

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 253

LEGISLAÇÃO NACIONAL



Associação Nacional dos Locadores de Veículos



L
E
G
I
S
L
A
Ç
Ã
O

N
A
C
I
O
N
A
L

MAIS HABITAÇÃO – LEI N.º 56/2023, DE 6 DE OUTUBRO

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

Foi publicada em Diário da República a [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#), que procede à aprovação de várias medidas no âmbito da habitação, procedendo, para tanto, a diversas alterações legislativas.

Assim, e na sequência da [Circular Informativa n.º 199/2023](#) acerca do tema referenciado em epígrafe aquando da aprovação da proposta legislativa que deu origem a esta lei, a ARAC vem disponibilizar aos seus associados e membros aliados as principais medidas que este diploma irá introduzir, as quais podem ser consultadas nos slides em anexo à presente circular.

Esta lei entra em vigor no dia 7 de outubro de 2023. Porém, há que fazer uma ressalva quanto à produção de efeitos de algumas medidas.

- Produzem efeitos 120 dias após a entrada em vigor do diploma, ou seja, a 3 de fevereiro de 2024:
 - As disposições alteradas pela presente lei na secção II, do capítulo IV do NRAU, excecionando os Artigos 35.º a 37.º;
 - A revogação do número 7 do Artigo 15.º, do número 2 do artigo 15.º-J, o artigo 15.º-L, dos números 2, 3 e 4 do artigo 15.º-M, dos artigos 15.º-N a 15.º-P, dos números 6, 7 e 8 e a alínea c) do n.º 9 do artigo 15.º-S, o artigo 15.º-U,

- dos números 3 a 6 do artigo 35.º e dos números 7, 8, 9, 11, 12 e 13 do artigo 36.º do NRAU;
- A revogação das subalíneas i), iii) e iv) da alínea d), do número 1 do Artigo 3.º da [Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#) (regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional);
- Produz efeitos até **31 de dezembro de 2029**:
 - As disposições relativas à renda dos novos contratos de arrendamento (Artigo 34.º)
- Produz efeitos a **1 de janeiro de 2024**:
 - A assunção, por parte do Estado, do pagamento de rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição ao procedimento de despejo (Artigo 15.º-LA do NRAU).

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida



LEI N.º 56/2023 MAIS HABITAÇÃO

Principais alterações e medidas



Associação Nacional de Fabricadores de Veículos



ÍNDICE

- **Benefícios fiscais;**
- **Alterações ao regime de classificação de prédios devolutos** (Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de Maio);
- **Alterações ao regime do Alojamento Local** (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto);
- **Alterações ao NRAU** (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redação atual);
- Alterações ao **regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional** (Lei n.º 23/2007, de 4 de julho)
- **Apoios a conceder no âmbito do programa “Mais Habitação”**

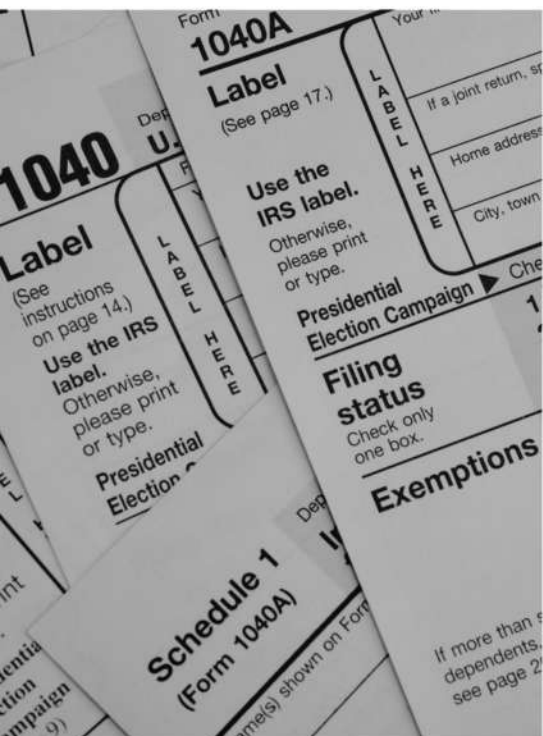
INTRODUÇÃO

Na sequência da publicação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Mais Habitação), foram consagradas várias medidas no âmbito da habitação, de modo a fazer face à crise habitacional que se vive a nível nacional. Assim, foram feitas várias alterações nalguns regimes atualmente vigentes, nomeadamente o fiscal, de arrendamento e de alojamento local. Para além do mais, ainda se prevê a concessão vários apoios para a promoção de habitações para arrendamento acessível.

