

Regime de subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação

Foi publicado no passado dia 29 de maio, o DL n.º 38/2023 que cria um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação e altera diversos regimes jurídicos da área da habitação.

O presente diploma tem por base a necessidade de efetuar uma reforma estrutural no campo das políticas para a habitação. Tendo por objetivo, potencializar o direito ao acesso à habitação adequada e a custos acessíveis, aliás, direito esse que está consagrado constitucionalmente.

São aditadas competências ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, doravante), para que possa disponibilizar, em arrendamento de longo prazo, fogos habitacionais que careçam de obras de conservação e/ou reabilitação, ficando estas a cargo do arrendatário.

É também criado o programa "arrendar para subarrendar". Este consiste no arrendamento 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.

No seio deste programa, é da competência do IHRU assumir a posição de arrendatário; prover ao sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis, em regime de subarrendamento; proceder ao pagamento das comissões que sejam estipuladas no contrato interadministrativo; assegurar a gestão dos contratos de arrendamento e subarrendamento durante toda a sua vigência.

Os contratos de arrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, e os proprietários ou os usufrutuários dos imóveis ou titulares de direito de superfície sobre os mesmos. A duração dos mesmos não pode ser inferior a três anos, e na falta de estipulação entre as partes, os contratos de arrendamento para fins habitacionais têm uma duração de cinco anos. O preço da renda a pagar pelo IHRU deve observar os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel. Relativamente aos critérios de elegibilidade para a atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para habitação permanente são elegíveis os agregados familiares ou habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo, se enquadre no art. 10.º do diploma.

Quanto ao reforço dos apoios ao arrendamento, o presente DL dispõe relativamente ao programa de apoio financeiro Porta 65, em duas modalidades: i) Porta 65: arrendamento por jovens; ii) Porta 65 +: destinado ao arrendamento, independentemente da idade dos candidatos, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais.

Assim, o presente DL tem por objetivo assegurar habitação em condições mais acessíveis, tendo em conta, o aumento exponencial do valor da renda que se tem verificado.

A presente Nota informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Nota informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil