão pública



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

## **DL 111/XXIII/2023**

### **2023.03.03**

Nos últimos anos, o Governo assumiu o seu compromisso com a habitação pública e com o reforço do papel do Estado na promoção direta de respostas habitacionais, fundamental para inverter um paradigma de resposta fundamentalmente centrado no mercado privado e que foi incapaz de assegurar a provisão e acesso à habitação para todos.

Esta necessidade de robustecer o parque habitacional público não invalida, contudo, a importância de um mercado de arrendamento privado saudável e que proporcione rendas a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

Por este motivo, é fulcral adotar-se mecanismos de articulação com o mercado de arrendamento privado, com especial enfoque na criação de resposta mais imediatas para as famílias com menores rendimentos e rendimentos médios, conforme veio já cuidar o Decreto-Lei n.º 90-C-/2022, de 30 de dezembro, que prevê a melhoria e o aumento da leque jovens que podem aceder ao programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens, em particular através da atualização dos tetos máximos de renda, e uma revisão operacional, tendo em vista a simplificação e desburocratização do Programa de Apoio ao Arrendamento.

A promoção de políticas públicas de habitação não deve ser estática e deve ter a capacidade de se adaptar às necessidades sentidas em cada momento pela população. Neste sentido, o Governo, consciente do contexto geopolítico e geoeconómica atual, que se traduziu na maior taxa de inflação dos últimos e, por consequência, dos custos de vida, aprova um novo conjunto de respostas mais imediatas que visam fazer frente aos impactos económicos referidos com efeitos diretos nos rendimentos das famílias e no acesso à habitação.

Por um lado, é criado um novo apoio extraordinário à renda, destinado a arrendatários com taxas de esforço superiores a 35 %, com rendimentos até ao 6.º escalão e com contrato celebrado até 31 de dezembro de 2022, que permite apoiar já no imediato as famílias num valor de apoio que poderá ascender aos 200,00 euros mensais.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Paralelamente, prevê-se o alargamento do programa Porta 65, às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e famílias monoparentais, independentemente da idade de cada um dos elementos do agregado habitacional, com o fito de aumentar a proteção destes segmentos de população particularmente vulneráveis no acesso à habitação.

Através destas medidas, com o objetivo concreto de proteger as famílias e aumentar o seu rendimento disponível, aprofunda-se a concretização do desígnio nacional de garantir habitação digna a todos.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Capítulo I

#### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

#### Objeto

O presente decreto-lei procede:

- a)* À criação de um apoio extraordinário à renda;
- b)* Ao alargamento do programa «Porta 65 - Arrendamento por Jovens», às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e famílias monoparentais, independentemente da idade de cada um dos elementos do agregado habitacional, através da sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual.

#### Artigo 2.º

#### Âmbito territorial

O presente decreto-lei é aplicável em todo o território nacional.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

## Capítulo II

### Apoio extraordinário à renda

#### Artigo 3.º

##### Âmbito de aplicação

O apoio extraordinário à renda aplica-se aos contratos celebrados e registados junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) até 31 de dezembro de 2022.

#### Artigo 4.º

##### Conceitos

Para efeitos de aplicação do presente apoio, entende-se por:

- a) «Agregado habitacional», os agregados familiares dos titulares do contrato de arrendamento, considerando-se agregado familiar o conjunto de pessoas definido nos termos dos n.ºs 3 a 5 do artigo 14.º do CIRS;
- b) «Residência permanente», a morada fiscal dos titulares do contrato de arrendamento;
- c) «Taxa de esforço», a percentagem dos rendimentos brutos de todos os membros daquele agregado habitacional destinada ao pagamento da renda.

#### Artigo 5.º

##### Modelo do apoio

- 1 - O apoio extraordinário à renda é mensal, não reembolsável e corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal até ao limite de 60 meses.
- 2 - O apoio mensal suporta a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado habitacional de uma taxa de esforço máxima de:
  - a) Nos primeiros 12 meses, a 35 %;
  - b) Entre os 13 meses e os 36 meses, a 40 %;



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

c) Entre os 37 meses e os 60 meses, a 45 %.

