

O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

José Carlos Vasconcelos, Advogado
jose.c.vasconcelos@abreuadvogados.com

O designado “Programa de Arrendamento Acessível”, adiante também referido por “Programa”, entrou em vigor no dia 1 de Julho de 2019, tendo sido criado pelo Decreto-Lei 68/2019, publicado em 22 de Maio de 2019. Este, por sua vez, foi regulamentado pelas Portarias 175/2019 (quanto às disposições relativas ao registo de candidatura ao Programa), 176/2019 (quanto às disposições relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa) e 177/2019 (quanto às disposições relativas à inscrição de alojamentos no Programa), tendo tais portarias sido publicadas em diário da República no dia 6 de Junho de 2019.

Ainda em complemento destes diplomas é relevante o Decreto-Lei n.º 69/2019 – igualmente publicado no dia 22 de Maio de 2019 – que veio estabelecer o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Diga-se desde já e a propósito desta multiplicidade de diplomas – por vezes com anexos aos diplomas – que resulta pouco compreensível esta opção do legislador por não integrar num único diploma todo o Programa. Só se ganharia em facilidade de leitura e integração de todo o regime, sobretudo porque o mesmo está associado a um procedimento complexo e burocrático.

De acordo com o primeiro daqueles diplomas, o Programa de Arrendamento Acessível “é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço compatível com os rendimentos dos agregados familiares. Pretende-se, assim, contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite

aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado”.

Para atingir aqueles objetivos, fixam-se determinadas condições e incentivos, que a seguir se abordarão resumidamente.

CONTEÚDO GLOBAL DO CONTRATO

O acesso ao Programa do Arrendamento Acessível implica algumas limitações objetivas quanto ao conteúdo do contrato de arrendamento, além da relativa à renda.

A primeira diz respeito ao prazo do contrato. Como seria de esperar face a um regime que tem por objetivo conferir um carácter de estabilidade ao arrendamento, exige-se um prazo mínimo de cinco anos, muito embora as partes tenham liberdade para fixar o regime do prazo das renovações, que pode assim ser mais curto do que o previsto para o período inicial do contrato. Porém, essa exigência de cinco anos para os contratos relativos a residência permanente é reduzida para nove meses caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária de estudantes do ensino superior.

A segunda exigência refere-se à proibição de qualquer forma de caução, fiança ou outra garantia, bem como da entrega de qualquer depósito ou quantia que não decorram do próprio regime do Programa. Esta limitação está diretamente relacionada com a exigência do seguro de que damos conta mais abaixo.

CRITÉRIOS QUANTO AOS ARRENDATÁRIOS

O valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível varia em função da composição de cada agregado habitacional e está fixado na Portaria 175/2019. Desta resulta que

para um agregado composto por apenas uma pessoa, o rendimento anual bruto máximo do agregado é de 35.000,00 euros, subindo esse valor para 45.000,00 euros no caso de duas pessoas. Por cada pessoa a mais que integre o agregado habitacional acresce o valor de 5.000,00 euros por pessoa. Ou seja, num exemplo em que o agregado é composto por um casal com dois filhos, o valor máximo de rendimento anual bruto desse agregado que permita o enquadramento no Programa será de 55.000,00 euros.

O preço de renda mensal deve ainda corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do Rendimento Médio Mensal (RMM) do agregado familiar, correspondendo este ao valor do rendimento anual bruto dividido por 12. Ou seja, ainda no exemplo dado acima, teríamos um RMM de 4.583,33 euros, o que significa que a renda mensal teria de se situar entre 687,50 euros e 1.604,16 euros, sem prejuízo do que mais à frente se dirá quanto a outros critérios.

CRITÉRIOS QUANTO AO PREÇO DA RENDA EM FUNÇÃO DO ALOJAMENTO

A estas exigências juntam-se outra do lado de quem disponibiliza o espaço a arrendar: O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível deve ser inferior aos seguintes limites:

- a) limite geral de preço de renda por tipologia, conforme agora definido na Portaria 176/2019;
- b) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos dos seguintes (números dois e três do artigo 10º do Decreto-Lei 68/2019):

2 – O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a

80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea a) do número anterior, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a) Área;
- b) Qualidade do alojamento;
- c) Certificação energética;
- d) Localização;
- e) Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

3 — O limite específico de preço de renda aplicável a uma parte de habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa parte de habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea a) do n.º 1, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

- a) Valor de referência do preço de renda da habitação onde se insere o alojamento;
- b) Área do quarto;
- c) Qualidade do quarto.

Note-se que se exige que o preço da renda cumpra ambos os limites (geral e específico) pelo que cada alojamento só poderá integrar o Programa se o preço da renda se contiver naqueles.

A Portaria 176/2019 veio depois concretizar e quantificar aqueles limites e critérios, distinguindo por um lado limites gerais de preço de renda por tipologia em função da localização. Neste sentido, por exemplo, criou seis classes de concelhos, onde apenas figura o concelho de Lisboa na classe com os limites superiores mais elevados. Nessa classe, um T2 tem como limite 1.150,00 euros e um T3 1.375,00 euros. As mesmas tipologias na classe imediatamente anterior, que abrange Cascais, Oeiras e

Porto, têm como limites 1.000,00 euros para um T2 e 1.200,00 para um T3.

Por outro lado, a Portaria fixa ainda os limites específicos por habitação partindo do Valor de Referência do Preço de Renda da Habitação, através de uma fórmula que pondera precisamente a área, qualidade do alojamento, localização, certificação energética e valor mediano por m² de preços de arrendamento divulgada pelo INE, partindo da premissa fixada no Decreto-lei de que o “limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação”.

O detalhe inclui ponderação pela localização da habitação num concreto andar do prédio, classe do certificado energético, existência de estacionamento, tipo de moradia (com ponderação se é em banda, isolada ou geminada), se inclui mobiliário ou se inclui equipamento de cozinha. De entre os diversos critérios, pondera-se ainda se o estado de conservação é “bom” ou “satisfatório” ou se é a “primeira utilização”.

Ou seja, procura o legislador, através de um intrincado e – no nosso ponto de vista pouco claro – sistema de cálculo, determinar para cada alojamento o limite de preço de renda abrangido pelo Programa em função quer da tipologia quer de inúmeras características intrínsecas do alojamento em concreto. Não obstante tal detalhe e esforço de sistematização para encontrar valores de referência similares para alojamentos similares, parece-nos crítica esta opção na medida em que tal complexidade pode dificultar a aplicação prática do Programa. Acresce o facto de se incluírem critérios subjetivos, nomeadamente o estado de conservação, ao lado de critérios tidos por objetivos mas cuja relevância é discutível e de aplicação complexa, e por outro lado deixa-

-se de fora um critério relevante e comumente aceite como determinante do valor – incluindo para efeitos fiscais – que é a idade do imóvel. Daqui resultará a nosso ver uma dificuldade acrescida de aplicação do regime, potenciador ainda de entropia no fecho do processo de candidaturas junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). No entanto, segundo anunciado pelo Governo, haverá um plataforma online no portal da habitação (www.portaldahabitacao.pt) com um simulador de renda o que seguramente será bastante útil para aplicação destes cálculos.

CRITÉRIOS QUANDO AO ALOJAMENTO

O Programa aplica-se genericamente a alojamentos destinados a habitação que podem consistir tanto em prédios, frações autónomas ou partes de prédios não constituídos em propriedade horizontal, mas também a “partes de habitação” definidas como “o quarto situado no interior de uma habitação, compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições, das instalações sanitárias, da sala e do acesso ao exterior”.

O Programa exige porém que esses alojamentos cumpram condições em matéria de segurança, salubridade e conforto. Essas condições estão fixadas na Portaria 177/2019, destacando-se a obrigatoriedade de o quarto a considerar para ocupação mínima do alojamento dever consistir num compartimento que possua área útil não inferior a 6 m² e seja dotado de iluminação e ventilação natural através de janela, porta envidraçada ou varanda envidraçada em contacto direto com o exterior. Excluem-se ainda os alojamentos que padeçam de anomalias aparentes que constituam risco para a segurança, a saúde

ou a normal utilização da habitação, nomeadamente nas paredes, pavimentos, tetos, escadas, portas, janelas e nas instalações de água, eletricidade ou gás.

