



Ministra\o d.....



Decreto n.º

DL 111/XXIII/2023

2023.03.03

Nos últimos anos, o Governo assumiu o seu compromisso com a habitação pública e com o reforço do papel do Estado na promoção direta de respostas habitacionais, fundamental para inverter um paradigma de resposta fundamentalmente centrado no mercado privado e que foi incapaz de assegurar a provisão e acesso à habitação para todos.

Esta necessidade de robustecer o parque habitacional público não invalida, contudo, a importância de um mercado de arrendamento privado saudável e que proporcione rendas a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

Por este motivo, é fulcral adotar-se mecanismos de articulação com o mercado de arrendamento privado, com especial enfoque na criação de resposta mais imediatas para as famílias com menores rendimentos e rendimentos médios, conforme veio já cuidar o Decreto-Lei n.º 90-C-/2022, de 30 de dezembro, que prevê a melhoria e o aumento da leque jovens que podem aceder ao programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens, em particular através da atualização dos tetos máximos de renda, e uma revisão operacional, tendo em vista a simplificação e desburocratização do Programa de Apoio ao Arrendamento.

A promoção de políticas públicas de habitação não deve ser estática e deve ter a capacidade de se adaptar às necessidades sentidas em cada momento pela população. Neste sentido, o Governo, consciente do contexto geopolítico e geoeconómica atual, que se traduziu na maior taxa de inflação dos últimos e, por consequência, dos custos de vida, aprova um novo conjunto de respostas mais imediatas que visam fazer frente aos impactos económicos referidos com efeitos diretos nos rendimentos das famílias e no acesso à habitação.

Por um lado, é criado um novo apoio extraordinário à renda, destinado a arrendatários com taxas de esforço superiores a 35 %, com rendimentos até ao 6.º escalão e com contrato celebrado até 31 de dezembro de 2022, que permite apoiar já no imediato as famílias num valor de apoio que poderá ascender aos 200,00 euros mensais.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Paralelamente, prevê-se o alargamento do programa Porta 65, às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e famílias monoparentais, independentemente da idade de cada um dos elementos do agregado habitacional, com o fito de aumentar a proteção destes segmentos de população particularmente vulneráveis no acesso à habitação.

Através destas medidas, com o objetivo concreto de proteger as famílias e aumentar o seu rendimento disponível, aprofunda-se a concretização do desígnio nacional de garantir habitação digna a todos.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede:

- a)* À criação de um apoio extraordinário à renda;
- b)* Ao alargamento do programa «Porta 65 - Arrendamento por Jovens», às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e famílias monoparentais, independentemente da idade de cada um dos elementos do agregado habitacional, através da sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

O presente decreto-lei é aplicável em todo o território nacional.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Capítulo II

Apoio extraordinário à renda

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

O apoio extraordinário à renda aplica-se aos contratos celebrados e registados junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) até 31 de dezembro de 2022.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos de aplicação do presente apoio, entende-se por:

- a) «Agregado habitacional», os agregados familiares dos titulares do contrato de arrendamento, considerando-se agregado familiar o conjunto de pessoas definido nos termos dos n.ºs 3 a 5 do artigo 14.º do CIRS;
- b) «Residência permanente», a morada fiscal dos titulares do contrato de arrendamento;
- c) «Taxa de esforço», a percentagem dos rendimentos brutos de todos os membros daquele agregado habitacional destinada ao pagamento da renda.

Artigo 5.º

Modelo do apoio

- 1 - O apoio extraordinário à renda é mensal, não reembolsável e corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal até ao limite de 60 meses.
- 2 - O apoio mensal suporta a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado habitacional de uma taxa de esforço máxima de:
 - a) Nos primeiros 12 meses, a 35 %;
 - b) Entre os 13 meses e os 36 meses, a 40 %;



Ministra\o d



Decreto n.º

c) Entre os 37 meses e os 60 meses, a 45 %.

