

Arrendamento acessível

Já está em funcionamento o Programa Arrendamento Acessível, disponível para senhorios e arrendatários. Saiba como funciona e o que tem de fazer para aderir.



O que é?

O Programa Arrendamento Acessível (PAA) pretende promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, de forma a chegar a mais famílias.

De acordo com o Governo, foi desenhado para apoiar as famílias que, embora tendo rendimentos médios, atualmente têm dificuldade em arrendar uma habitação adequada, uma vez que os preços de mercado estão elevados.

Valor da renda

A renda máxima que pode ser praticada no âmbito do PAA depende das características específicas de cada habitação e dos candidatos.

A **renda máxima para cada habitação** tem de ser, pelo menos, 20% inferior ao Valor de Referência de Arrendamento (VRA).

O VRA de cada alojamento é apurado com base em **fatores** como a área, a qualidade, a localização, certificação energética e a mediana por metro quadrado (m²) dos preços de arrendamento para a localização em causa divulgada pelo INE.

Existe uma tabela com o limite geral de renda por tipologia e por concelho, que nunca pode ser ultrapassado. Se 80% do VRA ultrapassar este limite, o alojamento só pode integrar o PAA pelo valor do limite geral de renda aplicável, ou seja, com uma redução superior a 20% do VRA.

[Pode consultar as tabelas aqui](#)

[Pode fazer simulações aqui.](#)

O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço do agregado familiar que se situe no intervalo entre 15% e 35 % do Rendimento Médio Mensal (RMM).

O RMM resulta da divisão do rendimento anual do agregado habitacional por 12, e não inclui o valor das quantias assumidas para pagamento da renda pelos "estudantes ou formandos dependentes".

Duração do contrato

Os contratos de arrendamento no âmbito deste programa podem ter uma das seguintes finalidades:

- Residência permanente, com um prazo mínimo de 5 anos;
- Residência temporária de estudantes universitários do ensino superior, com um prazo mínimo de 9 meses.

Podem ser disponibilizadas duas modalidades de alojamento:

- Habitação - uma casa ou um apartamento;
- Parte de Habitação - um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha, da sala e de acesso ao exterior.

Seguros obrigatórios

Este Programa prevê a contratação de seguros que tenham a denominação "Seguro de Arrendamento Acessível" e que contemplem as seguintes garantias:

- Indemnização por falta de pagamento da renda (a contratar pelo senhorio);
- Indemnização por quebra involuntária de rendimentos dos arrendatários (a contratar pelos arrendatários);
- Indemnização por danos no locado (a contratar pelos arrendatários, mas pode ser substituído por caução até 2 meses de renda).

Apenas seguros com essa denominação serão aceites neste programa.

Está ainda a decorrer a aprovação de "Seguros de Arrendamento Acessível" pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões (ASF), pelo que quando existirem, a informação sobre a oferta de seguros será disponibilizada neste local.

Enquanto não existir oferta disponível de seguros:

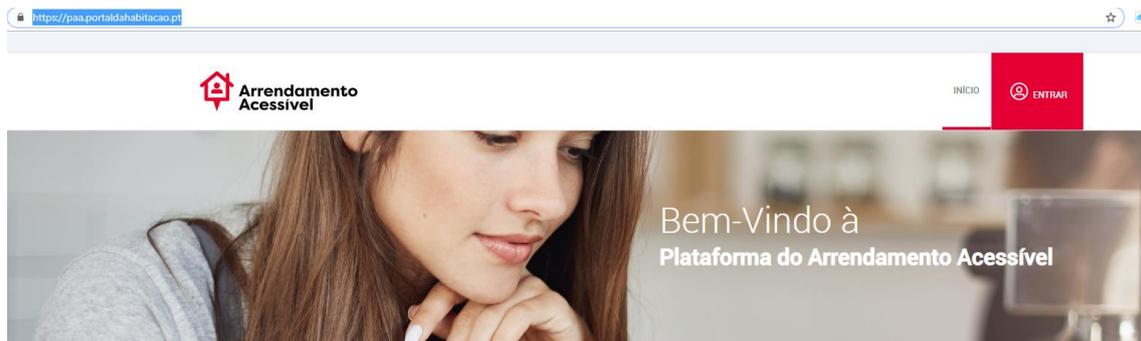
Se quiser garantir a indemnização por falta de pagamento da renda, o senhorio pode exigir a apresentação de **fiador** e deve apresentar um justificativo no momento em que o contrato de arrendamento for submetido.

