

PRIMEIRA LINHA **AS MUDANÇAS NA HABITAÇÃO**

As novas linhas com que se vai coser a habitação

1. Uma Lei de Bases da Habitação

ESTADO É O GARANTE DA HABITAÇÃO

“O Estado é o garante do direito à habitação”. Este foi o princípio que, por unanimidade, ficou consagrado na lei de bases da habitação durante as votações indiciárias que ainda vão ser confirmadas em plenário. A questão entronca diretamente com o debate sobre o papel e a responsabilidade que os privados devem ter em matéria de habitação e foi um dos temas que mais dividiu a esquerda e a direita durante as discussões da lei de bases. Ficou igualmente consagrado um princípio sobre

a função social da habitação, que é “o uso efetivo para fins habitacionais de imóveis ou frações com vocação habitacional, nos termos da presente lei e no quadro do interesse geral.”

criação de uma política nacional de habitação

Passa a ter de haver uma política nacional onde se incluirá a reabilitação urbana, e que deverá concretizar as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de habitação, em articulação com o Orçamento do Estado e as grandes opções do plano. A política nacional de habitação implicará a realização de um levantamento periódico das carências habitacionais e falhas de mercado, bem como a mobilização de património público para arrendamento e, em geral a manutenção e melhoria das condições de habitabilidade no parque público. Prevê-se também a habitação “economicamente acessível em áreas centrais e consolidadas”.

MUNICÍPIOS COM ESTRATÉGIAS PRÓPRIAS

Os municípios e as regiões manterão as suas competências próprias em matéria de habitação. A proposta do PS previa que as câmaras pudessem condicionar as operações urbanísticas

mecanismos concretos sobre o que fazer aos imóveis privados devolutos, mas fica estabelecido que Estado, regiões autónomas e autarquias vão ter de ter um inventário do seu património com aptidão habitacional que terá de ser atualizado anualmente (uma proposta do PSD). Relativamente ao património que, desse inventário, se conclua estar devoluto, deve ser dado um uso, sendo que no mesmo artigo se prevê também que deverá ser incentivado o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada, em especial nas zonas de pressão urbanística. Este artigo foi aprovado à esquerda e teve votos contra do PSD e do CDS-PP.

SUBSÍDIOS DE RENDA PARA FAMÍLIAS NUMEROSAS

Fica prevista a existência de subsídios de renda, desde logo na renda apoiada, quando as famílias não conseguirem suportar todo o valor. Além disso, prevê-se o subsídio ao arrendamento jovem (que já existe) e um subsídio aos inquilinos em situação de vulnerabilidade que gozem de especial proteção no âmbito do arrendamento urbano (também já está previsto). Uma novidade serão os subsídios destinados a famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica, bem como os subsídios eventuais para fazer face a situações de vulnerabilidade e carência habitacional temporária ou iminente devidamente comprovada.

AUTARQUIAS COM PODERES NAS VENDAS EM BLOCO

“Em caso de venda de imóveis em conjunto, o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência para cada um dos imóveis”.

A medida resultou das negociações entre o PS e o Bloco de Esquerda e deverá no futuro aplicar-se a situações como a de venda das casas da Fidelidade, em que ninguém pôde exercer o direito de preferência, nem inquilinos, nem entidades públicas.

HERANÇAS DE IMÓVEIS AGILIZADAS

O Estado deverá assegurar “a celeridade dos processos de inventário e dos processos judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional”. Esta medida foi proposta pelo PSD e viabilizada pelo PS, que decidiu deixar cair as normas sobre requisição forçada de devolutos que estivessem à espera de decisões judiciais sobre partilhas.

REABILITAÇÃO SÓ COM REGRAS ANTÍSSÍSMICAS

A reabilitação urbana de edifícios “deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade”. Neste caso tratou-se de uma proposta do PCP que recolheu os votos favoráveis do PS e do Bloco de Esquerda. O PSD votou contra e o CDS absteve-se.

O Estado é o garante da habitação, mas todas os fogos, públicos e privados, têm uma função social.

9

PRAZO

Depois da entrada em vigor a lei de bases terá de ser concretizada dentro de nove meses.

FICHA

Aprovação: As propostas dos partidos estão em fase final de aprovação no Parlamento, sendo que PCP e Bloco afirmaram já que viabilizarão a nova lei para a qual o PS apresentou um texto já com contributos da esquerda.