3 - Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, o montante do apoio mensal não pode ser inferior a € 20,00 nem superior a € 200,00.

Artigo 6.º

Beneficiários

1 - Podem beneficiar do apoio extraordinário à renda as pessoas que reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- a)* Sejam cidadãos portugueses, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, sejam detentores de títulos válidos de residência no território nacional;
- b)* Sejam titulares de contrato de arrendamento para fins habitacionais, devidamente registado junto da AT, ao qual corresponda a sua residência permanente;
- c)* Tenham uma taxa de esforço superior a 35 % do rendimento mensal do agregado habitacional;
- d)* O valor da renda não seja superior à renda máxima admitida (RMA), , nos termos do disposto na alínea *b)* do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, sendo a tipologia adequada ao limite aferida em função da dimensão do agregado habitacional;
- e)* O rendimento do agregado habitacional tem como limite o valor igual ou inferior ao limite máximo do 6.º escalão do IRS.

2 - Os beneficiários devem cumprir os requisitos previstos no número anterior durante todo o período em que recebem a subvenção, devendo comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração superveniente.

Artigo 7.º

Tipologia



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Para efeitos de aferição da RMA, considera-se adequada ao agregado habitacional a seguinte tipologia:

- a) Uma ou duas pessoas, T2;
- b) Três pessoas, T3;
- c) Quatro a seis pessoas, T4;
- d) Sete pessoas ou mais, T5.

Artigo 8.º

Rendimento anual e rendimento médio mensal

- 1 - Considera-se o rendimento anual do agregado habitacional o somatório dos rendimentos brutos constantes da última declaração de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), cuja nota de liquidação se encontre disponível, relativamente a cada membro do agregado habitacional.
- 2 - O rendimento médio mensal do agregado habitacional corresponde a 1/12 do rendimento anual calculado nos termos do número anterior.

Artigo 9.º

Procedimento de atribuição

- 1 - A atribuição do apoio é oficiosa e não carece de adesão por parte dos beneficiários.
- 2 - Participam na verificação de elegibilidade dos beneficiários as seguintes entidades:
 - a) A AT enquanto entidade responsável pelo apuramento dos agregados habitacionais elegíveis, através das declarações de rendimentos e do registo do contrato de arrendamento; e
 - b) O IHRU, I.P., enquanto entidade responsável pelo apuramento do apoio em concreto a conceder.
- 3 - A AT e o IHRU, I. P., trocam a informação indispensável à identificação dos beneficiários



Ministra\o d.....



Decreto n.º

elegíveis.

- 4 - A AT verifica os elementos necessários ao apuramento dos beneficiários elegíveis e do montante de apoio financeiro a atribuir e presta essa informação ao IHRU, I.P., até ao último dia útil do mês seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei.
- 5 - A prestação referida no número anterior é atualizada mensalmente, tendo em vista a prestação de informação relativa aos contratos de arrendamento cessados nesse período.
- 6 - O apoio é atribuído a partir do mês seguinte ao da entrada em vigor do presente decreto-lei.
- 7 - O IHRU, I. P. procede ao pagamento do apoio nos termos do presente artigo mediante transferência bancária através do International Bank Account Number (IBAN) que conste nos sistemas de informação da AT e que são fornecidos por esta entidade ao IHRU, I. P..
- 8 - Caso não seja possível proceder ao pagamento do apoio extraordinário por motivo de insuficiência de informação ou invalidade do IBAN, nos termos do número anterior, o pagamento é feito por vale postal.
- 9 - A troca de informações prevista no presente artigo é efetuada ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 10.º

Cumulação de apoios

O apoio concedido ao abrigo do programa Porta 65, previsto no Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, é incluído para efeitos da contabilização do rendimento do agregado habitacional e da respetiva taxa de esforço.

