



Lei do Arrendamento

**Inclui alterações
legislativas de 2019**

**Renda
Acessível**
Saiba o que é!



Saiba o que fazer se o senhorio lhe aumentar a renda!

Resposta para as suas dúvidas sobre a Nova Lei do Arrendamento

Índice

Introdução	04
Parte I - Aumento de renda	05
Contratos anteriores a 1990	06
1. Recebi uma carta do senhorio a propor uma atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º e seguintes do NRAU. O que devo fazer?	06
2. De quantos dias disponho para responder ao senhorio?	07
3. Em que casos posso contestar o aumento da renda?	07
4. Como se calcula o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido)?	08
5. Qual o limite máximo da renda para o meu caso?	08
6. Não estou incluído em nenhuma situação de exceção, mas acho o aumento elevado. Posso apresentar uma contraproposta?	09
7. E se o senhorio não aceitar a minha proposta?	10
8. Se o senhorio quiser despejar-me, de quanto tempo disponho para sair de casa?	10
9. Qual o valor da minha indemnização?	11
Contratos posteriores a 1990	12
1. Recebi uma carta do senhorio a propor uma atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º e seguintes do NRAU. O que devo fazer?	12
Contratos feitos ao abrigo da NRAU	13
1. Tenho um contrato de maio de 2015 por cinco anos. O senhorio pode atualizar a renda?	13

Índice

Parte II - Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos	14
Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos	15
1. O contrato de arrendamento tem de ser escrito?	15
2. O que deve constar do contrato?	15
3. O contrato de arrendamento tem um prazo mínimo?	15
4. O contrato deve ser entregue no serviço de finanças?	16
5. Como arrendatário posso deduzir a minha renda na declaração de IRS?	16
6. Preciso de autorização do senhorio para pendurar quadros?	16
7. Sou arrendatário e tenho uma persiana estragada. Quem deve reparar?	16
8. O meu pai tem uma doença prolongada e preciso que venha viver comigo. Preciso de autorização do senhorio?	17
9. Sei que a minha arrendatária usa o imóvel para produção e venda de bolos. Posso impedi-la de o fazer?	17
10. Quando devo pagar a renda?	17
11. E quais são as consequências se não pagar a renda?	17
12. Não pretendo renovar o contrato. O que devo fazer?	19
13. O senhorio comunicou-me que vai vender a casa e que tenho de sair durante o próximo mês. Isto é possível?	20
14. O que vou pagar de IRS pelos 8400€ de rendas que recebi em 2018?	21
15. O senhorio pode recusar o arrendamento invocando o facto de eu ser homossexual?	22
16. Pretendo arrendar o meu imóvel com mobílias. Tenho de atribuir um valor à utilização dos móveis?	22
17. Ouvi falar na Porta 65 Jovem. O que é?	23
18. Com as alterações para 2019 vou pagar menos renda?	24

Introdução

Perante um pedido de atualização da renda, são muitas as dúvidas com que o inquilino se depara, não sabendo na maioria das vezes como agir perante uma carta do senhorio com a comunicação do aumento de renda.

Organizado num esquema de pergunta/resposta, este manual sobre a Lei do Arrendamento esclarece as suas dúvidas, seja inquilino ou proprietário, e dá-lhe a informação de que necessita para fazer valer os seus direitos.

Ainda assim, dada a complexidade da legislação, se ainda tiver dúvidas, é aconselhável que peça o apoio de um advogado ou de uma associação de inquilinos.

Parte I

Aumento de Renda

Contratos anteriores a 1990

1. Recebi uma carta do senhorio a propor uma atualização da renda ao abrigo dos artigos 30.º e seguintes do NRAU. O que devo fazer?

1.1 Antes de mais, verifique se a carta tem toda a informação necessária: valor da renda, tipo e duração do contrato, cópia da caderneta predial urbana com o valor patrimonial do imóvel ou o valor da fração atualizados. Este último documento é essencial para que a proposta seja considerada válida. A carta enviada pelo senhorio deve ainda conter a informação de que o arrendatário pode: aceitar a proposta, fazer contraproposta, pôr fim ao contrato, invocar qualquer uma das circunstâncias legais (carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%). Deve ainda informar que documentos deve juntar e informar quais as consequências da falta de resposta.