Destinatários: A Lei de Bases vai conter um conjunto de princípios e regras gerais e a restante legislação terá depois de se lhe adaptar.

Entrada em vigor: Depois de publicada a lei, haverá um prazo de nove meses para que a restante legislação seja adaptada.

Fica prevista a existência de subsídios de renda para situações de vulnerabilidade ou carência financeira temporárias.

ao cumprimento das metas habitacionais municipais, nomeadamente incluindo nas contrapartidas exigidas aos promotores uma percentagem destinada a habitação acessível, mas esta medida foi chumbada, tendo tido apenas votos favoráveis do PS e do Bloco. As câmaras deverão passar a ter uma carta municipal de habitação, uma espécie de programa nacional de habitação, mas à escala local. Anualmente terão de aprovar um relatório municipal de habitação, uma proposta do PSD que foi aprovada. Querendo, poderão também criar um conselho local de habitação.

DEVOLUTOS DO ESTADO MOBILIZADOS

À partida não deverão ser aprovados

Este ano tem sido pródigo em novidades legislativas em matéria de habitação, com a entrada em vigor de vários diplomas, desde alterações à lei das rendas, arrendamento acessível ou novos benefícios fiscais. Por outro lado, há uma Lei de Bases para a Habitação, em aprovação no Parlamento, que vem definir um conjunto de princípios gerais que obrigarão, depois, a alterar leis já existentes ou a aprovar novas leis. O Negócios convida-o a fazer uma visita guiada ao que mudou e ao que aí vem. **FILOMENA LANÇA** filomenalanca@negocios.pt

2. Novos benefícios fiscais

TAXAS DE IRS BAIXAM COM DURAÇÃO DAS RENDAS

Esta foi a grande novidade deste pacote de alterações ao arrendamento: a taxa autónoma aplicável aos rendimentos prediais em IRS, de 28%, passa a diminuir em função do número de anos do contrato. Começa logo por baixar dois pontos percentuais para contratos entre os dois e os cinco anos de duração e cinco pontos percentuais para os que tenham entre cinco e dez anos. Num e noutro caso, por cada renovação, a taxa terá depois igual redução até que estabilize nos 14%.

10%

TAXA MAIS BAIXA

IRS a suportar pelos proprietários que aceitem contratos a mais de 20 anos.

Quem aceda ir logo para um contrato a dez anos assegura também de imediato uma taxa de 14% e se forem mais de 20 anos, então a taxa de IRS sobre as rendas será de apenas 10%. A lógica é incentivar os contratos de longa duração permitindo aos senhorios poupar nos impostos. As partes são livres de fixar a renda que bem entendam e também não há qualquer restrição a eventuais aumentos sempre que o contrato seja renovado.

CONTRATOS TÊM DE PAGAR IMPOSTO DO SELO

Para poderem beneficiar desta descida de taxa, os proprietários terão de fazer prova de que, quando da celebração do contrato, efetuaram o pa-

gamento do respetivo imposto do selo, correspondente a 10% do valor da renda. O comprovativo não é exigido no início, mas os proprietários deverão poder exibi-lo caso tal lhes seja solicitado pela Autoridade Tributária e Aduaneira. E atenção que, havendo renovações do contrato será novamente necessário pagar imposto do selo. Além disso, o proprietário terá de estar também em condições de exibir o contrato de arrendamento escrito ou, caso este nunca tenha sido reduzido a escrito, terá de estar em condições de demonstrar documentalmente a sua existência. Se o contrato tiver cessado entretanto deverá também poder fazer prova disso, mediante documento que o comprove.

PROPRIETÁRIOS TÊM DE INFORMAR O FISCO

os proprietários terão de passar a comunicar ao Fisco não só a data de início dos contratos e a respetiva duração, mas, também, as renovações subsequentes, o que terá de ser feito todos os anos até 15 de fevereiro e com referência ao ano anterior. Também até 15 de fevereiro terão de ser comunicados à Autoridade Tributária e

Aduaneira os contratos que tenham cessado e a data em que tal aconteceu, indicando os proprietários no Portal das Finanças o motivo dessa mesma cessação. Esta será a forma de o Fisco controlar que, quando um senhorio aceita um contrato a dez anos, por exemplo, o leva mesmo até ao fim, não o interrompendo a meio e já depois de, durante algum tempo, ter beneficiado das reduções no IRS.