Se se tratar da garantia de quebra involuntária de rendimentos dos arrendatários, não é necessário apresentar qualquer justificação.

Finalmente, se se quiser garantir a indemnização por danos no locado, também não é preciso apresentar justificação, a menos que os arrendatários decidam substituir o seguro por uma caução de dois meses de renda, caso em que terão de apresentar um justificativo para juntar ao contrato de arrendamento, quando este for submetido.

Funciona através de uma plataforma

Este programa funciona com base numa [plataforma](#) , onde quer senhorios quer arrendatários se podem inscrever.



Logo abaixo encontra os menus destinados a senhorios e a arrendatários:



Se for senhorio, veja aqui o que tem de fazer

Na parte destinada aos senhorios, encontra este menu:



 <p>INSCREVA O SEU ALOJAMENTO</p> <p>Se pretende arrendar o seu alojamento, inscreva-o aqui.</p> <p>Inscrever ></p>	 <p>CONTRATOS</p> <p>Registe os seus contratos</p> <p>Registar ></p>	 <p>SIMULADOR DE VALORES</p> <p>Aqui vai poder calcular o preço máximo pela qual pode arrendar o seu alojamento.</p> <p>Simular ></p>
--	---	--



INSCREVA O SEU ALOJAMENTO

Se pretende arrendar o seu alojamento aqui.

[Inscrever >](#)

1 Deve começar por clicar aqui



De seguida vai aparecer este ecrã:

PORTAL DA HABITAÇÃO
Autenticação

Para aceder à plataforma deve efectuar a autenticação escolhendo uma das seguintes opções.

ATRAVÉS DO CARTÃO DE CIDADÃO
OU CHAVE MÓVEL DIGITAL



Esta opção permite-lhe fazer o uso do seu cartão de cidadão ou da chave móvel digital, para realizar a autenticação no portal e poder aceder a informação e utilizar serviços que exigem verificação da sua identidade.

Ainda não tem chave móvel digital. [Adira aqui](#)

ATRAVÉS DO NIF



A autenticação através do número de identificação fiscal - NIF é feita através do sistema de autenticação da autoridade tributária.

Escolha a forma de se autenticar, e avance.

Depois de se autenticar, terá de se registar:



Termos de Utilização

Bem-vindo ao Portal da Habitação

O seu registo está quase a terminar, mas precisamos de mais alguma informação!

Todos os campos assinalados com * são obrigatórios.

EMAIL *

CONFIRMAÇÃO DE EMAIL *

NISS

Os dados pessoais acima identificados serão guardados para efeito de registo no portal da Habitação, sendo o responsável pelo seu tratamento o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. Este registo permite que na próxima interação com o portal da Habitação não seja necessário o preenchimento destes dados em duplicado.

Concordo

Discordo

Em processo de autenticação...

Pretendemos sincronizar a sua conta do portal com a aplicação à qual está a tentar aceder. Para isso precisamos da sua autorização.



Depois de se autenticar, aparece este quadro, devidamente preenchido:

 INÍCIO  

Dados do Utilizador ⓘ

Nome Completo **NIF**

Email

Prestador

Candidato

Li e aceito os termos do programa.

Depois de selecionar se é prestador ou candidato, e de concordar com os termos do programa, o seu registo estará completo.

Depois de clicar em gravar, vai ter a esta página:



 ALOJAMENTOS	 CONTRATOS	 PROCESSOS	 NOTIFICAÇÕES
Os meus alojamentos 0	Os meus contratos 0	Processos a decorrer 0	Notificações recebidas 0
+ Inscrever Alojamento	+ Comunicar Contrato	Ver todos >	Ver todas >
Ver todos >	Ver todos >		

Terá de inscrever o seu imóvel, selecionando para isso o menu **Alojamentos**:



Relativamente a **cada imóvel** que inscrever, terá de preencher os seguintes dados: identificação da habitação, modalidade de alojamento, características da habitação, condições mínimas de segurança, salubridade e conforto.

Terá também de identificar-se novamente como prestador e incluir documentos complementares, tendo no final acesso ao resumo da ficha do alojamento.