3 - Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, o montante do apoio mensal não pode ser inferior a € 20,00 nem superior a € 200,00.

Artigo 6.º

Beneficiários

1 - Podem beneficiar do apoio extraordinário à renda as pessoas que reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Sejam cidadãos portugueses, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, sejam detentores de títulos válidos de residência no território nacional;
- b) Sejam titulares de contrato de arrendamento para fins habitacionais, devidamente registado junto da AT, ao qual corresponda a sua residência permanente;
- c) Tenham uma taxa de esforço superior a 35 % do rendimento mensal do agregado habitacional;
- d) O valor da renda não seja superior à renda máxima admitida (RMA), , nos termos do disposto na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, sendo a tipologia adequada ao limite aferida em função da dimensão do agregado habitacional;
- e) O rendimento do agregado habitacional tem como limite o valor igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS.

2 - Os beneficiários devem cumprir os requisitos previstos no número anterior durante todo o período em que recebem a subvenção, devendo comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração superveniente.

Artigo 7.º

Tipologia



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

Para efeitos de aferição da RMA, considera-se adequada ao agregado habitacional a seguinte tipologia:

- a) Uma ou duas pessoas, T2;
- b) Três pessoas, T3;
- c) Quatro a seis pessoas, T4;
- d) Sete pessoas ou mais, T5.

#### Artigo 8.º

##### Rendimento anual e rendimento médio mensal

- 1 - Considera-se o rendimento anual do agregado habitacional o somatório dos rendimentos brutos constantes da última declaração de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), cuja nota de liquidação se encontre disponível, relativamente a cada membro do agregado habitacional.
- 2 - O rendimento médio mensal do agregado habitacional corresponde a 1/12 do rendimento anual calculado nos termos do número anterior.

#### Artigo 9.º

##### Procedimento de atribuição

- 1 - A atribuição do apoio é oficiosa e não carece de adesão por parte dos beneficiários.
- 2 - Participam na verificação de elegibilidade dos beneficiários as seguintes entidades:
  - a) A AT enquanto entidade responsável pelo apuramento dos agregados habitacionais elegíveis, através das declarações de rendimentos e do registo do contrato de arrendamento; e
  - b) O IHRU, I.P., enquanto entidade responsável pelo apuramento do apoio em concreto a conceder.
- 3 - A AT e o IHRU, I. P., trocam a informação indispensável à identificação dos beneficiários



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

elegíveis.

- 4 - A AT verifica os elementos necessários ao apuramento dos beneficiários elegíveis e do montante de apoio financeiro a atribuir e presta essa informação ao IHRU, I.P., até ao último dia útil do mês seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei.
- 5 - A prestação referida no número anterior é atualizada mensalmente, tendo em vista a prestação de informação relativa aos contratos de arrendamento cessados nesse período.
- 6 - O apoio é atribuído a partir do mês seguinte ao da entrada em vigor do presente decreto-lei.
- 7 - O IHRU, I. P. procede ao pagamento do apoio nos termos do presente artigo mediante transferência bancária através do International Bank Account Number (IBAN) que conste nos sistemas de informação da AT e que são fornecidos por esta entidade ao IHRU, I. P..
- 8 - Caso não seja possível proceder ao pagamento do apoio extraordinário por motivo de insuficiência de informação ou invalidade do IBAN, nos termos do número anterior, o pagamento é feito por vale postal.
- 9 - A troca de informações prevista no presente artigo é efetuada ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual.

#### Artigo 10.º

##### Cumulação de apoios

O apoio concedido ao abrigo do programa Porta 65, previsto no Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, é incluído para efeitos da contabilização do rendimento do agregado habitacional e da respetiva taxa de esforço.

