Projeto de Lei n.º 773/XVII/2.ª

Cria a Garantia Pública de Segurança no Arrendamento Habitacional e promove o desenvolvimento do mercado de seguros privados no arrendamento habitacional

Exposição de motivos

O mercado de arrendamento habitacional desempenha uma função essencial na resposta às necessidades de habitação das famílias, permitindo assegurar soluções residenciais adequadas a diferentes fases e circunstâncias da vida, promover a mobilidade geográfica e profissional e proporcionar uma alternativa à aquisição de habitação própria.

Num contexto de forte pressão habitacional, de aumento dos encargos com a habitação e de persistente insuficiência da oferta a preços que a generalidades das pessoas consigam pagar, torna-se ainda mais importante reforçar as condições de confiança, previsibilidade e segurança no funcionamento do mercado de arrendamento.

Importa reconhecer que o ordenamento jurídico português já dispõe de instrumentos relevantes em matéria de arrendamento urbano, de formalização contratual, de tutela das partes e de resolução de conflitos. Subsistem, contudo, fatores de insegurança e de incerteza que continuam a penalizar o normal funcionamento deste mercado. Do lado dos senhorios, denotam-se riscos associados, designadamente, ao incumprimento no pagamento das rendas, a dificuldade de recuperação de créditos e os danos causados no locado. Do lado dos arrendatários, continuam a existir dificuldades de acesso ao mercado, em especial para quem não dispõe de fiador, de património ou de historial contratual que permita satisfazer exigências privadas de garantia. Esta dupla insegurança

produz efeitos negativos sobre o mercado, restringe a oferta, aumenta o prémio de risco incorporado nas condições de disponibilização dos imóveis no arrendamento, dificulta o acesso à habitação e agrava a litigiosidade.

É, por isso, necessário afirmar uma política pública de segurança no arrendamento habitacional que não se confunda nem com uma lógica de mera facilitação do despejo, nem com uma perspetiva de responsabilização excessiva do proprietário. O objetivo deve ser o de construir um mercado mais estável, mais confiável e mais transparente, em que o risco seja mitigado de forma equilibrada e em que o Estado atue como fator de confiança, sobretudo nos segmentos em que as falhas de mercado se revelam mais evidentes.

Reforçar a segurança no arrendamento é proteger simultaneamente quem arrenda e quem coloca habitações no mercado, criando condições para o aumento da oferta, para a redução da incerteza e para um funcionamento mais saudável do setor.

É neste quadro que o presente projeto de lei cria a Garantia Pública de Segurança no Arrendamento Habitacional, concebida como um mecanismo público de mitigação de riscos associados ao arrendamento.

Pretende-se, deste modo, acrescentar um fator de confiança à relação contratual. Para o senhorio, a existência da garantia permite reduzir a exposição a determinados riscos associados ao contrato, que podem também impactar o preço. Para o arrendatário, pode diminuir a necessidade de recorrer a garantias privadas que, em muitos casos, funcionam como uma verdadeira barreira de entrada no mercado de arrendamento.

Não se pretende, contudo, criar uma garantia pública universal ou automática. O regime é voluntário, depende da concordância de ambas as partes e encontra-se sujeito à verificação de requisitos objetivos.

O universo de beneficiários é delimitado, por um lado, pela idade, abrangendo os jovens entre os 18 e os 35 anos e, por outro, pelo rendimento, permitindo também o acesso, independentemente da idade, a arrendatários cujo rendimento anual bruto não ultrapasse o valor de referência definido por lei.

Procura-se, assim, concentrar o mecanismo nos segmentos relativamente aos quais as dificuldades de prestação de garantias podem assumir especial relevância, sem transformar a Garantia Pública num instrumento indiscriminado de cobertura do risco privado.

Também os contratos abrangidos são delimitados. A Garantia aplica-se a contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados no mercado privado e devidamente comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira, abrangendo quer situações de residência permanente, quer situações de residência temporária associadas a estudos ou a mobilidade profissional.

Paralelamente, o acesso ao regime fica limitado a contratos cuja renda mensal não exceda os limites máximos aplicáveis no âmbito do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível. Desta forma, a intervenção pública encontra-se associada a um referencial de renda que procura assegurar que os recursos públicos são mobilizados para segmentos do mercado compatíveis com objetivos de acessibilidade habitacional.

A adesão depende da concordância de senhorio e arrendatário. A Garantia Pública não pretende substituir a autonomia contratual das partes, antes lhes disponibiliza um instrumento adicional que podem decidir utilizar quando entendam que este contribui para viabilizar ou conferir maior segurança à relação de arrendamento.

A intervenção pública não significa, porém, a exoneração do arrendatário das obrigações que assumiu. Quando a Garantia Pública seja acionada e a entidade gestora proceda ao pagamento ao senhorio de valores que seriam devidos pelo

arrendatário, aquela fica sub-rogada nos direitos do senhorio até ao montante pago, podendo promover a cobrança dos respetivos créditos.

O presente projeto de lei reconhece igualmente que a criação de uma garantia pública não deve constituir a única resposta aos riscos existentes no mercado de arrendamento.

As soluções seguradoras privadas podem desempenhar um papel importante na diversificação dos mecanismos disponíveis para senhorios e arrendatários, permitindo que diferentes riscos sejam cobertos através de instrumentos adaptados às características dos contratos e às necessidades das partes.

Importa, por isso, criar condições para que esse mercado se desenvolva e para que os consumidores tenham acesso a soluções diversificadas, transparentes e comparáveis.

O presente projeto de lei determina, assim, que o Governo promova o desenvolvimento de soluções seguradoras privadas adequadas aos riscos associados ao arrendamento habitacional, através da aprovação de uma estratégia elaborada em articulação com a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões e com audição das entidades representativas dos setores segurador, financeiro e da habitação e dos consumidores.

Em suma, o presente projeto de lei visa responder às necessidades concretas do mercado de arrendamento habitacional português de criar mais confiança, mais previsibilidade e mais segurança jurídica para as partes, reduzir o risco que afasta habitações do mercado e facilitar o acesso ao arrendamento.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista abaixo-assinados apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

1- A presente lei estabelece medidas com o objetivo de garantir mais segurança para senhorios e arrendatários no mercado de arrendamento habitacional.
2- Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei:
   a) Cria a Garantia Pública de Segurança no Arrendamento Habitacional;
   b) Estabelece medidas de promoção do desenvolvimento do mercado de seguros no âmbito da cobertura de riscos associados ao arrendamento habitacional.

Artigo 2.º

Fins

A presente lei prossegue os seguintes fins:

a) Reforçar a confiança, a previsibilidade e a segurança jurídica das relações de arrendamento;
b) Reduzir o risco associado à disponibilização de habitações para arrendamento;
c) Facilitar o acesso ao arrendamento;
d) Contribuir para o aumento da oferta de habitação para arrendamento;
e) Reduzir a litigiosidade entre as partes;
f) Favorecer a formalização contratual e a transparência do mercado de arrendamento habitacional;
g) Estimular o desenvolvimento do mercado de seguros no âmbito da cobertura de riscos associados ao arrendamento habitacional.

Artigo 3.º

Garantia Pública de Segurança no Arrendamento Habitacional

1- É criada a Garantia Pública de Segurança no Arrendamento Habitacional, doravante designada por Garantia Pública.

2- A Garantia Pública constitui um mecanismo público de mitigação dos riscos associados ao arrendamento habitacional, destinado a reforçar a confiança no mercado habitacional, a segurança das partes e facilitar o acesso à habitação.
3- A adesão à Garantia Pública tem natureza facultativa e depende da verificação dos requisitos na presente lei e respetiva regulamentação.
4- A adesão depende da concordância de ambas as partes do contrato de arrendamento.

Artigo 4.º

Entidade Gestora

1- A gestão da Garantia Pública cabe ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) ou a outra entidade pública que venha a ser criada ou designada pelo Governo para o efeito, doravante designada por entidade gestora.
2- Compete à entidade gestora, designadamente:
   a) Proceder à ativação e gestão da Garantia Pública;
   b) Receber, instruir e decidir os pedidos de adesão à Garantia Pública;
   c) Efetuar os pagamentos devidos ao abrigo da Garantia Pública;
   d) Exercer os direitos em que fique sub-rogado e promover a cobrança dos respetivos créditos;
   e) Elaborar e publicar relatórios periódicos de execução e monitorização do regime.
3- A entidade gestora assegura a gestão da Garantia Pública em articulação com a Autoridade Tributária e Aduaneira e com as demais entidades públicas ou privadas competentes.