Capítulo III

Alargamento do programa Porta 65 – Arrendamento por Jovens

Artigo 11.º



Ministra\o d



Decreto n.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 17.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei cria e regula o programa de apoio financeiro Porta 65, com as seguintes modalidades:

- a) Porta 65 – Arrendamento por Jovens, adiante designado por «Porta 65 Jovem», que destinado ao apoio ao arrendamento, por Jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal;
- b) Porta 65 +, destinado ao apoio ao arrendamento, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

Artigo 2.º

[...]

O Porta 65 vigora em todo o território nacional.

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]:

- a) «Residência permanente» a habitação onde os jovens ou os membros do agregado residem de forma estável e duradoura, titulada através do respetivo contrato de arrendamento registado no portal das finanças.



Ministra\o d



Decreto n.º

b) [...];

c) [...].

Artigo 17.º

[...]

1 - [...].

2 - A plataforma informática tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação das candidaturas para efeitos de concessão do apoio financeiro Porta 65.

3 - [...].

Artigo 19.º

[...]

1 - São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) Rendimentos dos jovens, dos elementos do agregado e dos ascendentes quando relevantes para efeitos de hierarquização das candidaturas nos termos do n.º 2 do artigo 10.º e do n.º 2 do artigo 16.º-C;

h) [...];

i) [...];



Ministra\o d.....



Decreto n.º

j) [...];

k) [...];

l) [...].

2 - A recolha dos dados referidos no número anterior é feita através do preenchimento do formulário eletrónico existente na plataforma informática do programa, no qual os candidatos, os membros do seu agregado, bem como os ascendentes, sendo caso disso, autorizam o IHRU, I.P., a confirmar os dados recolhidos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, do Instituto de Segurança Social ou de outras entidades para tal autorizadas, nos termos do artigo seguinte.

3 - [...].

Artigo 20.º

[...]

A verificação dos dados relativos aos rendimentos, à monoparentalidade, à composição dos agregados e aos imóveis inscritos a favor destes é realizada através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o IHRU, as entidades das áreas das finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria.

Artigo 23.º

[...]

1 - Os beneficiários do Porta 65 estão sujeitos à verificação pelo IHRU do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição do apoio financeiro, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de acesso e de permanência no programa.

2 - [...].

3 - [...].



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 24.º

[...]

1 - [...].

2 - A comprovação pelos beneficiários da regularidade do cumprimento das obrigações determina o reinício do processo de atribuição do apoio financeiro e o pagamento dos valores relativos ao período da suspensão.

3 - [...].

4 - O IHRU pode ainda fazer cessar o apoio financeiro previsto neste decreto-lei, sempre que se verificarem as seguintes causas:

a) A prestação de falsas declarações pelos beneficiários;

b) [...];

c) [...].

5 - Quando haja lugar à cessação do apoio financeiro nos termos do número anterior, os jovens ou os membros dos agregados não podem candidatar-se a qualquer apoio público para fins habitacionais durante um período de dois anos, agravado para cinco anos em caso de dolo na prática dos atos ou omissões nele previstos.

Artigo 25.º

[...]

1 - O IHRU deve assegurar a realização de uma avaliação externa do Porta 65, após 18 meses de execução do programa.

2 - Após a avaliação prevista no número anterior, o Porta 65 é avaliado por cada período de três anos de execução do mesmo.

Artigo 26.º

[...]



Ministra\o d



Decreto n.º

- 1 - Cabe ao Estado, através do IHRU, I.P., assegurar a gestão e a concessão do apoio financeiro do Porta 65, mediante dotação orçamental a prever para o efeito sobre proposta do IHRU.
- 2 - A dotação orçamental do Porta 65 destina-se ao pagamento dos encargos com os apoios financeiros, bem como ao pagamento da comissão de gestão do IHRU, I.P., cujo montante, a ser fixado, em cada ano, por despacho, não pode ser superior a 4 % do valor total daquela dotação orçamental.
- 3 - [...].
- 4 - [...].

Artigo 29.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - As matérias previstas no Título II são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.»