1.2 Dê uma resposta no prazo de 30 dias (a contar da receção da carta do senhorio) em carta registada com aviso de receção.

Se o inquilino não responder neste prazo, no mês seguinte, a renda sobe para o valor proposto pelo senhorio e o processo termina.

Nota

Caso o senhorio não lhe tenha apresentado uma proposta completa, ainda assim deverá responder, alertando-o para a informação em falta. A ausência de resposta implica a aceitação da proposta do senhorio.

1.3 Na carta que envia ao senhorio, deve informá-lo sobre a sua intenção: aceita o aumento, faz uma contraproposta, rescinde o contrato ou contesta comprovando que é beneficiário de uma das situações de exceção previstas na lei (carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60 por cento).

Contratos anteriores a 1990

2. De quantos dias disponho para responder ao senhorio?

Quando recebe a proposta de atualização da renda, o inquilino dispõe de 30 dias para aceitar, contestar, fazer uma contraproposta ou informá-lo do seu desejo de rescisão de contrato. A resposta deverá ser enviada por carta registada com aviso de receção. **Não responder significa aceitar a proposta do senhorio.**

3. Em que casos posso contestar o aumento da renda?

A lei define casos de exceção em que o valor do aumento está limitado: **carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%**. Em qualquer uma destas situações **terá que fazer prova através de documentação e enviar ao senhorio quando responder à proposta dele.**

Desde 13 de fevereiro de 2019, e para atualizações iniciadas após esta data, o arrendatário também pode invocar as mesmas circunstâncias para cônjuge, unido de facto, pais ou filhos. Ou seja, se é o cônjuge que tem deficiência superior a 60%, o arrendatário pode invocar essa circunstância, desde que o rendimento anual bruto corrigido seja inferior a 4060€.

3.1 Em caso de carência económica. Para invocar carência económica, o Rendimento Anual Bruto Corrigido da família do inquilino tem que ser inferior a 5 salários mínimos anuais (4060€).

Se for essa a sua situação, tem que se dirigir à Repartição de Finanças para solicitar a declaração com o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC). Essa declaração, ou o documento comprovativo de que a pediu, tem que ser anexada à carta de resposta ao senhorio.

O senhorio não pode atualizar a renda até que as Finanças emitam a declaração com o RABC do agregado familiar. No entanto, terá direito a recuperar a diferença que se vier a apurar.

3.2 Se tem 65 anos ou mais, deve juntar à carta uma fotocópia do seu Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão, como prova da sua idade.

Contratos anteriores a 1990

3.3 Se tem incapacidade igual ou superior a 60%, deverá anexar à carta o documento da Segurança Social que o comprova.

Nota

Se tiver 65 anos ou mais ou incapacidade igual ou superior a 60% e o rendimento da sua família for inferior a 5 salários mínimos, deve efetuar o descrito em 3.1 e 3.2.

4. Como se calcula o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido)?

O cálculo do RABC baseia-se no rendimento anual líquido do agregado familiar e das pessoas que vivam em economia comum, corrigido se tiver dependentes (incluindo ascendentes) e/ou deficientes. O rendimento anual líquido é corrigido subtraindo 4060€ por cada dependente ou deficiente.

Exemplo

Rendimento anual líquido 16 800€

Casados 1 dependente, sendo o arrendatário deficiente

RABC= 16 800-4060 (1 dependente)- 4060 (1 deficiente)

RABC= 8680

5. Qual o limite máximo da renda para o meu caso?

5.1 Se tiver evocado carência económica, tem limites de aumento de renda, consoante o seu rendimento anual bruto corrigido:

Máximo de 10% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar for inferior a 500€/mensais;

Contratos anteriores a 1990

Máximo de 17% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar estiver entre os 500€ e os 1500€/mensais;

Máximo de 25% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar for superior a 1500€/mensais.

Nota

Para as atualizações posteriores a 15 junho de 2017, existem, 2 escalões adicionais:

Máximo de 13% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar estiver entre 500 e 750 euros/mensais

Máximo de 15% do valor do RABC, se o rendimento do agregado familiar estiver entre 750 e 1000

5.2 Se tiver idade igual ou superior a 65 anos e/ou incapacidade igual ou superior a 60%, o aumento da renda está limitado a 1/15 do valor patrimonial.