INCUMPRIMENTO OBRIGA A DEVOLVER BENEFÍCIOS

Se nada pode impedir um inquilino de denunciar a todo o tempo o seu contrato de arrendamento - desde que respeite os prazos legais de pré-aviso - o mesmo já não acontecerá com os senhorios que, sem uma justa causa, imponham ao arrendatário o fim de um contrato de longa duração. Assim, as Finanças entendem que as relações entre os senhorios e os inquilinos, para efeitos de usufruir dos benefícios fiscais agora criados, devem ser adaptadas aos pressupostos de concessão dos mesmos. Por outras palavras, aplica-se aqui a mesma que em relação à atribuição de qualquer outro benefício fiscal, ou seja, não estando preenchidos os pressupostos, isso implica a perda do benefício e a restituição ao Estado dos valores que entretanto o contribuinte deixou de pagar.

INDEMNIZAÇÕES FICAM ISENTAS DE IRS

A lei passa a prever uma isenção fiscal para as indemnizações pagas aos inquilinos nos casos em que o proprietário queira denunciar o contrato de arrendamento porque precisa da casa para a sua habitação própria ou dos filhos ou porque a casa vai para demolição ou

A opção pelo regime de arrendamento acessível garantirá uma isenção total de IRS ou de IRC, consoante o caso.

obras de reabilitação profundas. As indemnizações aos inquilinos estão atualmente sujeitas a IRS, uma vez que se consideram rendimentos da categoria G, de mais-valias, no âmbito das indemnizações devidas por renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis. Nesse sentido, somam

aos restantes rendimentos do agregado familiar e são englobadas, aplicando-se-lhes a respetiva taxa de imposto, que pode ser elevada. Daqui para a frente ficam isentas.

ISENÇÃO DE IRS NAS RENDAS ACESSÍVEIS

Se para os proprietários do mercado livre haverá reduções na taxa de IRS, aqueles que optarem pelo arrendamento acessível (ver texto das rendas acessíveis) podem contar à partida com uma isenção total de imposto sobre os rendimentos prediais, seja em sede de IRS, seja de IRC. Terão, naturalmente, que cumprir requisitos, desde logo que o valor da renda fique 20% abaixo da mediana do mercado para a mesma localização geográfica estabelecida pelo INE. Os contratos de arrendamento terão de ter uma duração mínima de três anos renováveis anualmente até aos cinco anos, a menos que o arrendatário queira um prazo inferior.

FICHA

Aprovação: Os benefícios fiscais para contratos de longa duração foram aprovados em 21 de Dezembro de 2018 com os votos do PS e do PSD. CDS-PP, PAN abstiveram-se e a esquerda BE, PCP e PEV votaram contra.

Destinatários: A generalidade dos proprietários que aceitem fazer contratos de longa duração.

Entrada em vigor: Os benefícios aplicam-se a todos os contratos que tenham sido assinados ou renovados desde o início de 2019.

Os proprietários que interrompam os contratos sem uma justificação têm de devolver os benefícios fiscais ao Estado.

PRIMEIRA LINHA **AS MUDANÇAS NA HABITAÇÃO****3. Regime do arrendamento acessível****UMA REGIME CRIADO PARA A CLASSE MÉDIA**

Trata-se de um programa criado para dar resposta a famílias com rendimentos baixos, que tenham dificuldade em suportar as rendas praticadas no mercado livre do arrendamento, mas não tão baixos que lhe deem acesso a uma habitação social. Basicamente, os proprietários comprometem-se a uma redução de renda de, pelo menos, 20% face à mediana do mercado livre para a mesma zona geográfica. Em contrapartida não suportarão impostos sobre os rendimentos prediais. O arrendamento acessível pode ser

**20%
REDUÇÃO**

A renda acessível deverá ficar 20% abaixo da mediana para a mesma zona.

para habitação permanente, ou para estudantes deslocados e pessoas que estejam a fazer formação profissional e também deslocadas.

ACESSO DEPENDE DOS RENDIMENTOS

O acesso ao arrendamento acessível dependerá dos rendimentos do agregado familiar. Se o potencial inquilino viver sozinho, então o seu rendimento bruto anual terá de ser de, pelo menos, 35 mil euros. Tratando-se de uma casa, ou de duas pessoas que partilhem a habitação, então esse valor sobe para os 45 mil euros. A partir daí, por cada pessoa mais que integre o agregado, soma-se cinco mil euros brutos. Por exemplo, um casal com dois filhos, terá de ter um rendimento líquido inferior aos 45 mil euros anuais. O rendimento anual do agregado tem depois de ser cruzado com o valor da renda, sendo que, por lei, esta deve corresponder a uma taxa de esforço entre 15% e 35% do rendimento médio mensal.

TAMANHO DAS HABITAÇÕES TEM LIMITES

Há uma regra sobre a ocupação mínima dos alojamentos que determina

que tem de haver pelo menos uma pessoa por quarto. Assim, no exemplo do casal com dois filhos, nunca lhe poderia ser atribuída uma casa T4 ou T5, mas também não um T0 ou T1.

INSCRIÇÃO ATRAVÉS DO IHRU, QUE FAZ A GESTÃO

Os candidatos a inquilinos terão de se inscrever na plataforma criada para o efeito e que será gerida pelo IHRU. Para isso, terão de preencher um formulário de inscrição e ceder a sua identificação, bem como a de todos os membros que integram o agregado familiar. E, também, os respetivos rendimentos, que deverão contabilizar trabalho dependente; rendimentos empresariais e profissionais; de capitais; prediais; pensões; prestações sociais e apoios à habitação recebidos com regularidade. No caso de habitação acessível para estudantes ou formandos, também terão de apresentar comprovativos dessa condição. Com estes dados, a plataforma emite um certificado de registo da candidatura.

INTERMEDIAÇÃO ENTRE SENHORIO E INQUILINO

Para quem queira disponibilizar casas para arrendar, a inscrição é igualmente feita na plataforma do IHRU e o proprietário interessado terá de preencher a ficha de alojamento. Aí constarão todos os dados sobre a casa, nomeadamente o tipo e a modalidade de alojamento e informação sobre o seu estado de conservação. O proprietário tem de entregar a caderneta predial e o certificado energético. Com base nas informações prestadas, é emitido um certificado de inscrição já com a ocupação mínima (número de pessoas que lá pode viver) e o limite máximo do preço de renda mensal. Há condições mínimas de segurança, salubridade e conforto que têm de estar garantidas, nomeadamente iluminação e ventilação natural, quartos com mais de seis metros quadrados, cozinha e casa de banho.

SEIS ESCALÕES PARA DEFINIR A RENDA

Foram definidos valores máximos por tipologia e consoante o concelho em que se situe o imóvel. Os 308 municípios foram distribuídos por seis esca-

Inquilinos ou senhorios que não cumpram terão de devolver os benefícios recebidos, na renda e nos impostos.

lões e Lisboa tem os valores mais elevados. Na capital, um T0 pode ter uma renda máxima de 600 euros, um T1 pode ir aos 900 euros e um T2 aos 1.150. Estes são os limites gerais, mas para determinar o valor de uma renda é aplicada uma fórmula que leva em conta um conjunto de variáveis. Desde logo o valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza (valores apurados periodicamente pelo Instituto Nacional de Estatística). Contam também para a fórmula de cálculo aspetos como a área da casa e o coeficiente de qualidade e conforto. Este último leva em conta o tipo de edifício (se é um apartamento ou uma moradia, por exemplo), o piso em que se localiza, se a casa tem ou não elevador, estacionamento, cozinha equipada ou mobiliá-

rio. Finalmente, será tido em conta o estado de conservação (primeira utilização, bom ou satisfatório).

CONTRATOS COM DURAÇÃO MÍNIMA

A duração do contrato deverá ser no mínimo cinco anos, renovável por prazo a fixar contratualmente entre as partes. Se for habitação acessível para estudantes deslocados, aceita-se que tenha no mínimo nove meses de duração.

SEGUROS SUBSTITUEM FIADORES

No regime do arrendamento acessível, apenas nos caso de contratos com estudantes é que será exigido um fiador. Nos restantes, esta figura será substituída pelos novos seguros, que senhorios e inquilinos vão ter de subscrever. Os novos seguros abrangem as seguintes garantias: indemnização por falta de pagamento de renda (seguro contratado pelo senhorio); indemnização por quebra involuntária de rendimentos; e indemnização por danos no imóvel (ambos a subscrever pelo inquilino). A caução também será dispensada, sendo que o inquilino pode, se o preferir, substituir o seguro de indemnização por danos no imóvel por uma caução até dois meses de renda.

SEGUROS ESPECÍFICOS PARA A RENDA ACESSÍVEL

O Governo negociou com as seguradoras a criação de seguros específicos para o arrendamento acessível, que

serão obrigatórios e têm de respeitar as exigências mínimas estabelecidas na lei, nomeadamente capital mínimo, período de carência, exclusões admissíveis ou documentos de participação do sinistro. No caso de ser acionado, o pagamento do seguro deve ser feito obrigatoriamente no prazo máximo de 30 dias após apresentação dos documentos comprovativos do sinistro. Se, depois do pagamento da indemnização, se verificar que o seguro não era devido, o pagamento tem de ser devolvido.

INCUMPRIMENTO LEVA A PERDA DE BENEFÍCIOS

A contratação dos seguros é obrigatória e, por isso, condição de acesso ao programa do arrendamento acessível. Assim, se senhorio e inquilino não mantiverem atualizados os respetivos contratos de seguro – se, por exemplo, o contrato caducar por falta de pagamento – estão sujeitas a perder os benefícios do programa, seja na parte fiscal, seja na redução da renda, tendo de devolver os valores de que beneficiaram até aí. Além disso, arriscam a ver cancelada a inscrição do alojamento ou o registo de candidatura, ficando impedidos de voltar a aceder ao programa por um período de cinco anos. Iguais sanções se aplicam, por exemplo, às falsas declarações.

FICHA

Aprovação: Os benefícios fiscais para a renda acessível foram aprovados em 21 de Dezembro de 2018 com os votos do PS, BE, CDS-PP, PCP, PEV votaram contra, mas o diploma foi viabilizado porque o PSD e o PAN se absteram. O regime da renda acessível foi aprovado por decreto-lei do Governo de Maio de 2019.

Destinatários: Os proprietários de imóveis que sejam colocados no programa do arrendamento acessível e os candidatos a inquilinos.

Entrada em vigor: 1 de julho de 2019

Foram criados seis escalões para definir a renda acessível. Lisboa, no 6, tem os valores mais altos.

4. Proteção para os inquilinos

CONTRATOS DE UM ANO RENOVÁVEIS ATÉ TRÊS

Até agora não havia limites, mas o Parlamento voltou a aprovar um prazo mínimo de um ano para qualquer contrato de arrendamento para habitação. E se um contrato for celebrado por seis meses, por exemplo, considera-se automaticamente aumentado para os 12. Outra norma diz que, se nada for estipulado em contrário, então os contratos de arrendamento renovam-se automaticamente e por períodos iguais, mas no mínimo por três anos. Por outro lado, durante es-

menos um terço do tempo e que respeite os prazos de pré-aviso previstos na lei e que variam consoante a duração total do contrato. Se o inquilino não respeitar estes requisitos, diz a lei que pode sair na mesma, mas que tem de pagar as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. Só não terá de o fazer - e esta é uma das novidades desta nova lei - se estiver em causa uma situação de desemprego involuntário, uma incapacidade permanente para o trabalho ou a morte súbita do arrendatário ou do cônjuge.

INDEMNIZAÇÃO MAIS BAIXA EM CASO DE MORA

Se o inquilino se atrasar no pagamento das rendas terá de pagar ao proprietário uma indemnização que está agora fixada no valor de 20% do montante em dívida. É uma redução face aos 50% anteriormente previstos na lei. Por outro lado, havendo fiador, este terá de ser informado da mora pelo senhorio, o qual deve indicar as quantias em dívida e tem de o fazer no prazo de 90 dias.

FORMA DO CONTRATO COM NOVAS REGRAS

Anteriormente a lei só previa que o contrato tinha de ter a forma escrita. Com a entrada em vigor desta nova lei, se não existir contrato escrito por causa não imputável ao inquilino, então este pode provar que existe um contrato, seja exibindo o recibo de renda,

Arrendatários idosos, com mais de 65 anos, ou que vivam na casa há mais de 15 ganharam maior proteção no despejo.

ou provando que usou o imóvel sem oposição do senhorio e que pagou mensalmente a renda por um período de seis meses. Era uma proposta do PCP que foi aprovada pelo Parlamento. E, mais, se se verificarem os requisitos anteriormente descritos, o contrato passa a considerar-se como sendo de duração indeterminada, pelo que os senhorios têm todo o interesse em reduzir sempre o contrato a forma escrita.