Artigo 12.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, os artigos 16.º-A a 16.º-F, com a seguinte redação:

«Artigo 16.º-A

Beneficiários

- 1 - Podem beneficiar do Porta 65 +:



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- a) Os agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, incluindo os casos em que a quebra de rendimentos resulte da alteração da composição desses agregados, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros, nos termos previstos do número seguinte.
 - b) Os agregados monoparentais, independentemente da idade de qualquer um dos seus membros.
- 2 - A quebra de rendimentos a que se refere o número anterior é demonstrada nos termos previstos no artigo 4.º da Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, na sua redação atual.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º-B, a comparação dos rendimentos referida no número anterior é efetuada com base nos rendimentos dos candidatos disponibilizados pela Segurança Social relativos ao período objeto dessa comparação e por esta disponibilizados ao IHRU.

Artigo 16.º-B

Rendimentos do candidato

Para efeitos do presente apoio, é considerado o rendimento bruto constante do sistema da Segurança Social auferido por cada membro do agregado.

Artigo 16.º-C

Candidatura

- 1- Ao procedimento de candidatura ao Porta 65 + é aplicável o disposto no artigo 6.º, sem prejuízo da sua autonomia face à candidatura ao Porta 65 - Jovem.
- 2- Os elementos e documentos necessários à formalização de candidaturas, as situações nelas abrangidas e os respetivos critérios de hierarquização são regulados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.
- 3- Todos os elementos necessários à instrução e verificação das candidaturas são obtidos através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o IHRU, e as áreas das



Ministra\o d



Decreto n.º

finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria, sempre que aplicável.

Artigo 16.º-D

Requisitos

- 1- Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º-A, o acesso ao Porta 65 + depende do cumprimento dos seguintes requisitos:
 - a) Os titulares do contrato de arrendamento terem residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
 - b) O contrato de arrendamento estar registado no portal das finanças;
 - c) Nenhum dos membros do agregado ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
 - d) Nenhum dos membros do agregado ser parente ou afim do senhorio na linha reta ou linha colateral;
 - e) Os rendimentos do agregado não ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
 - f) Em qualquer caso, o rendimento do agregado tem como limite o valor igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS.
- 2- Os beneficiários do apoio devem cumprir os requisitos a que se referem as alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 durante todo o período em que recebem o apoio financeiro, devendo comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração.

Artigo 16.º-E

Modelo do apoio financeiro

- 1- O apoio financeiro do Porta 65 + é mensal, não reembolsável, e concedido por períodos de 12 meses, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 60



Ministra\o d.....



Decreto n.º

meses.

- 2- O apoio mensal é concedido de forma decrescente, em períodos seguidos ou interpolados de atribuição do apoio financeiro.
- 3- O apoio mensal 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 %.
- 4- Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, o montante do apoio mensal não pode ser inferior a € 50,00 nem superior a € 200,00.
- 5- As renovações dependem do cumprimento pelos beneficiários dos requisitos de acesso ao apoio.

Artigo 16.º-F

Regime supletivo

Aplicam-se ao Porta 65 +, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 8.º, 13.º, 14.º, 15.º e 16.º.

Artigo 13.º

Alteração sistemática ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro

- 1 - São aditados ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, o Título I, com a epígrafe «Programa Porta 65», que integra os artigos 1.º a 3.º, o Título II, com a epígrafe «Porta 65 – Arrendamento por Jovens», que integra os artigos 4.º a 16.º, o Título III, com a epígrafe «Porta 65 +», que integra os artigos 16.º-A a 16.º-F, e o Título IV, com a epígrafe «Disposições complementares, transitórias e finais», que integra os artigos 17.º a 31.º.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- 2 - Os capítulos II, III e IV do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, são renumerados, respetivamente, como I, II e III do Título II.
- 3 - Os capítulos V, VI e VII do Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, na sua redação atual, são renumerados, respetivamente, como I, II e III do Título IV.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

A Ministra da Presidência

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares

O Ministro das Finanças

A Ministra da Habitação

A Ministra da Coesão Territorial



Ministra\o d



Decreto n.º