A ARAC preparou a presente síntese, de modo a facilitar a análise deste diploma aos seus Associados e Membros Aliados.



BENEFÍCIOS FISCAIS



ISENÇÃO DA TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE IRS E IRC

Os **ganhos provenientes da alienação onerosa de imóveis** ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, **para habitação**, ficam isentos de tributação em IRS e IRC. Os rendimentos são englobados para efeitos de IRS para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos

Não se aplica a:

- Ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em paraíso fiscal;
- Ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício do direito de preferência

Excluem-se da tributação em sede de IRS os **ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar**, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
- A amortização referida seja concretizada num prazo de três meses contados desde a data de realização.

Aplicável a transmissões feitas entre **01 de janeiro de 2023 e 31 de dezembro de 2024** ou transmissões realizadas no ano de 2022 desde que a amortização referida seja concretizada num prazo de três meses após a entrada em vigor da presente lei.



ARAC

BENEFÍCIOS FISCAIS



ISENÇÃO DA TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE IRS E IRC

Ficam **excluídos da tributação em sede de IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado**, desde que:

- 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;
- Que 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.



ARAC

BENEFÍCIOS FISCAIS



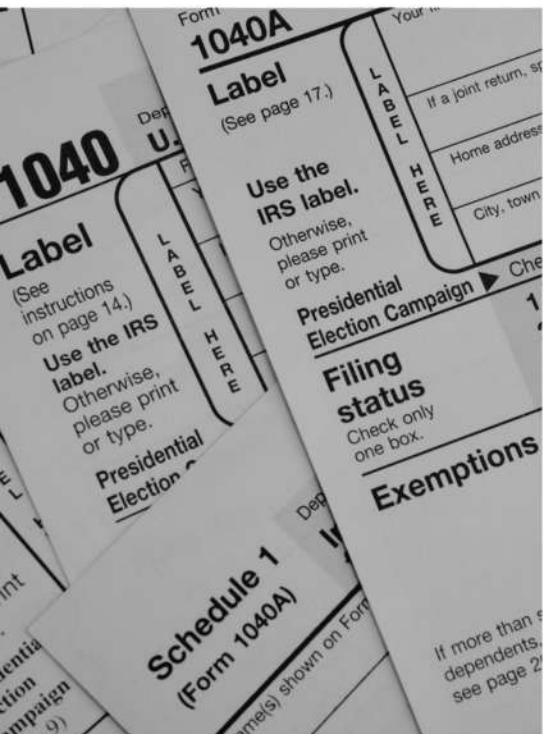
ISENÇÃO DA TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE IRS E IRC

Também ficam isentos de IRS e IRC **os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente**, desde que verificadas, **cumulativamente**, as seguintes condições:

- Transferência de imóveis afetos à exploração de AL para arrendamento para habitação permanente;
- Registo de estabelecimento de AL tenha ocorrido e se encontrasse afeto a esse fim até 31.12.2022
- Celebração do contrato de arrendamento e inscrição no portal das finanças até 31.12.2022

A ISENÇÃO É APLICÁVEL AOS RENDIMENTOS PEDIAIS OBTIDOS ATÉ 31.12.2029.

BENEFÍCIOS FISCAIS



COEFICIENTES DE APOIO

• Aos rendimentos aos quais se aplique uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 3 a 5 do artigo 72.º do CIRS, são aplicáveis os coeficientes de apoio constantes da tabela seguinte, após as deduções a que se refere o artigo 41.º do mesmo Código:

Taxa aplicável - Coeficiente de apoio	
26%.....	0,90
24%.....	0,89
23%.....	0,89
22%.....	0,88
21%.....	0,87
20%.....	0,87
19%.....	0,86
18%.....	0,85
16%.....	0,82
15%.....	0,81
14%.....	0,79
10%.....	0,70
5%.....	0,45

Para efeitos de IRS, a **determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F** obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,90 após as deduções a que se refere o art.º 41.º do CIRS.

BENEFÍCIOS FISCAIS



TRIBUTAÇÃO À TAXA AUTÓNOMA

Tributam-se à taxa autónoma de **28%** os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento não habitacional. Os rendimentos decorrentes de arrendamento habitacional tributam-se à taxa autónoma de **25%**.

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com **duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos** é aplicada uma **redução de 10 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma**.

- Por cada renovação com igual duração é aplicada uma **redução de dois pontos percentuais**, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais.