Artigo 5.º

Âmbito de aplicação

1- A Garantia Pública é aplicável aos contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados no mercado privado e comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos legalmente aplicáveis.
2- São abrangidos os contratos destinados a:
   a) Residência permanente;
   b) Residência temporária para estudantes ou outras situações de mobilidade habitacional por motivos profissionais.
3- A renda mensal não pode exceder o limite máximo aplicável nos termos do artigo 4.º do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, aprovado como anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Artigo 6.º

Requisitos relativos aos Arrendatários

Podem aderir à Garantia Pública os arrendatários que, à data da adesão, reúnam pelo menos uma das seguintes condições:

a) Jovens com idade compreendida entre os 18 e os 35 anos, inclusive;
c) Independentemente da idade, cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), em vigor à data do pedido.

Artigo 7.º

Cobertura

1- A Garantia Pública abrange a:
   a) Indemnização por falta de pagamento da renda, garantindo o pagamento ao senhorio das quantias devidas a título de renda em caso de

incumprimento do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda;

b) Indemnização por danos no locado, garantindo o pagamento ao senhorio das despesas de reparação de danos no locado atribuíveis ao arrendatário que sejam verificados no momento da entrega do locado após a cessação do contrato de arrendamento.

2- Os limites máximos de cobertura, as condições e os meios de prova necessários ao acionamento da Garantia Pública são definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

3- Com o pagamento efetuado ao abrigo da Garantia Pública, a entidade gestora fica automaticamente sub-rogado nos direitos do senhorio até ao limite do montante pago.

4- Os créditos da entidade gestora, resultantes do disposto no número anterior são cobrados coercivamente através de processo de execução fiscal, nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 8.º

Procedimento

1- A adesão e o acionamento da Garantia Pública são efetuados através de plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito pela entidade gestora.

2- O funcionamento da plataforma eletrónica, bem como o procedimento de adesão e de ativação da Garantia Pública são definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

Artigo 9.º

Promoção de soluções seguradoras no arrendamento habitacional

1- O Governo promove o desenvolvimento de soluções seguradoras privadas, com o objetivo de estimular a disponibilização progressiva de produtos adequados aos riscos associados ao arrendamento habitacional, através da aprovação de uma estratégia para o efeito.
2- A estratégia prevista no número anterior prossegue, designadamente, os seguintes fins:
   a) Favorecer a diversificação de instrumentos de cobertura do risco no arrendamento habitacional;
   b) Estimular a entrada e consolidação de operadores privados neste segmento do mercado segurador;
   c) Promover a concorrência, a transparência e a comparabilidade das soluções disponibilizadas no mercado.
3- A estratégia é elaborada em articulação com a Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões e ouvidas as entidades representativas do setor segurador, do setor financeiro, do setor da habitação e dos consumidores.
4- O previsto no presente artigo não prejudica a liberdade contratual das empresas de seguros nem determina a criação de modalidades típicas obrigatórias, sem prejuízo de medidas de enquadramento, incentivo ou reconhecimento que venham a ser adotadas.

Artigo 10.º

Instrumentos de promoção e incentivo

1- Tendo em vista promover soluções seguradoras privadas no âmbito do arrendamento habitacional, o Governo avalia, designadamente, as seguintes medidas:
   a) A adoção de de referenciais orientadores ou modelos de cobertura suscetíveis de estimular o desenvolvimento de produtos pelo mercado;

b) A criação de mecanismos de reconhecimento, certificação ou divulgação e comparabilidade das soluções disponíveis;
c) A necessidade de incentivos públicos à contratação de soluções seguradoras, designadamente para segmentos prioritários ou contratos de renda acessível;
d) A viabilidade de outros tipos de mecanismos de partilha de risco, nomeadamente para segmentos populacionais ou riscos especificamente definidos.

Artigo 11.º

Regulamentação

O Governo procede à regulamentação da presente lei no prazo de 120 dias após a sua publicação.

Artigo 12.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1- A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2- As disposições que impliquem encargos com a Garantia Pública, produzem efeitos com a entrada em vigor do Orçamento do Estado subsequente à publicação da presente lei.

Palácio de São Bento, 18 de setembro de 2026

As Deputadas e os Deputados,

Frederico Francisco

Luís Moreira Testa

Hugo Oliveira

José Carlos Barbosa

Marina Gonçalves

Ricardo Lima