#### Capítulo III

##### Alargamento do programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens

#### Artigo 11.º



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

Alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 17.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65, com as seguintes modalidades:

- a) Porta 65 – Arrendamento por Jovens, adiante designado por «Porta 65 Jovem», que destinado ao apoio ao arrendamento, por Jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal;
- b) Porta 65 +, destinado ao apoio ao arrendamento, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

Artigo 2.º

[...]

O Porta 65 vigora em todo o território nacional.

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:

- a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado residem de forma estável e duradoura, titulada através do respetivo contrato de arrendamento registado no portal das finanças.





Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

b) [...];

c) [...].

Artigo 17.º

[...]

1 - [...].

2 - A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação das candidaturas para efeitos de concessão do apoio financeiro Porta 65.

3 - [...].

Artigo 19.º

[...]

1 - São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) Rendimentos dos jovens, dos elementos do agregado e dos ascendentes quando relevantes para efeitos de hierarquização das candidaturas nos termos do n.º 2 do artigo 10.º e do n.º 2 do artigo 16.º-C;

h) [...];

i) [...];



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

j) [...];

k) [...];

l) [...].

2 - A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário eletrónico existente na plataforma informática do programa, no qual os candidatos, os membros do seu agregado, bem como os ascendentes, sendo caso disso, autorizam o IHRU, I.P., a confirmar os dados recolhidos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, do Instituto de Segurança Social ou de outras entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 - [...].

Artigo 20.º

[...]

A verificação dos dados relativos aos rendimentos, à monoparentalidade, à composição dos agregados e aos imóveis inscritos a favor destes é realizada através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o IHRU, as entidades das áreas das finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria.

Artigo 23.º

[...]

1 - Os beneficiários do Porta 65 estão sujeitos à verificação pelo IHRU do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição do apoio financeiro, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de acesso e de permanência no programa.

2 - [...].

3 - [...].



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

#### Artigo 24.º

[...]

1 - [...].

2 - A comprovação pelos beneficiários da regularidade do cumprimento das obrigações determina o reinício do processo de atribuição do apoio financeiro e o pagamento dos valores relativos ao período da suspensão.

3 - [...].

4 - O IHRU pode ainda fazer cessar o apoio financeiro previsto neste decreto-lei, sempre que se verificarem as seguintes causas:

- a) A prestação de falsas declarações pelos beneficiários;
- b) [...];
- c) [...].

5 - Quando haja lugar à cessação do apoio financeiro nos termos do número anterior, os jovens ou os membros dos agregados não podem candidatar-se a qualquer apoio público para fins habitacionais durante um período de dois anos, agravado para cinco anos em caso de dolo na prática dos atos ou omissões nele previstos.

#### Artigo 25.º

[...]

1 - O IHRU deve assegurar a realização de uma avaliação externa do Porta 65, após 18 meses de execução do programa.

2 - Após a avaliação prevista no número anterior, o Porta 65 é avaliado por cada período de três anos de execução do mesmo.

#### Artigo 26.º

[...]



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

- 1 - Cabe ao Estado, através do IHRU, I.P., assegurar a gestão e a concessão do apoio financeiro do Porta 65, mediante dotação orçamental a prever para o efeito sobre proposta do IHRU.
- 2 - A dotação orçamental do Porta 65 destina-se ao pagamento dos encargos com os apoios financeiros, bem como ao pagamento da comissão de gestão do IHRU, I.P., cujo montante, a ser fixado, em cada ano, por despacho, não pode ser superior a 4 % do valor total daquela dotação orçamental.
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 29.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - As matérias previstas no Título II são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.»