No caso de contratos com **duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos**, a redução é de **15 pontos percentuais da taxa autónoma**.

No caso de contratos de arrendamento com **mais de 20 anos**, bem como contratos de **direito real de habitação duradoura**, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, aplica-se uma **redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma**.



BENEFÍCIOS FISCAIS



ISENÇÃO DE IMI SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS PARA AQUISIÇÕES DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS HABITACIONAIS

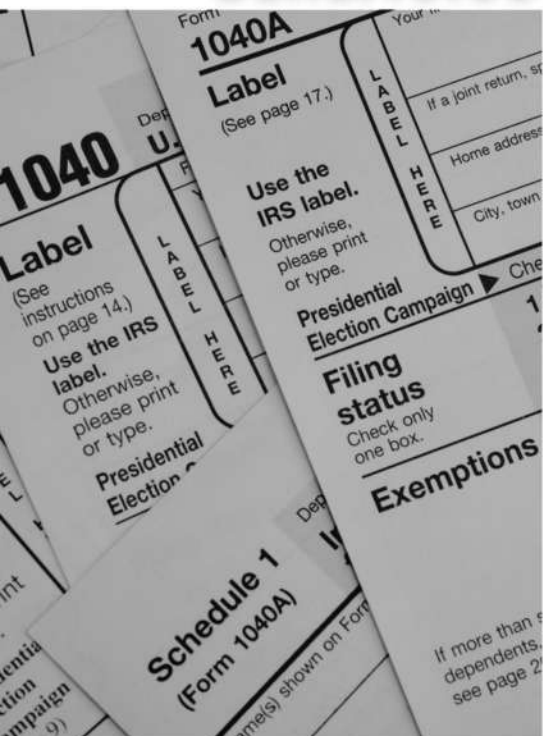
- Pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas seja **afeta ao programa de apoio ao arrendamento**, independente do promotor, desde que certificadas pelo IHRU IP ou, quando promovidas nos Açores ou na Madeira, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.
- O procedimento de controlo prévio para obras de construção e da edificação deve ser iniciado junto da entidade competente no **prazo de dois anos após a aquisição**

EXCLUSÃO DO ADICIONAL AO IMI

Os prédios urbanos classificados como habitacionais e enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, são **excluídos do adicional ao IMI**.



BENEFÍCIOS FISCAIS



ISENÇÃO DE IMI SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS PARA AQUISIÇÕES DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS HABITACIONAIS

Os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitadas ou construídas para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento têm os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção do IMI por três anos, a contar do ano, inclusive, da aquisição podendo ser renovado a requerimento do proprietário por mais cinco anos;
- Isenção de IMI sobre as transmissões onerosas de imóveis.

REDUÇÃO DE IVA

As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis para habitações económicas, de custos controlados ou para arrendamento acessível beneficiam de uma taxa reduzida de IVA, desde que certificados pelas entidades competentes (IHRU, I.P, no continente, ou EPERAM ou direção regional de habitação nos Açores).

ISENÇÃO DO IMPOSTO DE SELO

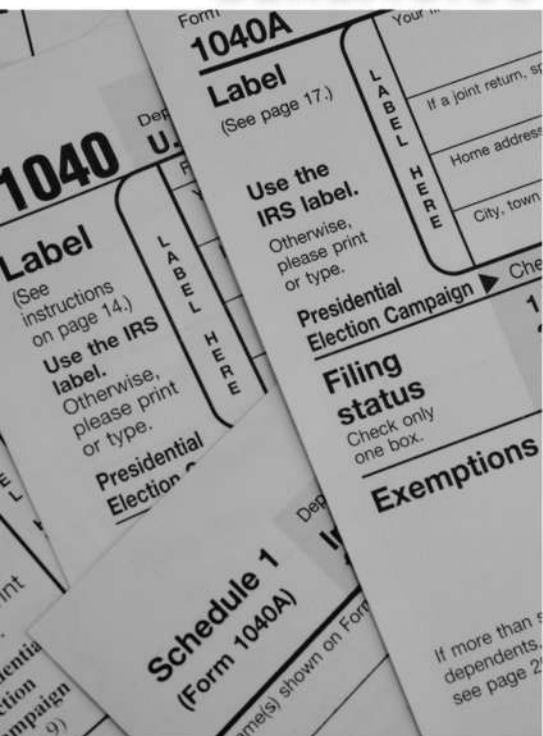
Os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são isentos de imposto de selo.