6. Não estou incluído em nenhuma situação de exceção, mas acho o aumento elevado. Posso apresentar uma contraproposta?

Não estando dentro dos casos de exceção, apresente uma contraproposta tendo como base **1/15 do valor patrimonial**.

Caso o Valor Patrimonial Tributável não esteja corretamente apurado ou não esteja atualizado, o arrendatário pode reclamar junto do serviço de finanças. Se lhe for dada razão, o VPT pode descer e conseqüentemente a renda também.

A reclamação não suspende a atualização da renda, mas o arrendatário pode recuperar o que pagou a mais.

Contratos anteriores a 1990

7. E se o senhorio não aceitar a minha proposta?

Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este a indemnização devida (ver pergunta 9). Caso o senhorio não possa indemnizá-lo, poderá subir a renda para 1/15 do valor patrimonial do imóvel.

Se estiver dentro dos casos de exceção, o senhorio tem que cumprir as regras (ver pergunta 6).

8. Se o senhorio quiser despejar-me, de quanto tempo disponho para sair de casa?

Dispõe de 3 a 7 meses, consoante tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade, ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou um curso de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior.

Neste caso, o senhorio tem de pagar-lhe uma indemnização (ver pergunta 9).

Até à desocupação, ficará a pagar a renda antiga ou a proposta por si, se for mais elevada.



Contratos anteriores a 1990

9. Qual o valor da minha indemnização?

O valor da indemnização é feito com base na média das duas propostas (a do senhorio e a sua contraproposta) x duração do contrato (5 anos = 60 meses).

Exemplo

O senhorio propõe renda de 400€
O inquilino propõe renda de 200€
Valor médio das duas propostas: 300€
Valor da indemnização: $300€ \times 60 \text{ meses} = 18\,000€$

Caso a renda oferecida pelo arrendatário fosse de 360€ (proposta não inferior à do senhorio em mais de 10%), então a indemnização seria agravada para o dobro.

Senhorio propõe renda de 400€
Inquilino propõe renda de 360€
Valor médio = 380€
Indemnização = $380 \times 60 = 22\,800 \times 2 = 45\,600€$

Caso a renda oferecida pelo arrendatário fosse de 320€ (proposta não inferior à do senhorio em mais de 20%), então a indemnização seria agravada em 50%

Senhorio propõe renda de 400€
Inquilino propõe renda de 320€
Valor médio = 360€
Indemnização = $360 \times 60 = 21\,600 + 50\% = 32\,400€$

Contratos **posteriores** a 1990

1. O meu contrato é posterior a 1990. O senhorio pode aumentar a minha renda?

Sim. Para os contratos assinados após 1990 o aumento é calculado de acordo com a **percentagem estabelecida no próprio contrato ou em função do índice do Instituto Nacional de Estatística** (este índice foi de **1,0054** para 2017, **1,0112** para 2018 e **1,0115** para 2019).



Contratos feitos ao abrigo do NRAU

1. Tenho um contrato de maio de 2015 por cinco anos. O senhorio pode atualizar a renda?

O arrendatário e o senhorio podem estipular no contrato qual a forma de atualização da renda. **Caso não fique previsto**, a regra é a de que **a renda é atualizada anualmente, em função dos coeficientes publicados em Diário da República**, sendo que a primeira atualização pode ser feita um ano após o início do contrato. A lei permite que o senhorio possa aplicar coeficientes de anos anteriores desde que não tenham decorrido mais de 3 anos sobre a data em que seria possível a sua aplicação. Neste caso, o senhorio poderia ter atualizado a renda em maio de 2016, 2017 e 2018. Não o tendo feito com a antecedência de 30 dias como determina a lei, pode cumprindo este prazo, aplicar à renda o coeficiente de 2018, 2017 e 2016. Assim, para uma renda inicial de 800€, o senhorio pode atualizar para 814,63€, apurado desta forma:

2016

$$800 \times 1,0016 = 801,28$$

2017

$$801,28 \times 1,0054 = 805,61$$

2018

$$805,61 \times 1,0112 = 814,63$$

Esta atualização tem efeitos nas rendas futuras desde que cumprido o aviso de 30 dias e não afeta o momento do aumento para 2019, ou seja, no caso o senhorio pode enviar aviso até abril de 2019 para aumentar a partir de maio de 2019.