Artigo 12.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, os artigos 16.º-A a 16.º-F, com a seguinte redação:

«Artigo 16.º-A

Beneficiários

- 1 - Podem beneficiar do Porta 65 +:



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

- a) Os agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, incluindo os casos em que a quebra de rendimentos resulte da alteração da composição desses agregados, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros, nos termos previstos do número seguinte.
- b) Os agregados monoparentais, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros.
- 2 - A quebra de rendimentos a que se refere o número anterior é demonstrada nos termos previstos no artigo 4.º da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, na sua redação atual.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º-B, a comparação dos rendimentos referida no número anterior é efetuada com base nos rendimentos dos candidatos disponibilizados pela Segurança Social relativos ao período objeto dessa comparação e por esta disponibilizados ao IHRU.

#### Artigo 16.º-B

##### Rendimentos do candidato

Para efeitos do presente apoio, é considerado o rendimento bruto constante do sistema da Segurança Social auferido por cada membro do agregado.

#### Artigo 16.º-C

##### Candidatura

- 1- Ao procedimento de candidatura ao Porta 65 + é aplicável o disposto no artigo 6.º, sem prejuízo da sua autonomia face à candidatura ao Porta 65 - Jovem.
- 2- Os elementos e documentos necessários à formalização de candidaturas, as situações nelas abrangidas e os respetivos critérios de hierarquização são regulados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.
- 3- Todos os elementos necessários à instrução e verificação das candidaturas são obtidos através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o IHRU, e as áreas das



Ministra\o d .....



Decreto ..... n.º .....

finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria, sempre que aplicável.

#### Artigo 16.º-D

##### Requisitos

- 1- Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º-A, o acesso ao Porta 65 + depende do cumprimento dos seguintes requisitos:
  - a) Os titulares do contrato de arrendamento terem residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
  - b) O contrato de arrendamento estar registado no portal das finanças;
  - c) Nenhum dos membros do agregado ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
  - d) Nenhum dos membros do agregado ser parente ou afim do senhorio na linha reta ou linha colateral;
  - e) Os rendimentos do agregado não ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
  - f) Em qualquer caso, o rendimento do agregado tem como limite o valor igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS.
- 2- Os beneficiários do apoio devem cumprir os requisitos a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 durante todo o período em que recebem o apoio financeiro, devendo comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração.

#### Artigo 16.º-E

##### Modelo do apoio financeiro

- 1- O apoio financeiro do Porta 65 + é mensal, não reembolsável, e concedido por períodos de 12 meses, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 60



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

meses.

- 2- O apoio mensal é concedido de forma decrescente, em períodos seguidos ou interpolados de atribuição do apoio financeiro.
- 3- O apoio mensal suporta a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação aos rendimentos do agregado de uma taxa de esforço máxima:
  - a) Nos primeiros 12 meses, de 35 %;
  - b) Entre os 13 meses e os 36 meses, de 40 %;
  - c) Entre os 37 meses e os 60 meses, de 45 %.
- 4- Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, o montante do apoio mensal não pode ser inferior a € 50,00 nem superior a € 200,00.
- 5- As renovações dependem do cumprimento pelos beneficiários dos requisitos de acesso ao apoio.

Artigo 16.º-F

Regime supletivo

Aplicam-se ao Porta 65 +, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 8.º, 13.º, 14.º, 15.º e 16.º.

Artigo 13.º

Alteração sistemática ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

- 1 - São aditados ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, o Título I, com a epígrafe «Programa Porta 65», que integra os artigos 1.º a 3.º, o Título II, com a epígrafe «Porta 65 – Arrendamento por Jovens», que integra os artigos 4.º a 16.º, o Título III, com a epígrafe «Porta 65 +», que integra os artigos 16.º-A a 16.º-F, e o Título IV, com a epígrafe «Disposições complementares, transitórias e finais», que integra os artigos 17.º a 31.º.



Ministra\o d.....



Decreto ..... n.º .....

- 2 - Os capítulos II, III e IV do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, são renumerados, respetivamente, como I, II e III do Título II.
- 3 - Os capítulos V, VI e VII do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, são renumerados, respetivamente, como I, II e III do Título IV.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

A Ministra da Presidência

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares

O Ministro das Finanças

A Ministra da Habitação

A Ministra da Coesão Territorial