ARAC



BENEFÍCIOS FISCAIS



ISENÇÃO DE IMI SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS PARA AQUISIÇÕES DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS HABITACIONAIS

Os terrenos para construção da habitação também ficam **isentos de IMI**, mediante comunicação ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, através da apresentação de documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio. As isenções iniciam-se a partir da data da comunicação.

- Caso o prédio seja destinado para fins diferentes de habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a aquisição.
- Excluem-se das isenções os sujeitos passivos que já tenham adquirido o prédio a entidade que já tenha beneficiado desta isenção, nem os sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em paraísos fiscais ou que sejam uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em paraíso fiscal.

Estas isenções ficam **sem efeito** se:

- For dado destino diferente aos imóveis daquele em que assentou o benefício, no prazo de cinco anos a contar da data da transmissão ou de dez se tiver havido a prorrogação acima referida;
- 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



PRÉDIOS DEVOLUTOS

Considera-se devoluto **o prédio ou fração autónoma que esteja desocupado há um ano**. São indícios de desocupação:

- A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.
- A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

PRÉDIOS DEVOLUTOS

Será possível proceder ao arrendamento forçado de habitações devolutas quando:

- Estejam há mais de dois anos nessa situação;
- Estejam localizadas fora de territórios do interior.

Findo esse prazo de dois anos, o município remete ao proprietário:

- Notificação do dever de conservação, promovendo a execução das obras necessárias, em caso de incumprimento da notificação, ou
- Notificação do dever de dar uso à fração autónoma, e querendo, apresentação de proposta de arrendamento, nos termos previstos no art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro. O valor da renda não pode exceder em 30% os limites gerais de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel.

Se, efetuada a notificação de dar uso à fração o proprietário recuse a proposta ou não se pronuncie no prazo de 90 dias a contar da sua receção, e mantendo-se o imóvel devoluto, os municípios podem proceder ao arrendamento forçado do imóvel.

Caso o município não pretenda proceder ao arrendamento e o imóvel não careça de obras de conservação, remete informação ao IHRU, I.P. para que este possa, querendo, notificar o arrendatário para dar uso à fração e, querendo, apresentar proposta de arrendamento.





PRÉDIOS DEVOLUTOS

As empresas de telecomunicações devem disponibilizar, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos por cada prédio urbano, com inclusão obrigatória da identificação matricial de cada prédio.

Adicionalmente, as entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações fixas devem, até ao dia **15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro**, comunicar à AT os contratos com clientes finais, bem como as suas alterações que se tenham verificado no trimestre anterior relativamente a consumo nos respetivos códigos de ponto de entrega, código universal da instalação ou equivalente. Desta comunicação deve constar o NIF do cliente e a indicação do artigo matricial do prédio urbano ou, caso este não esteja identificado, a informação georreferenciada do local da prestação do serviço na rede de distribuição. De igual modo, devem apresentar uma lista atualizada de ausência de consumos ou de consumos baixos.



PRÉDIOS DEVOLUTOS

AGRAVAÇÃO DE IMI



Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, **estão sujeitos a agravamento**, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º CIMI.



A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º CIMI é elevada ao **décuplo, agravada**, em cada ano subsequente, **em mais 20 %**.

O limite máximo deste agravamento é 20 vezes o valor da taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º CIMI.



O limite referido pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

- **50 %** sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;
- **100 %** sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

ALOJAMENTO LOCAL

O número de registo de Alojamento Local passa a ser **pessoal e intransmissível**, ainda que na titularidade de pessoa coletiva, caducando o título de abertura ao público em caso de transmissão;

- Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local.
- 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 pelo menos dois terços 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.
 - Para efeitos do cancelamento do registo, a assembleia de condóminos dá conhecimento da sua deliberação ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de **60 dias após envio da deliberação**.



ALOJAMENTO LOCAL

- A **junta de freguesia** passa a ter competência para fiscalizar o cumprimento da legislação em sede de alojamento local, em conjunto com a câmara municipal e a ASAE.
- O registo de estabelecimento de Alojamento Local passa a ter a duração de **5 anos**, renovável por iguais períodos, sendo a primeira renovação contada a partir da data da comunicação prévia.
 - As renovações carecem de decisão expressa do presidente da Câmara, que se pode opor à mesma com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.
 - **Os registos feitos em 2023 serão reapreciados em 2030, exceto os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.**

No prazo de **dois meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei** (até 6 de dezembro), os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Eletrónico, sob pena de cancelamento do registo.