Coeficientes de atualização

2020	1,0051	Aviso nº 15225/2019 , 1 outubro
2019	1,0115	Aviso Nº 13745/2018
2018	1,0112	Aviso Nº 11053/2017
2017	1,0054	Aviso Nº 11562/2016
2016	1,0016	Aviso Nº 10784/2015

Tenha em atenção que o arredondamento é feito à unidade de cêntimo.

Parte II

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

Nesta parte, o manual pretende dar **resposta às questões mais frequentes dos senhorios e dos arrendatários de novos contratos para habitação**, fazendo um resumo do Regime do Arrendamento Urbano, já com as alterações para o ano de 2019.

1. O contrato de arrendamento tem de ser escrito?

Sim, o contrato de arrendamento tem de ser escrito e assinado pelas partes, que têm de ser identificadas, incluindo a sua naturalidade, data de nascimento e estado civil. O imóvel tem de ser identificado e referida a existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente. O valor da renda e a data da celebração são essenciais.

2. O que deve constar do contrato?

Para além do que consta da resposta à pergunta anterior, o contrato deve incluir: a identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato; o número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa; o regime da renda e da sua atualização; o prazo; e a existência de regulamento da propriedade horizontal, juntando cópia ao contrato. O certificado energético tem de ser anexo ao contrato.

3. O contrato de arrendamento tem um prazo mínimo?

O contrato de arrendamento para habitação **tem prazo mínimo de 1 ano e não pode exceder os 30 anos**. Caso o contrato não refira o prazo, considera-se que foi feito por cinco anos.



Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

4. O contrato deve ser entregue no serviço de finanças?

O senhorio tem obrigatoriamente de declarar o contrato e emitir recibos eletrónicos, através do Portal das Finanças. Tem até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento para comunicar o contrato e liquidar o imposto de selo, correspondente a 10% do valor da renda.

Os senhorios com 65 anos de idade, ou mais, podem optar por entregar o contrato no serviço de finanças e emitir os recibos de renda manualmente, sendo que, neste caso, estão obrigados a declarar as rendas até ao fim do mês de janeiro de cada ano, relativamente às rendas recebidas no ano anterior, através do modelo 44.

5. Como arrendatário posso deduzir a minha renda na declaração de IRS?

Desde que o contrato tenha sido celebrado ao abrigo do RAU (DL 321-B/90, 15 de outubro) ou do NRAU (Lei 6/2006, 27 de fevereiro), o arrendatário pode deduzir 15% da renda até ao limite de 502€.

6. Preciso de autorização do senhorio para pendurar quadros?

O arrendatário pode realizar pequenas deteriorações no imóvel se estas forem necessárias para assegurar o conforto e comodidade, o que é o caso. No entanto, terá de as reparar antes de restituir a casa.

7. Sou arrendatário e tenho uma persiana estragada. Quem deve reparar?

Todas as obras devem ser feitas pelo senhorio, exceto se resultarem de uma utilização indevida do arrendatário ou se outra coisa estiver prevista no contrato. O arrendatário só pode fazer obras se estiver autorizado pelo senhorio, pelo próprio contrato ou se tratar de obra urgente que não possa esperar pela autorização do senhorio. No caso de uma rutura de água que esteja a causar inundação, o arrendatário pode atuar de imediato.

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

8. O meu pai tem uma doença prolongada e preciso que venha viver comigo. Preciso de autorização do senhorio?

Não. A lei permite que os arrendatários tenham os pais a viver consigo mesmo que tal não esteja previsto no contrato. Caso o contrato não o impeça, o arrendatário também pode ter até 3 hóspedes, ou seja, pessoas a quem o arrendatário presta serviços e habitação mediante um valor.

9. Sei que a minha arrendatária usa o imóvel para produção e venda de bolos. Posso impedi-la de o fazer?

Se não o tiver previsto no contrato e a sua arrendatária não empregue mais de 3 pessoas, não se pode opor.

10. Quando devo pagar a renda?

O contrato tem de fixar a periodicidade e o momento do pagamento da renda. O mais comum é a renda ser mensal e ser paga no 1º dia útil do mês anterior àquele a que diz respeito, ou seja, no 1º dia útil de janeiro, o arrendatário paga o mês de fevereiro e assim consecutivamente. No entanto, é possível que o contrato estabeleça outro momento de pagamento, não podendo contudo acordar em antecipar mais de 3 rendas. Não é possível, por exemplo, que, em janeiro, esteja a pagar o mês de maio.

11. E quais são as consequências se não pagar a renda?

O não pagamento da renda no prazo estipulado implica uma **indenização igual a 20% da renda.** Esta indenização não tem de ser paga pelo arrendatário se este efetuar o pagamento no prazo de 8 dias. Sempre que este pagamento não seja feito, o senhorio tem de comunicar o incumprimento ao fiador, no prazo de 90 dias, indicando o valor em dívida.

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

Esta norma tem trazido alguma confusão por se ter enraizado a ideia de que a renda deve ser paga até dia 8. Vamos ver 2 exemplos:

- Num contrato em que a renda deve ser paga no 1.º dia útil do mês anterior àquele a que diz respeito, o arrendatário pode pagar até 8 dias depois sem ter de pagar a indemnização; por exemplo no mês de janeiro de 2019, o 1.º dia útil foi dia 2, se o arrendatário pagar até ao dia 10 do mesmo mês, não há mora com direito a indemnização;
- Num contrato em que a renda deve ser paga no dia 8 do mês a que diz respeito, o arrendatário pode pagar até ao 16.º dia sem ter de pagar a indemnização;

Portanto, tudo depende do momento exato para pagamento da renda previsto no contrato.



Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

12. Não pretendo renovar o contrato. O que devo fazer?

Tanto o senhorio como o arrendatário podem impedir a renovação do contrato. Ambos terão de **enviar carta registada com aviso de receção**, mas os prazos são diferentes.

	Duração inicial ou renovação do contrato de arrendamento	Antecedência Mínima
Senhorio	Igual ou superior a 6 anos	240 dias
	Igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos	120 dias
	Igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano	60 dias
	Inferior a 6 meses	1/3 do prazo
Inquilino	Igual ou superior a 6 anos	120 dias
	Igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos	90 dias
	Igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano	60 dias
	Inferior a 6 meses	1/3 do prazo

Nota

Nos contratos assinados após 13 de fevereiro de 2019, a oposição à primeira renovação pelo senhorio só produz efeitos após 3 anos de contrato. Na prática, independentemente do prazo do contrato, o arrendatário pode ficar pelo menos 3 anos, excepto se o senhorio necessitar do imóvel para habitação própria ou dos seus filhos.

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

Se o senhorio comunicar a não renovação do contrato, o arrendatário pode sair após aviso com antecedência de 30 dias.

Se o arrendatário não cumprir o aviso prévio, pode sair na mesma desde que pague as rendas correspondentes ao período em falta. Contudo, pode sair de imediato sem pagar rendas em caso de desemprego involuntário ou incapacidade permanente.

Exemplo

Tenho um contrato de arrendamento por 2 anos e quero sair. Com quanto tempo tenho de avisar o senhorio?

O arrendatário pode denunciar o contrato no decorrer do seu prazo, desde que tenha decorrido 1/3 da sua duração ou renovação. Assim, se tem um contrato por 2 anos, terá de cumprir 8 meses e só ao 8.º mês pode apresentar a sua denúncia com 120 dias de antecedência, ou seja, só poderá sair ao 12.º mês. O senhorio não pode denunciar o contrato de arrendamento no decorrer do seu prazo.

13. O senhorio comunicou-me que vai vender a casa e que tenho de sair durante o próximo mês. Isto é possível?

Não. O senhorio para vender o imóvel desocupado tem de esperar o termo do prazo e comunicar a não renovação. Pode vender a meio do prazo do contrato, mas o arrendatário não tem de sair. Aliás, o senhorio tem de dar direito de preferência na compra e venda de imóvel ao arrendatário que o seja há mais de 2 anos.

