

Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29/05

Estado: vigente

Resumo: Cria um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado e altera diversos regimes jurídicos da área da habitação no âmbito da implementação do Plano de Recuperação e Resiliência.

Publicação: Diário da República n.º 103/2023, Série I de 2023-05-29, páginas 15 - 46

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio

O XXIII Governo Constitucional inscreveu no seu programa, dando continuidade ao caminho já traçado, a necessidade de operar uma reforma estrutural no campo das políticas públicas de habitação.

Com efeito, reafirma-se a universalidade do direito à habitação, cujo desígnio é garantir a todos o acesso a uma habitação adequada a custos acessíveis, concretizando um direito que é de todos, através de instrumentos e medidas adequadas a cada um. O direito à habitação é um direito fundamental no nosso quadro constitucional, e assume uma dimensão pessoal e comunitária que faz dele um direito estruturante, tanto nas nossas vidas pessoais, como na nossa comunidade.

Em consonância com esta visão, o Estado português escolheu e decidiu alocar uma parte significativa da verba disponibilizada no seu Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) à implementação de políticas públicas de habitação que visam dar uma resposta estrutural ao problema existente no acesso à habitação, acelerando assim a capacidade de resposta que já estava em curso, recuperando um atraso de décadas na promoção e incremento do parque habitacional público, como peça central nesta estratégia de dotar o País de condições para fazer face às necessidades da comunidade, no que respeita ao acesso a uma habitação adequada a custos acessíveis.

Assim, e porque as respostas em curso são urgentes e necessárias, importa garantir que são criadas as condições para se alcançarem os objetivos traçados, nomeadamente, na implementação do PRR, motivo pelo qual se operam alterações pontuais em diversos regimes jurídicos.

Desde logo, por exemplo, permitindo que os municípios tenham acesso, relativamente ao seu património, ao regime em vigor para o património imobiliário público quanto aos processos de regularização cadastral, por forma a possibilitar, deste modo, a apresentação de candidaturas a financiamento para a reabilitação ou promoção de respostas habitacionais novas, no âmbito dos programas públicos existentes.

Por sua vez, o [Decreto-Lei n.º 36/2018](#), de 22 de maio, permitiu o acesso dos habitantes de bairros ou núcleos de habitações precárias a serviços e bens essenciais que permitam assegurar a prestação do

serviço público de eletricidade, desde que o respetivo «núcleo de habitações precárias» fosse identificado no prazo de um ano a contar da data de entrada em vigor do referido decreto-lei. No entanto, verifica-se a necessidade de salvaguardar a identificação de situações precárias não consideradas nesse prazo inicial e que carecem desta resposta transitória, até à concretização das soluções habitacionais permanentes nas respetivas estratégias locais de habitação.

A presente alteração visa assim permitir que, durante toda a vigência deste decreto-lei, possam continuar a ser identificados «núcleos de habitações precárias» para efeitos da aplicação do referido decreto-lei, o qual passa ainda a vigorar pelo prazo de oito anos desde a data da sua entrada em vigor. Em paralelo, por via da presente alteração, torna-se ainda obrigatória a sua identificação nas estratégias locais de habitação, fazendo-se coincidir a vigência deste diploma com o horizonte temporal do PRR.

Através do presente decreto-lei, permite-se a aplicação do mecanismo de faseamento de renda aos contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do regime do arrendamento apoiado, quando esta seja operada no âmbito de processos de regularização de dívida.

Procede-se ainda a algumas alterações ao Programa 1.º Direito e ao Programa Porta de Entrada, garantindo uma maior adequação destes regimes às situações verificadas na sua aplicação prática, como é o exemplo do reforço da intervenção nas situações de necessidade de alojamento motivadas por um acontecimento imprevisível ou excepcional relacionado com movimentos migratórios sem prejuízo do devido acompanhamento pelos municípios.

Procede-se ainda à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro, na sua redação atual, simplificando o procedimento de integração de imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado na bolsa de imóveis do Estado para habitação.

Também pelo presente decreto-lei se procede à criação de um programa de arrendamento pelo Estado, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., de imóveis disponíveis no mercado, tendo em vista o posterior subarrendamento dos mesmos, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado.

Altera-se ainda o [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual, que cria o Programa de Apoio ao Arrendamento, promovendo-se a simplificação e automatismo no acesso a este regime.

Prevê-se, por fim, a alteração da forma de atribuição do «Porta 65 - Arrendamento por Jovens», passando as candidaturas a ser apresentadas em contínuo, bem como o alargamento do programa, aplicável independentemente da idade dos candidatos, às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % ou a famílias monoparentais, através da sexta alteração ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na sua redação atual, designando-se esta nova componente do programa «Porta 65 +».

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses, exceto no que respeita à alteração ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro, e ao [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, ambos na sua redação atual.

Assim:

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

CAPÍTULO I
Disposição geral

Artigo 1.º
Objeto

O presente decreto-lei procede:

- a) À segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 109-C/2021](#), de 9 de dezembro, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social;
- b) À sétima alteração ao [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público;
- c) À criação de um regime de arrendamento para subarrendamento para famílias com dificuldades no acesso à habitação no mercado;
- d) À terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs [81/2020](#), de 2 de outubro, e [90-C/2022](#), de 30 de dezembro, que cria o Programa de Apoio ao Arrendamento;
- e) À terceira alteração à [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro, alterada pela [Lei n.º 32/2016](#), de 24 de agosto, e pelo [Decreto-Lei n.º 89/2021](#), de 3 de novembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação;
- f) À sexta alteração ao [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, na sua redação atual, que aprova o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- g) À terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 29/2018](#), de 4 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs [81/2020](#), de 2 de outubro, e [74/2022](#), de 24 de outubro, que cria o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;
- h) À primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 36/2018](#), de 22 de maio, que aprova um regime extraordinário relativo ao abastecimento provisório de energia elétrica a fogos integrados em núcleos de habitações precárias;
- i) À alteração ao procedimento de atribuição do apoio e ao alargamento do programa «Porta 65 - Arrendamento por Jovens», independentemente da idade dos candidatos, às situações de quebra de rendimentos superior a 20 % e a famílias monoparentais, através da sexta alteração ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na sua redação atual.

CAPÍTULO II
Mobilizar património disponível para fins habitacionais

Artigo 2.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro

Os artigos 4.º, 9.º, 10.º e 12.º do [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º
[...]

1 - [...]

2 - O Inventário integra os imóveis devolutos ou disponíveis, incluindo terrenos, das entidades referidas no artigo 2.º, que:

a) Sejam de uso habitacional; ou

b) Cujas condições e características permitam a sua afetação àquele uso, diretamente ou mediante processo de reconversão ou de construção, nos termos previstos no número seguinte.

3 - Para efeitos da alínea b) do número anterior, a verificação das condições e características que permitam a afetação a uso habitacional, obedece ao disposto nos planos territoriais municipais, designadamente no que concerne à classificação como solo urbano.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

Artigo 9.º [...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Do processo instruído pelo IHRU, I. P., deve constar a caracterização do imóvel, discriminando o número de fogos.

5 - [...]

Artigo 10.º [...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - O IHRU, I. P., remete ao membro do Governo responsável pela área da habitação, para efeito de submissão à aprovação do Primeiro-Ministro, as propostas de integração dos imóveis a que se refere o presente artigo, acompanhada da informação sobre as condições essenciais do acordo a celebrar, bem como, nos casos em que haja transmissão de direitos sobre os mesmos, os elementos referidos no número seguinte.

4 - Nos casos em que a integração dos imóveis seja efetuada através da transmissão de direitos sobre os mesmos, do processo instruído pelo IHRU, I. P., deve constar, para além da caracterização do imóvel:

a) Uma estimativa do investimento necessário para a sua disponibilização para habitação, discriminando o número de fogos;

b) O valor do investimento por fogo e por metro quadrado, o valor da renda previsto, e do período de recuperação desse investimento, acompanhada de um estudo que apresente todos os encargos estimados com a operação, designadamente, os enumerados no n.º 7 do artigo 13.º, acrescidos do valor da avaliação do imóvel antes da intervenção, e de informação sobre o valor mediano das vendas por metro quadrado de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o concelho em causa, ou, nos casos em que não exista informação disponibilizada para o concelho, para a unidade territorial de menor escala disponível em que se localiza o imóvel.

5 - (Anterior n.º 4.)

Artigo 12.º [...]

1 - No caso dos imóveis referidos na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º e que integrem a Bolsa ao abrigo do procedimento previsto no artigo 9.º, o IHRU, I. P., consulta os municípios relativamente aos imóveis localizados nos respetivos territórios, no prazo de 30 dias contados da data da integração do imóvel na Bolsa, para que este indique se pretende promover diretamente a sua disponibilização para habitação, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 3.º

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]»

Artigo 3.º **Aditamento ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro**

É aditado ao [Decreto-Lei n.º 82/2020](#), de 2 de outubro, na sua redação atual, o artigo 13.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 13.º-A **Arrendamento de longo prazo com obrigação de reabilitar**

1 - O IHRU, I. P., pode disponibilizar, em arrendamento de longo prazo, fogos habitacionais que careçam de obras de conservação e/ou reabilitação, ficando estas a cargo do arrendatário.

2 - O contrato tem início na data da sua assinatura, permitindo-se a imediata execução das obras pelo arrendatário, cumprindo os demais formalismos legais necessários.

- 3 - O pagamento da renda mensal apenas é devido após a conclusão das obras.
- 4 - Compete ao IHRU, I. P., proceder ao acompanhamento das obras e validar o seu custo final.
- 5 - Com a celebração do contrato, é definido:
 - a) O valor da renda;
 - b) O prazo do arrendamento, nunca inferior a 10 anos ou ao prazo previsto na alínea d), se superior;
 - c) O valor estimado das obras e o prazo previsto para a sua conclusão;
 - d) O número de meses necessários para o pagamento integral do custo das obras, por desconto na renda a pagar;
 - e) O início previsível do pagamento integral da renda.»

Artigo 4.º

Aditamento ao [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto

São aditados ao [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto, na sua redação atual, os artigos 51.º-A e 51.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 51.º-A

Regularização no âmbito de programas de apoio à habitação social

1 - Na regularização matricial e registal de imóveis do Estado e dos institutos públicos que tenham sido construídos em data anterior à da entrada em vigor do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, na sua redação atual, destinados a arrendamento em regimes de renda de cariz social, designadamente o regime de arrendamento apoiado, de renda apoiada ou de renda social, não pode ser exigida a apresentação de quaisquer documentos relativos a procedimentos urbanísticos de controlo prévio referentes a loteamentos, obras de urbanização ou outras operações urbanísticas, designadamente licenças, autorizações, comunicações prévias e aprovações.

2 - A regularização matricial e registal de fogos construídos no âmbito de programas de apoio à habitação social que não sejam moradias unifamiliares pode ser precedida da respetiva constituição em propriedade horizontal, caso a entidade proprietária assim o declare.

3 - Nos casos em que a constituição de propriedade horizontal seja prévia à regularização cadastral, esta é efetuada mediante declaração da entidade proprietária de que estão verificados os requisitos legais previstos no artigo 1415.º do Código Civil.

4 - Nas situações previstas nos números anteriores, deve constar das listas definitivas menção relativa à isenção referida no n.º 1 e ao regime simplificado de constituição de propriedade horizontal, sendo os registos efetuados de acordo com a informação delas constante.

Artigo 51.º-B

Aplicação aos municípios

A presente subsecção é aplicável, com as necessárias adaptações, aos imóveis que integram o património municipal, sendo competente, para a prática de todos os atos elencados, o presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e de subdelegação destes, nos dirigentes dos serviços municipais.»

CAPÍTULO III
Criação do programa arrendar para subarrendar

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 5.º
Regime jurídico do arrendamento para subarrendamento

É aprovado o regime jurídico do arrendamento pelo Estado, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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.

Artigo 6.º
Entidades promotoras

São entidades promotoras:

- a) O IHRU, I. P.;
- b) A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S. A. (ESTAMO, S. A.).