Ficha do Alojamento

A. Identificação da Habitação	B. Modalidade de Alojamento	C. Características da Habitação onde se localiza o Alojamento	D. Condições mínimas de segurança, salubridade e conforto	E. Identificação do Prestador	F. Documentos Complementares	G. Resumo
-------------------------------	-----------------------------	---	---	-------------------------------	------------------------------	-----------

A – Identificação da habitação ⓘ

Artigo Matricial ⓘ	Fração Autónoma (se aplicável) ⓘ	Pesquisar 🔍
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Rua/Av.	N.º/Lote	Andar
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Localidade	Código Postal	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Distrito	Concelho	Freguesia
<input type="text" value="Escolher..."/>	<input type="text" value="Escolher..."/>	<input type="text" value="Escolher..."/>

Seguinte

Deverá ter consigo a caderneta predial do seu imóvel, para conseguir preencher todos os dados solicitados.

Depois de identificar a habitação e a modalidade do alojamento, terá de selecionar as características da habitação e, de seguida, selecionar as **condições mínimas de segurança, salubridade e conforto que se consideram indispensáveis**:

Nas partes comuns do edifício onde se localiza o alojamento, nomeadamente, na estrutura, cobertura, paredes, pavimentos, escadas, janelas, portas e instalações técnicas, terá de declarar que não existem anomalias aparentes que constituam risco para a segurança ou para a saúde dos moradores, ou que prejudiquem a normal utilização desses espaços.

Além disso, confirmará que:

- existe, pelo menos, uma sala com iluminação e ventilação natural, seja através de janela ou porta envidraçada em contacto direto com o exterior, seja através de varanda envidraçada ou de compartimento utilizado como quarto ou cozinha que possua janela ou porta envidraçada em contato direto com o exterior.
- todos os quartos contabilizados para definir a tipologia têm área útil não inferior a 6 m² e são dotados de iluminação e ventilação natural através de janela, porta envidraçada ou varanda envidraçada em contacto direto com o exterior.
- existe, pelo menos, uma instalação sanitária com lavatório e sanita com autoclismo, e pelo menos uma base de duche ou banheira, bem como um espaço com lava-louça e condições para instalação e utilização de um fogão e de um frigorífico.
- existem instalações adequadas e funcionais de eletricidade, distribuição de água e drenagem de águas residuais.
- não existem 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.

Terá depois de voltar a inserir os dados relativos à identificação de prestador:

Ficha do Alojamento

A. Identificação da Habitação	B. Modalidade de Alojamento	C. Características da Habitação onde se localiza o Alojamento	D. Condições mínimas de segurança, salubridade e conforto	E. Identificação do Prestador	F. Documentos Complementares	G. Resumo
-------------------------------	-----------------------------	---	---	-------------------------------	------------------------------	-----------

E - Identificação do Prestador ⓘ

O(s) prestador(es), declaram sob compromisso de honra:

- Aderir ao Programa de Arrendamento Acessível, aceitando expressamente e sem reservas as regras e os deveres estabelecidos nos termos do Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio.
- Serem verdadeiras e atuais as informações e os documentos por si apresentados no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, designadamente as informações constantes das secções A a D da presente ficha.
- Autorizar o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a proceder ao tratamento dos dados relativos ao alojamento e dados pessoais do prestador, nos termos e na medida estritamente necessários à inscrição do alojamento e ao enquadramento do respetivo contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Acessível, bem como à fiscalização desse enquadramento e verificação do cumprimento dos deveres do(s) prestador(es) nesse domínio.
- Ter(em) sido informado(s) de que pode(m) retirar a autorização prevista no ponto anterior, a todo o tempo, e que, nessa situação, deixa(m) de poder beneficiar do Programa de Arrendamento Acessível.

Nome ou Designação Social

NIF

Email

Cancelar

Gravar

Seguidamente terá de juntar o certificado energético e a caderneta predial. Sem estes documentos, o registo não poderá ser feito.

Terá depois acesso à ficha do alojamento, que lhe indica a localização, a modalidade, a tipologia, a ocupação mínima, e o valor de renda máximo. Esta ficha é válida por dois anos.

Ficha do Alojamento

Resumo ⓘ

Localização do Alojamento

, Lisboa

Modalidade de Alojamento

Habitação

Tipologia

T

Ocupação Mínima

Pessoas

A RENDA DEVE SER INFERIOR A:

Data de Emissão

0 /07/2019

Válido Até

0 /07/2021

Mostrar detalhes ⓘ

Depois de terminar, poderá consultar a ficha do Alojamento, que conterà as seguintes informações:

O número da inscrição de Alojamento, quantos quartos, lugares de garagem/estacionamentos, área da habitação, certificação energética, dados do prestador, os documentos e as características do imóvel.