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

14. O que vou pagar de IRS pelos 8400€ de rendas que recebi em 2018?

As rendas são rendimentos prediais e devem ser incluídas no anexo F da declaração de IRS. A taxa de IRS é de 28%, a não ser que o senhorio opte por englobar este rendimento aos rendimentos das outras categorias.

As rendas são rendimentos prediais e devem ser incluídas no anexo F da declaração de IRS. A taxa de IRS é de 28%, a não ser que o senhorio opte por englobar este rendimento aos rendimentos das outras categorias. Independentemente da opção do senhorio, este pode deduzir algumas despesas: obras, IMI, quota de condomínio e seguros. Assim, se, neste caso, o senhorio teve um total de 500€ de despesas e não optar pelo englobamento, irá pagar 2212€ de imposto. O englobamento só será vantajoso se a taxa de IRS aplicável for inferior a 28%, ou seja, o senhorio terá de estar enquadrado no 1.º escalão de IRS.

Para o ano fiscal de 2019 (declaração a entregar em 2020), a taxa de IRS poderá ser menor:

Se o contrato tiver duração ou período de renovação igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos, é aplicada uma redução de 2%; se o contrato ou renovação for de 5 até 10 anos, a redução será de 5%, em ambos os casos até ao limite de 14%. Se o contrato for de 10 a 20 anos, 14% e se o arrendamento for igual ou superior a 20 anos, a redução da taxa de imposto será de 18%.

Ou seja, um contrato feito em 2016 com duração de 2 anos, e renovado por igual período em 2018 e 2020, terá uma taxa de imposto aplicada ao ano fiscal de 2020, de 26% ao invés de 28%.

Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

15. O senhorio pode recusar o arrendamento invocando o facto de eu ser homossexual?

Não - e desde 13 de fevereiro de 2019, que o regime do arrendamento o diz claramente. **Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento** em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência, sendo que o anúncio de oferta de imóvel para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias.

16. Pretendo arrendar o meu imóvel com mobílias. Tenho de atribuir um valor à utilização dos móveis?

Não, mas o contrato deve incluir um documento com a relação dos móveis e do seu estado de conservação.



Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

17. Ouvi falar na Porta 65 Jovem. O que é?

O Programa Porta 65 – Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 37 anos). O contrato de arrendamento tem de ter sido celebrado no âmbito do NRAU (Lei 6/2006, 27 de fevereiro) e os jovens candidatos não podem usufruir de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação. Os jovens não podem ser proprietários ou arrendatários para fins habitacionais de outro imóvel, nem ter relação de parentesco com o senhorio.

A candidatura é realizada via eletrónica, no Portal da Habitação em www.portaldahabitacao.pt/porta65j e existem quatro períodos de candidatura por ano: dois períodos consecutivos em abril, um período em setembro e um período em dezembro.

O rendimento mensal pode ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida para cada zona e o total dos rendimentos brutos auferidos pelo agregado jovem tem de ser compatível com uma taxa de esforço máxima de 60%, por exemplo, um casal jovem com um T2 em Lisboa não pode ter uma renda superior a 669€ nem um rendimento mensal superior a 2676€. O valor do apoio pode ser até 50% do valor da renda.



Respostas para as perguntas mais frequentes sobre novos contratos

18. Com as alterações para 2019 vou pagar menos renda?

Não. **As alterações para 2019 estabelecem medidas de incentivo ao arrendamento a preços reduzidos**, nomeadamente o **Programa de Arrendamento Acessível**, o que não terá reflexo em contratos já existentes e não enquadrados neste programa ou em programas camarários que cumpram os requisitos deste programa. O que se prevê é a possibilidade de isentar de IRS os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento feitos ao abrigo deste programa.

No entanto, ainda estão por definir os seus requisitos, nomeadamente o limite da renda por tipologia, o prazo mínimo da renda, o limite dos rendimentos dos arrendatários e a sua taxa de esforço. O certo é que este programa estará disponível para arrendamentos para residência permanente dos seus arrendatários e para residência temporária de estudantes do ensino superior.





Lei do Arrendamento

2019 © Leads-r-us

Todos os direitos reservados.