SECÇÃO II
Contratos no âmbito do arrendamento para subarrendamento

Artigo 7.º
Contrato interadministrativo

1 - As entidades promotoras referidas no artigo anterior celebram um contrato interadministrativo através do qual estipulam as condições e os termos da partilha de responsabilidade na gestão e execução do presente decreto-lei, bem como os custos que lhe estão associados.

2 - O contrato interadministrativo a que se refere o número anterior pode ainda ser subscrito pela Associação Nacional de Municípios Portugueses e pela Associação Nacional de Freguesias, permitindo a gestão por parte das câmaras municipais e das juntas de freguesia aderentes dos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados, numa lógica de proximidade e confiança.

3 - Sem prejuízo das competências que vierem a ser estipuladas no contrato interadministrativo:

- a) Cabe ao IHRU, I. P.:
 - i) Assumir a posição de arrendatário nos contratos de arrendamento para fins habitacionais;
 - ii) Promover o sorteio dos candidatos para posterior atribuição dos imóveis, em regime de subarrendamento;
 - iii) Proceder ao pagamento das comissões que sejam estipuladas no contrato interadministrativo, incluindo as comissões pagas pela ESTAMO, S. A., às empresas de mediação imobiliárias, quando aplicável, mediante apresentação de comprovativo das despesas efetivamente realizadas;
 - iv) Assegurar a gestão dos contratos de arrendamento e subarrendamento durante toda a sua vigência, designadamente as comunicações com os subarrendatários, as inspeções e as obras de reparação, com possibilidade de delegação nas câmaras municipais e juntas de freguesia;

b) Cabe à ESTAMO, S. A.:

- i) Promover a identificação dos imóveis disponíveis no mercado;
- ii) Promover a vistoria técnica dos imóveis, quando necessária, tendo em vista atestar as respetivas condições de habitabilidade;
- iii) Celebrar protocolos de cooperação com empresas de mediação imobiliária que tenham como objeto a gestão dos imóveis nos contratos de subarrendamento;
- iv) Negociar com os proprietários ou respetivos representantes as condições dos contratos de arrendamento, designadamente, a data de início do contrato e a sua duração, o valor da renda e os equipamentos que integram o imóvel;
- v) Pagar às empresas de mediação imobiliária as comissões devidas, quando aplicável.

Artigo 8.º

Contratos de arrendamento

1 - Os contratos de arrendamento para fins habitacionais são celebrados entre o IHRU, I. P., e os proprietários ou usufrutuários dos imóveis ou titulares de direito de superfície sobre os mesmos.

2 - Na falta de estipulação entre as partes, os contratos de arrendamento para fins habitacionais têm uma duração de cinco anos, renovando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo oposição expressa de qualquer uma delas.

3 - A duração dos contratos de arrendamento para fins habitacionais não pode, em qualquer caso, ser inferior a três anos.

4 - O preço de renda a pagar pelo IHRU, I. P., deve observar os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual.

5 - As partes podem convencionar um preço de renda superior aos limites previstos no número anterior, não podendo, no entanto, exceder 30 % do preço limite para cada tipologia e concelho onde se localiza o imóvel.

6 - O limite máximo de preço de renda previsto nos números anteriores não se aplica nos casos em que os proprietários são entidades públicas.

7 - Nos casos em que os proprietários fundamentadamente comprovem a necessidade de realizar um investimento nos imóveis para a sua disponibilização no âmbito do presente decreto-lei, designadamente por motivos de reabilitação ou adaptação, pode o IHRU, I. P., proceder ao pagamento antecipado do valor correspondente a duas rendas, não podendo o preço de renda ser atualizado durante esse período.

8 - O disposto no número anterior não se aplica nos casos previstos no n.º 5.

9 - O IHRU, I. P., garante o pagamento pontual das rendas aos proprietários, usufrutuários ou titulares de direito de superfície e a entrega, no termo do contrato de arrendamento, dos imóveis nas mesmas condições em que os recebeu.

10 - Aos contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do presente decreto-lei aplica-se, em tudo o que não o contrarie, o regime jurídico do arrendamento urbano constante do Código Civil.