ALOJAMENTO LOCAL

Os novos registos de estabelecimento de Alojamento Local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício **ficam suspensos em todo o território nacional com exceção dos territórios do interior.**

- Os municípios definem na Carta Municipal de Habitação o equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o território a suspensão acima descrita.
- Em municípios que tenham declarado a situação de carência habitacional (nos termos do Artigo 62.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), a suspensão de novos registos de Alojamento Local mantém-se.

A suspensão **não se aplica à exploração de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza**, nem às **regiões autónomas**



ALOJAMENTO LOCAL

CRIAÇÃO DE UMA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA (CAEL)



TAXA DE 20% APLICÁVEL À BASE TRIBUTÁVEL

Aplicável a:

- Imóveis localizados fora do interior;
- Não abrangidos por carta municipal de habitação que evidencie o equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil;
- Em municípios em situação de carência habitacional e em zonas de pressão urbanística.

A taxa deverá ser liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, que deve ser enviada anualmente à Autoridade Tributária até ao dia 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, e deve ser paga até ao dia 25 de junho do ano seguinte ao do facto tributário.

A receita obtida é consignada ao IHRU, 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.



ARRENDAMENTO HABITACIONAL

LIMITES AOS VALORES DAS RENDAS E SEGURO DE FALTA DE PAGAMENTO DE RENDAS

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei **não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02.**

A Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões avalia junto do setor segurador a existência de desincentivos ou barreiras à contratação de seguros de falta de pagamento de renda subscritos pelos senhorios, comunicando as conclusões da sua análise à Assembleia da República e ao Governo até ao final de 2023.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL



Se o contrato não tiver sido objeto de uma ou mais atualizações, podem ser aplicados os coeficientes anuais, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que a sua aplicação seria possível

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores à entrada em vigor da presente lei não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em anterior contrato, aplicado o coeficiente de 1,02.

- **Aplicável a contratos que excedam os limites gerais de preço de renda previstos no art.º 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019.**

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 %.

O coeficiente a considerar para o ano de 2023 será de 1,0543.
Estes coeficientes só podem ser aplicados uma vez por cada ano civil.



ARRENDAMENTO HABITACIONAL



TRANSIÇÃO PARA O NRAU

Contratos de arrendamento anteriores a 1990, abrangidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, **não transitam** para este regime mediante os seguintes requisitos:

- Se RACB do agregado for inferior a cinco RMNA.
- Se a renda puder ser atualizada nos termos do art.º 24

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

ACELERAÇÃO DOS PROCESSOS JUDICIAIS



Criação do BAS - Balcão do Arrendatário e do Senhorio, substituindo o BNA (Balcão Nacional do Arrendamento), para assegurar a tramitação do PED e da injunção em matéria de arrendamento.

A não apresentação do requerimento endereçado ao BAS é causa de recusa pela secretaria.

Quando se frustrar a comunicação prevista no Artigo 1084.º, n.º 2 do Código Civil, passa a ser possível recorrer ao PED.

Se locado for Casa de morada de família, **todos os arrendatários e ambos os cônjuges devem ser requeridos.**

Mesmo que o cônjuge não seja parte no contrato de arrendamento, o domicílio corresponde à morada do locado.

As partes podem indicar o endereço de correio eletrónico para receção de notificações.

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

GARANTIA DE PAGAMENTO

O Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, até ao limite de 1,5 vezes a RMMG com limite total de 9 vezes a RMMG quando:

- Esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário;
- O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º;
- O arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do 1084.º do C.C.

O pagamento é efetuado para a conta bancária identificada pelo requerente nos termos da alínea l) do art.º 15.º-B, a qual será comunicada pelo BAS ao IHRU IP no prazo de 5 dias a contar do termo do prazo de oposição.

O BAS comunica ao IHRU a extinção do procedimento, para efeitos de cessação dos pagamentos previstos no n.º 1.

O Estado fica sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal.

Em caso de carência de meios do arrendatário, a sua aferição e encaminhamento junto das entidades competentes na matéria serão definidos em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, seg. social e habitação.