Benefícios fiscais

Para poder aceder ao benefício fiscal, o contrato de arrendamento tem de ser registado no [Portal das Finanças](#) e também submetido na Plataforma do Arrendamento Acessível.

Os senhorios que aderirem ao PAA vão beneficiar de isenção de IRS e IRC sobre as rendas cobradas, que será tanto maior quanto mais longo for o prazo contratado.

Os benefícios fiscais são os seguintes:

Rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração:	Aplica-se uma redução de:	Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução:
<ul style="list-style-type: none">igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos	<ul style="list-style-type: none">2 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma	<ul style="list-style-type: none">de 2 pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais.
<ul style="list-style-type: none">igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos	<ul style="list-style-type: none">5 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma	<ul style="list-style-type: none">de 5 pontos percentuais até ao limite de 14 pontos percentuais
<ul style="list-style-type: none">superior a 10 anos e inferior a 20 anos	<ul style="list-style-type: none">14 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma	
<ul style="list-style-type: none">superior a 20 anos	<ul style="list-style-type: none">18 pontos percentuais	

Se for arrendatário, veja aqui o que tem de fazer

Para poder arrendar um alojamento, o seu rendimento anual bruto tem de ser inferior a 35.000 euros brutos anuais e, em caso de um agregado habitacional constituído por duas pessoas, tem de ter um rendimento inferior a 45.000 euros.

Por cada pessoa extra que integre o agregado, designadamente filhos, somam-se 5.000 euros brutos anuais.

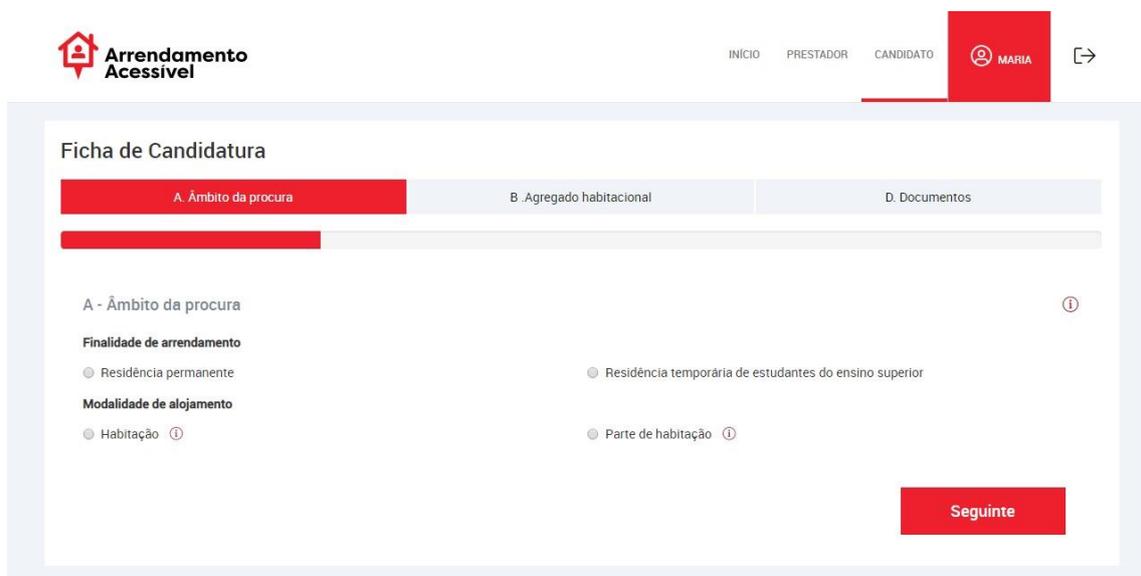
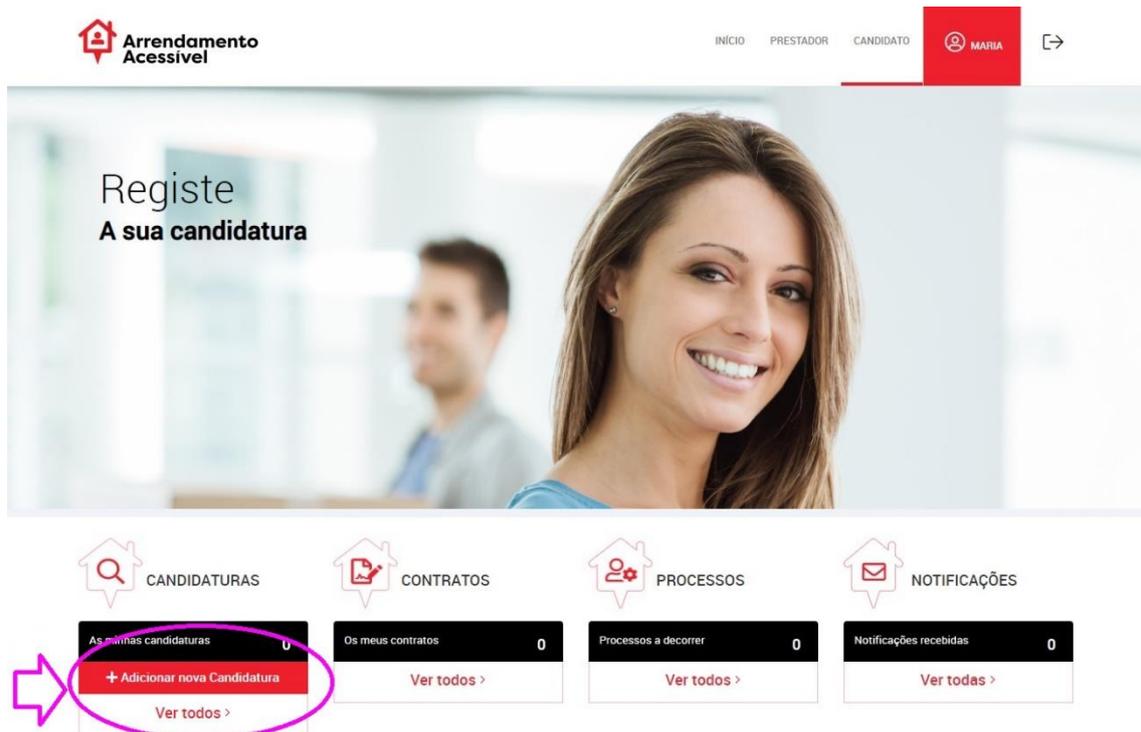
Os estudantes ou as pessoas inscritas em cursos de formação profissional podem também candidatar-se mesmo que não possuam rendimentos. Neste caso, o pagamento da renda tem de ser assegurado por pessoa com rendimentos.

