

# J+Legal

# Flash Alert



## As alterações ao Programa “Porta 65” e a criação do Programa “Arrendar para Subarrendar”

Análise ao Decreto-Lei n.º 38/2023



geral@jlegal.pt



(+351) 218 770 000



jlegal.pt



Edifício Amoreias Square  
Rua Joshua Benoliel, 1, 6ºC  
1250-273 Lisboa, Portugal



RE EUFILmsg

### Mais Habitação

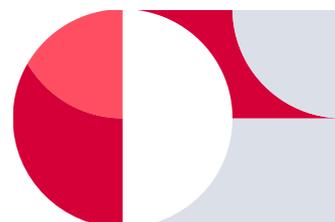
No âmbito do Programa Mais Habitação, promovido pelo Governo, foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 38/2023 que vem proceder a diversas alterações com o objetivo de *“garantir a todos o acesso a uma habitação adequada a custos acessíveis”*.

Entre as diversas alterações realizadas, será dado um especial enfoque às que dizem respeito aos Programas “Porta 65+” e “Arrendar para Subarrendar” .

Criado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, o Programa “Porta 65” constitui um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolados, em agregados ou em coabitação, tendo como objetivo criar incentivos aos jovens arrendatários estimulando a sua autonomia e, simultaneamente, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

Já o Programa “Arrendar para Subarrendar” foi uma novidade introduzida pelo Decreto Lei em análise que prevê a o arrendamento, pelo Estado, de imóveis disponíveis no mercado, tendo em vista o seu posterior subarrendamento, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado para a sua habitação permanente.

O presente Decreto-Lei entrou em vigor no passado dia **30 de maio de 2023**.



## Programa “Porta 65”

Na redação anterior do Decreto-lei, somente poderiam beneficiar do Porta 65 os jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 30.

Com a nova redação do 65 +, **todos os inquilinos passam a ser beneficiários, independentemente da idade.**

De acordo com este diploma, **passam a poder beneficiar do Porta 65+ os candidatos cujo agregado familiar tenha registado uma quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses anteriores** ou do período homólogo do ano anterior, incluindo as situações em que esta quebra ocorra na sequência de alterações do agregado, bem como as **famílias monoparentais.**

O processo de candidatura é realizado online através do Portal da Habitação e, contrariamente ao que sucedia na versão anterior, na redação à data **as candidaturas estão disponíveis todo o ano, relevando para o efeito a ordem de submissão.**

Após a aprovação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.), o apoio tem a duração de 1 ano podendo ser renovado até 5 anos na condição de ser apresentada a renovação da respetiva candidatura.

O rendimento mensal deve ser calculado dividindo o valor bruto anual de rendimento dependente (categoria A) que consta do IRS do ano anterior, por 12 meses.

## Programa “Porta 65”

Caso o candidato tenha rendimento da categoria B (recibos verdes) de prestação de serviços, só deve contabilizar 70% daquele valor, e no caso de vendas deve considerar 20% e depois dividir por 12 meses.

O valor da subvenção mensal é definido por Portaria, no entanto este montante **não poderá ser inferior a €50,00 (cinquenta euros) nem superior a €200,00 (duzentos euros).**

Este apoio 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 %.

Para serem elegíveis os candidatos terão de ser titulares de contratos de arrendamento não inferiores a 3 anos, terem residência permanente na habitação, não serem parentes do senhorio e cujo rendimento:

- i) Não pode ser superior a 4x o valor da renda máxima admitida – a título de ex., para o município de Lisboa em 2023:

T0	T1	T2	T3	T4	T5
€600	900€	€1.150	€1.375	€1.550	€1.700

- i) Tem de ser igual ou inferior ao limite do sexto escalão de rendimentos do IRS (i.e. € 38,362,00).



## Programa “Arrendar para Subarrendar”

O IHRU. I.P., celebra os contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários e usufrutuários dos imóveis ou titulares de direito de superfície sobre os mesmos. Estes contratos não poderão ser celebrados por duração inferior a 3 anos.

A atribuição dos imóveis realiza-se através de sorteio pelo IHRU. I.P., sendo priorizadas as candidaturas dos jovens até 35 anos, famílias monoparentais e famílias com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior.

São também elegíveis os agregados familiares cujo rendimento seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela de IRS (se o agregado for de duas pessoas há um acréscimo de € 10.000,00; se for mais de duas pessoas é atribuído um acréscimo de € 5.000,00 por cada pessoa adicional).

Todos os candidatos devem apresentar uma taxa de esforço igual ou inferior a 35% face ao preço da renda mensal fixada pelo IHRU, I.P.

A promotora IHRU, I.P. celebra ainda os contratos designados “interadministrativos” que permite a partilha de responsabilidade entre estas e os municípios e juntas de freguesia para a gestão e execução dos arrendamentos, sem prejuízo da primeira assumir a posição de arrendatária, promover os sorteios e assegurar comunicações com os subarrendatários durante a vigência dos contratos. Já a Promotora ESTAMO, S. A. fica responsável por promover a identificação de imóveis disponíveis no mercado e negociar com os proprietários as condições dos contratos de arrendamento, entre outros.



# J+Legal



[geral@jlegal.pt](mailto:geral@jlegal.pt)



(+351) 218 770 000



[jlegal.com](http://jlegal.com)



Edifício Amoreiras Square  
Rua Joshua Benoliel, 1, 6º C,  
1250-273 Lisboa, Portugal