ARRENDAMENTO HABITACIONAL



REVOGAÇÃO DE NORMAS

- Revogam-se os artigos 15.º-E e 15.º-L, os n.ºs 2, 3 e 4 do Art.º 15.º-M e os artigos 15.º-N a 15.º-P e 15.º-U do NRAU
- Revogam-se, também, os artigos 6.º e 7.º, o n.º 4 do art.º 8, as alíneas a) e d) do art.º 10.º, os artigos 11.º, 14.º e 16.º, o n.º 3, e alínea c) do n.º 4 do artigo 22.º e o art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

REGIME JURÍDICO DE ENTRADA, PERMANÊNCIA, SAÍDA E AFASTAMENTO DE ESTRANGEIROS DO TERRITÓRIO NACIONAL

- Não são admitidos novos pedidos de concessão de autorização de residência para atividade de investimento, previstos no art.º 90.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, a partir da data de entrada em vigor da presente lei, mantendo-se válidos os pedidos de concessão e de renovação de autorização de residência para atividade de investimento que se encontrem a aguardar decisão na data mencionada.
- São admitidos os novos pedidos de autorização de residência relativos a investimentos ou apoios à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional sobre os quais tenha sido emitida, previamente à entrada em vigor da presente lei, declaração pelo GEPAC, nos termos da alínea b) do n.º 8 do art.º 65.º-B do Decreto Regulamentar 84/2007, de 5 de novembro.

Durante o ano de 2023, o Governo desenvolve um plano de reforço da formação e requalificação de trabalhadores e desempregados para o setor da construção civil através da promoção da oferta formativa dos centros de gestão direta e dos centros protocolares do IEFP, de forma a prevenir o desemprego, promover a manutenção dos postos de trabalho e estimular a criação de emprego no setor da construção civil.





APOIOS A CONCEDER



APOIO À PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

- Cedência de terrenos e edifícios públicos para este fim, sendo a afetação feita por via do direito de superfície, durante um período de 90 anos, podendo ser celebrados protocolos entre as entidades do setor cooperativo de habitação e construção, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.) e os municípios.
- Os fogos promovidos ficarão afetos ao arrendamento acessível durante o prazo mínimo de 25 anos e, decorrido este prazo, os arrendatários têm direito de preferência na aquisição, por valor calculado ao abrigo da legislação aplicável à promoção de habitações a custos controlados.

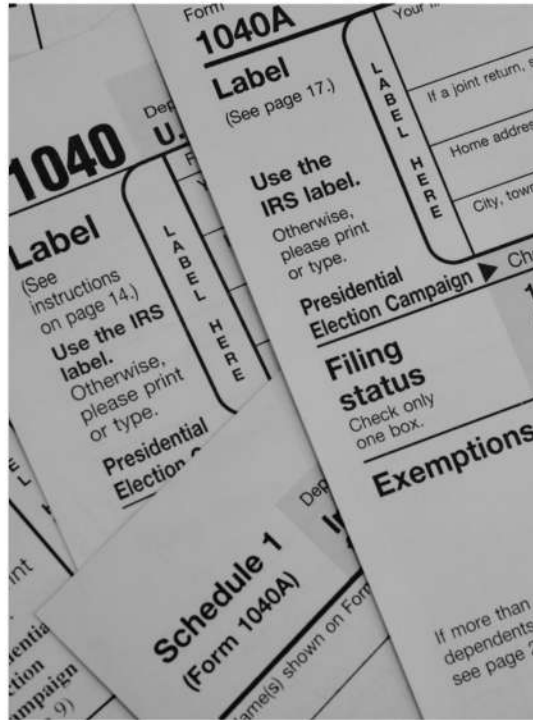


ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

- Cooperativas habitação e construção que cumpram com as condições de acesso do art.º 4.º do [Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho](#);
- Sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património, que cumpram as condições de acesso do art.º 4.º do [Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio](#), ou sociedades em cujo capital aquelas participem;
- Municípios, isoladamente ou em parceria com as sociedades acima descritas;
- Misericórdias, IPSS e Pessoas Coletivas de Utilidade Pública administrativas ou de reconhecido interesse público



APOIOS A CONCEDER



LINHAS DE FINANCIAMENTO

Serão promovidas pelo BPF (Banco Português do Fomento) **linhas de financiamento** até ao montante global máximo de 250 000 000€ no prazo de **45 dias após a entrada em vigor da lei;**

- As habitações construídas com recurso a este financiamento ficam sujeitas a limitações quanto ao custo por m2 e ao preço da renda (art.º 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio).
 - Os limites de preço de renda são aplicáveis durante **25 anos.**
- **O Governo fica autorizado a conceder garantia pelo Estado a favor do Fundo de Contragarantia Mútuo, considerando, para esse efeito, o limite previsto no n.º 3 do artigo 106.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto na Lei n.º 112/97, de 16 de setembro.**

Os termos e as condições da linha de financiamento são regulamentados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da economia e da habitação, mediante proposta do Banco Português de Fomento, S. A., em colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.)

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.



ARAC

ARAC - GABINETE JURÍDICO



Associação Nacional dos Locadores de Veículos