11 - Aos contratos de arrendamentos celebrados ao abrigo do presente artigo é, ainda, aplicável o regime fiscal previsto no artigo 20.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual, nos termos e condições nele previstos.

SECÇÃO III Elegibilidade

Artigo 9.º Atribuição dos imóveis

1 - A atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para habitação permanente é realizada através de sorteio, por parte do IHRU, I. P.

2 - No sorteio referido no número anterior, são priorizadas as candidaturas respeitantes a jovens até aos 35 anos, famílias monoparentais e famílias com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior.

Artigo 10.º Critérios de elegibilidade

1 - Na atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para habitação permanente, são elegíveis os agregados familiares ou habitacionais cujo rendimento anual bruto máximo:

a) Para agregados de uma pessoa, 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), aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 442-A/88](#), de 30 de novembro, na sua redação atual, em vigor à data da atribuição do imóvel;

b) Para agregados de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS, em vigor à data da atribuição do imóvel, acrescido de € 10 000,00;

c) Para agregados de mais de duas pessoas, seja igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS, em vigor à data da atribuição do imóvel, acrescido de € 10 000,00, e, por cada pessoa adicional, de € 5000,00.

2 - O rendimento anual bruto e o rendimento médio mensal bruto do agregado familiar ou habitacional são calculados nos termos previstos nos n.ºs 1 e 5 do artigo 14.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual.

SECÇÃO IV Contratos para habitação

Artigo 11.º Contratos de subarrendamento

1 - Os contratos de subarrendamento para habitação permanente são celebrados entre o IHRU, I. P., e os candidatos sorteados nos termos do artigo 9.º

2 - O preço da renda mensal é fixado pelo IHRU, I. P., nos termos do artigo 10.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual.

3 - Apenas são elegíveis, para cada imóvel, os candidatos cujo rendimento médio mensal do agregado familiar ou habitacional, nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na

sua redação atual, represente uma taxa de esforço igual ou inferior a 35 % face ao preço da renda mensal fixado pelo IHRU, I. P., nos termos do número anterior.

4 - Aos contratos de subarrendamento celebrados ao abrigo do presente decreto-lei aplica-se, em tudo o que não o contrarie, o regime jurídico do arrendamento urbano constante do Código Civil.

SECÇÃO V Aplicação às autarquias

Artigo 12.º Extensão do âmbito de aplicação

Os municípios e as juntas de freguesia podem aplicar o presente decreto-lei, com as necessárias adaptações, promovendo o 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.

CAPÍTULO IV Reformulação do regime do arrendamento apoiado e dos programas 1.º Direito, alojamento urgente e apoio ao arrendamento

SECÇÃO I Regime do arrendamento apoiado

Artigo 13.º Alteração à [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro

O artigo 23.º da [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 23.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - Quando no âmbito de processos de regularização de dívida o valor da renda revista representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos

contados desde a data da celebração do acordo de liquidação de dívida, aplicando-se as condições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 37.º»

SECÇÃO II
Alojamento urgente

Artigo 14.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 29/2018](#), de 4 de maio

Os artigos 3.º, 8.º, 17.º e 20.º do [Decreto-Lei n.º 29/2018](#), de 4 de maio, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º
[...]

1 - [...]

a) 'Acontecimento imprevisível ou excecional', o acontecimento cuja ocorrência não é possível prever e/ou evitar e que tem um impacto significativo nas condições habitacionais das pessoas por ele afetadas, relacionado nomeadamente com catástrofes, movimentos migratórios e edificações em situação de risco, de insalubridade ou insegurança;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) 'Edificação em situação de insalubridade ou insegurança', o prédio urbano ou a construção que se encontrem destituídos de condições básicas de salubridade ou de segurança estrutural ou de estanquidade ou de higiene ou de habitabilidade, atestado por parecer dos serviços municipais de proteção civil, no âmbito das suas atribuições.

2 - [...]