FUNDAMENTOS PARA A RESOLUÇÃO

O senhorio só pode resolver o contrato se tiver informado o inquilino de que tem essa intenção por carta registada com aviso de receção depois do terceiro atraso no pagamento renda. Uma proposta do CDS-PP que foi aprovada e mais uma proteção para os arrendatários.

DENÚNCIA DO CONTRATO PARA OBRAS

No caso dos contratos de duração indeterminada, as regras são mais apertadas se a causa for a demolição ou a realização de obras de remodelação ou restauro profundo - aqui, o senhorio passa a apenas poder denunciar o contrato se das obras não resultar um local de idênticas características e onde seja possível a manutenção do arrendamento. Caso contrário, o contrato apenas se suspende durante o prazo das obras e depois o inquilino regressa à casa.

REALOJAMENTO EM LOCAL IDÊNTICO

Por outro lado, se o proprietário avançar com uma denúncia do contrato porque o imóvel vai ser alvo de obras profundas, então o inquilino tem direito a ser realojado em local equivalente. Quer isso dizer que à partida deverá ser no mesmo concelho, numa casa em estado de conservação igual ou superior e adequada às necessidades do agregado familiar do arrendatário. Também o valor da renda e os encargos do contrato deverão manter-se naquele período.

NÃO DISCRIMINAÇÃO NO ACESSO AO ARRENDAMENTO

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.

MAIS TEMPO PARA O INQUILINO SAIR

Se o senhorio não tiver nenhuma razão específica para denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada terá de dar um prazo de antecedência relativamente alargado, que era até agora de dois anos, mas que passará para cinco, dando muito mais tempo ao inquilino para preparar a saída.

IDOSOS FICAM MAIS PROTEGIDOS

O PS decidiu garantir a proteção de idosos ou deficientes que, tendo contratos antigos, os deixaram involuntariamente transitar para o NRAU de-

pois da entrada em vigor da nova lei das rendas, de 2012. São pessoas que, por desconhecimento ou lapso, não invocaram a proteção a que tinham direito e que, por essa razão, estão agora com um contrato a prazo, que no seu término poderá ser denunciado pelo senhorio. Terão de estar há pelo menos 15 anos nas casas, o que à partida será garantido, tratando-se de contratos antigos. Por outro lado, é também assegurada idêntica proteção aos inquilinos que já tenham contratos posteriores a 1990, portanto já celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, mas que tinham um prazo e eram sucessivamente renovados. Nestes casos, desde que tenham mais de 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio não pode opor-se à renovação do contrato a não ser que a casa vá para obras profundas ou demolição.

CÔNJUGES E FAMILIARES GARANTEM CONTRATOS

Os contratos de arrendamento antigo não transitarão para o Novo Regime de Arrendamento Urbano se na casa residir há mais de cinco anos cônjuge, unido de facto ou filho do arrendatário que tenha mais de 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%. Hoje em dia, esta proteção está reservada aos casos em que apenas o próprio arrendatário preenche os requisitos. Num primeiro momento de votações, tinha sido aprovada uma proposta do Bloco em que bastava que vivessem na casa há um ano, mas o PS agora recuou e além disso impôs ainda a verificação de uma condição de recurso: o agregado familiar terá de ter um rendimento anual bruto corrigido inferior a cinco remunerações mínimas nacionais anuais.

TRANSMISSÃO POR MORTE PARA FILHOS IDOSOS

Fica definido que o contrato de arrendamento passa para filhos com mais de 65 anos ou deficientes, desde que vivam na mesma casa do arrendatário há mais de cinco anos e que o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar não ultrapasse cinco remunerações mínimas nacionais anuais.

FICHA

Aprovação: A lei foi aprovada em 21 de Dezembro de 2018 com os votos do PS, PCP e Bloco. O PAN absteve-se e o PSD e o CDS-PP votaram contra. Inclui um número elevado de alterações à lei das rendas do anterior Governo PSD-CDS.

Destinatários: senhorios e inquilinos, sendo que tem sobretudo normas que alargam a proteção dos arrendatários.

Entrada em vigor: 13 de fevereiro de 2019

Contratos antigos não transitam para o NRAU se lá viver o cônjuge ou filho idoso do arrendatário.