SEGURO OBRIGATÓRIO

Com exceção dos casos em que o senhorio é o IHRU, os contratos abrangidos pelo Programa são objeto de seguros obrigatórios, cujas garantias, condições e dever de contratação constam do Decreto-Lei n.º 69/2019. O seguro deve cobrir as seguintes garantias, até ao limite do capital seguro:

- a) *Indemnização por falta de pagamento da renda, garantindo o pagamento ao senhorio das quantias devidas a título de renda em caso de incumprimento do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda;*
- b) *Indemnização por quebra involuntária de rendimentos de algum dos arrendatários, garantindo o pagamento ao senhorio da renda mensal na proporção correspondente à diminuição do rendimento do agregado habitacional, que resulte da ocorrência de um dos seguintes eventos:*
 - i) *Redução do número de elementos do agregado habitacional decorrente da morte de um dos coarrendatários;*
 - ii) *Incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho, por período igual ou superior a 30 dias, por parte de algum dos arrendatários;*
 - iii) *Desemprego involuntário de algum dos arrendatários;*
- c) *Indemnização por danos no locado, garantindo o pagamento ao senhorio das despesas de reparação de danos no locado atribuíveis ao arrendatário que sejam verificados no momento da entrega do locado após a cessação do contrato de arrendamento.*

O dever de contratação previsto no número anterior recai sobre o senhorio no caso da alínea a) e sobre o arrendatário no caso das alíneas b) e c).

INCENTIVO FISCAL

Uma das principais vantagens apontada a este regime, para os proprietários, é a possibilidade de beneficiarem de uma isenção de tributação em IRS ou IRC.

Com efeito, ficam isentos dessa tributação os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível. Note-se, porém, que caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos no âmbito deste Programa são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Este benefício depende da verificação dos pressupostos do Programa de Arrendamento Acessível e cessa no caso de, por facto imputável ao prestador, o arrendamento deixar de estar enquadrado naquele Programa. De entre essas situações releva, por exemplo, a não contratação do seguro obrigatório, a exigência de alguma garantia não prevista no regime deste Programa ou o incumprimento dos deveres decorrentes do contrato de arrendamento quando seja gerador de resolução.

A cessação do enquadramento, nesses termos, implica a perda total dos benefícios fiscais concedidos desde a data da respetiva usufruição com a consequente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

CONCLUSÃO

Da análise preliminar do Programa, e tendo em conta o limite de taxa de esforço, os limites gerais de renda e as rendas habitualmente praticadas no mercado, receamos que, ao contrário do pretendido pelo legislador, o Programa possa ficar aquém do pretendido.

Por um lado, só uma família com rendimentos bem acima da média nacional poderá reunir condições para integrar o Programa. Com efeito, fixando-se a taxa de esforço máxima em 35%, e tendo em conta o valor médio de renda que o mercado livre atualmente oferece, resulta o seguinte: ou um senhorio baixa muito consideravelmente a renda face ao valor de mercado, o que apenas fará se essa diminuição for inferior ao que poupa com o incentivo fiscal para aceder a este Programa, ou então não terá candidatos que consigam reunir as condições para aceder ao Programa, pois dificilmente conseguirão que a taxa de esforço se contenha naquele limite.

Para a ponderação de adesão ao Programa deve somar-se: o conjunto de obrigações que resultam para o senhorio, os custos associados ao seguro obrigatório, a complexidade do cálculo quanto aos limites específicos, o risco de, seja por desistência ou perda de enquadramento do arrendatário no Programa, seja por erro no processo de candidatura, deixar o alojamento de integrar o Programa antes de terminado o prazo dos cinco anos e, finalmente, o risco de poder ter de devolver o incentivo fiscal recebido. Naturalmente, só a prática demonstrará se este receio é ou não infundado, pelo que é necessário deixar decorrer um prazo razoável para perceber como o mercado reage a este novo regime.●