Não se esqueça de que uma pessoa só pode ser candidata no âmbito de **uma candidatura**. Uma pessoa que seja candidata numa candidatura ativa e venha a ser incluída noutra candidatura posterior, terá de escolher a que candidatura deseja pertencer, eliminando a outra.

Se já for arrendatária num contrato de arrendamento enquadrado no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, só pode integrar uma nova candidatura depois de ser comunicada a cessação do contrato anterior.

Saiba como fazer para se candidatar na Plataforma do programa:

Depois de se identificar através do cartão do cidadão ou do NIF, e de criar a sua conta registando-se no site com os dados solicitados, terá de adicionar uma **nova candidatura**:



Terá de seleccionar o que procura: qual a finalidade do arrendamento - **residência permanente** - e a modalidade de alojamento - **habitação**.

Se for o caso, seleccione a opção **residência temporária de estudantes do ensino superior** - que terá de ter morada em concelho diferente daquele a que se candidata e permite a celebração de contratos por nove meses.

Também pode seleccionar **parte de habitação**, que significa quarto, com acesso à cozinha, instalações sanitárias, sala e acesso ao exterior.

Depois passe ao **Agregado habitacional**:

Ficha de Candidatura

A. Âmbito da procura **B. Agregado habitacional** D. Documentos

B - Agregado habitacional ⓘ

O(s) abaixo indicados(s), declara(m):

- Aderir ao Programa de Arrendamento Acessível, aceitando expressamente e sem reservas as regras e os deveres estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.
- Serem verdadeiras e atuais as informações e os documentos constantes do registo da presente candidatura relativamente à sua pessoa, aos dependentes que tenha a cargo ou à fiança, quando aplicável.
- Dar autorização expressa ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), para proceder ao tratamento dos dados pessoais próprios e dos respeitantes aos dependentes a seu cargo (menores e maiores acompanhados), para os fins estritamente necessários à gestão do registo da candidatura e à fiscalização do cumprimento dos deveres assumidos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, incluindo a confirmação, junto das entidades emittentes dos documentos comprovativos apresentados, dos dados indicados nesses documentos e no registo de candidatura.
- Ter(em) sido informado(s) de que pode(m) retirar a autorização prevista no ponto anterior, a todo o tempo, e que, nessa situação, deixa(m) de poder beneficiar do Programa de Arrendamento Acessível, sem prejuízo do dever de colaboração estabelecido no n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Nome NIF

+ Adicionar

Submetido por representante

Anterior **Seguinte**

Terá de preencher os dados relativos a cada um dos membros do agregado familiar. Para isso, tenha os cartões de cidadão à mão, além do endereço de email de cada um dos membros que vai adicionar.

Depois de clicar em seguinte, vai aparecer-lhe o quadro relativo aos rendimentos do agregado:

Ficha de Candidatura

A. Âmbito da procura B. Agregado habitacional **C. Rendimento dos candidatos** D. Documentos

C – Rendimentos dos candidatos ⓘ

NIF	Rendimentos de trabalho dependente	Rendimentos empresariais e profissionais	Rendimentos de capitais	Rendimentos prediais	Incrementos patrimoniais	Pensões	Prestações sociais	
XXXXXXXXXX	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Editar

Anterior **Seguinte**

Depois de preencher os valores (brutos) aplicáveis, clique em seguinte.

Terá de adicionar o comprovativo do IRS, de forma a poderem ser validados os valores que declarou:

Ficha de Candidatura

A. Âmbito da procura
B. Agregado habitacional
C. Rendimento dos candidatos
D. Documentos

D – Documentos digitalizados apresentados (i)

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comprovativo da última declaração de IRS cuja liquidação se encontra disponível + Adicionar...

Anterior
Seguinte

Depois de adicionar o comprovativo e de clicar em seguinte, a plataforma disponibiliza os valores que lhe serão aplicáveis:

Ficha de Candidatura

Resumo (i)

	Agregado Habitacional					
NIF XXX XXX XXX	Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX	Candidato <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não				
Tipologia Máxima <div style="border: 1px solid #ccc; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto; text-align: center; color: red; font-weight: bold; line-height: 20px;">T</div>						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; border-bottom: 1px solid #ccc;">Modalidade</td> <td style="width: 50%; text-align: center; border-bottom: 1px solid #ccc;">Finalidade</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; color: red; font-weight: bold;">Habitação</td> <td style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; color: red; font-weight: bold;">Residência permanente</td> </tr> </table>			Modalidade	Finalidade	Habitação	Residência permanente
Modalidade	Finalidade					
Habitação	Residência permanente					
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; border-bottom: 1px solid #ccc;">RENDA MÍNIMA</td> <td style="width: 50%; text-align: center; border-bottom: 1px solid #ccc;">RENDA MÁXIMA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; background-color: red; color: white; border: 1px solid #ccc;">€</td> <td style="text-align: center; background-color: red; color: white; border: 1px solid #ccc;">€</td> </tr> </table>			RENDA MÍNIMA	RENDA MÁXIMA	€	€
RENDA MÍNIMA	RENDA MÁXIMA					
€	€					

Voltar
Submeter

Nesta ficha aparece a identificação do candidato, a tipologia adequada ao agregado, o intervalo de rendas que será aplicável. Depois de submeter, será reencaminhado para a página inicial, onde está registada a sua candidatura, que poderá consultar e editar, ou criar mais candidaturas.

Registe
A sua candidatura



CANDIDATURAS

As minhas candidaturas 1

pessoa(s), Residência
 Permanente, Habitação

+ Adicionar nova Candidatura

Ver todos >



CONTRATOS

Os meus contratos 0

Ver todos >



PROCESSOS

Processos a decorrer 0

Ver todos >



NOTIFICAÇÕES

Notificações recebidas 0

Ver todas >

Referências

Lei n.º 3/2019, de 09.01.2019

Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22.05.2019

Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22.05.2019

Portaria n.º 175/2019, de 06.06.2019

Portaria n.º 176/2019, de 06.06.2019

Portaria n.º 177/2019, de 06.06.2019

Portaria n.º 179/2019, de 06.06.2019