Artigo 8.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - Nas situações de necessidade de alojamento motivadas por um acontecimento imprevisível ou excecional relacionado com movimentos migratórios, o protocolo de cooperação institucional pode, ainda, ser celebrado entre o IHRU, I. P., e o Alto Comissariado para as Migrações, I. P. (ACM, I. P.), com conhecimento ao município competente, aplicando-se o disposto no n.º 7 do artigo 20.º e, com as devidas adaptações, as demais disposições do presente decreto-lei.

7 - (Anterior n.º 6.)

Artigo 17.º [...]

1 - [...]

a) [...]

b) No caso de arrendamento ou subarrendamento, o valor mais elevado correspondente ao último valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares € da freguesia ou do concelho de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., sem prejuízo do disposto no n.º 3;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

Artigo 20.º [...]

1 - A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada depende da celebração de contrato escrito entre o IHRU, I. P., e as pessoas que constam nos processos de candidatura como beneficiários-titulares, ou nos casos previstos no n.º 6 do artigo 8.º, entre o IHRU, I. P., e o ACM, I. P., bem como, para as autorizações que se revelem necessárias, os cotitulares da habitação ou quem os represente, sem prejuízo do disposto no n.º 7.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - Nos casos de concessão do apoio financeiro para alojamento temporário previsto no n.º 1 do artigo 14.º, as despesas financiadas podem ser pagas por transferência direta para a entidade que contrata a utilização da habitação ou do alojamento com o agregado.»

SECÇÃO III 1.º Direito

Artigo 15.º

Alteração ao [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho

Os artigos 14.º, 22.º e 76.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º
[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) As prestações de serviços relacionadas com projetos, sondagens, fiscalização e segurança da obra, bem como os encargos com a publicitação prevista no n.º 4 do artigo 18.º;

d) Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios, designadamente despesas com escrituras de habilitação de herdeiros e respetivos registos, assim como despesas com escrituras de propriedade horizontal e sucessivos registos;

e) As despesas com o alojamento temporário em soluções dignas, de arrendamento habitacional, aquisição e arrendamento de alojamentos provisórias e empreendimento turístico ou similar, de pessoas e agregados, no âmbito da realização de obras financiadas ao abrigo do 1.º Direito, quando esse alojamento for imprescindível para a promoção das mesmas, em função das despesas efetivas com os valores máximos de referência aplicáveis ao arrendamento habitacional nos termos do [Decreto-Lei n.º 29/2018](#), de 4 de maio, na sua redação atual, com as necessárias adaptações;

f) [...]

2 - [...]

3 - [...]

Artigo 22.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Nos casos em que, aquando da celebração dos contratos-promessa de compra e venda, ainda não tenha sido emitida a autorização de utilização, sem prejuízo da celebração do contrato de financiamento, a disponibilização das participações e dos empréstimos só pode ocorrer após a emissão daquela.

4 - (Anterior n.º 3.)

5 - Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, a primeira prestação corresponde a 25 % do financiamento e assume a natureza de adiantamento, disponibilizado após a celebração do contrato de financiamento, apenas podendo ser de valor superior se corresponder a despesas realizadas, devidamente comprovadas.

6 - (Anterior n.º 4.)

Artigo 76.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Quando tiver sido concedido financiamento a entidades ou pessoas referidas nos artigos 11.º e 25.º para despesas elegíveis relativas a prestações de serviços, prévias e complementares de uma solução habitacional financiada ao abrigo do 1.º Direito, designadamente as referidas no n.º 4 do artigo 22.º, e os serviços tenham sido efetivamente prestados e pagos, o não cumprimento do contrato de financiamento principal ou a sua não celebração por causa que não lhes seja imputável não constitui fundamento, per se, para resolução do contrato de financiamento daquelas despesas.»

SECÇÃO IV
Programa de Apoio ao Arrendamento

Artigo 16.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio

Os artigos 19.º, 20.º, 21.º e 24.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 19.º
[...]

1 - O enquadramento de um contrato de arrendamento no Programa de Apoio ao Arrendamento depende do cumprimento dos seguintes requisitos cumulativos:

a) [...]

b) Registo do contrato e dos anexos previstos no n.º 4 do artigo anterior no portal das finanças;

c) Contratação dos seguros obrigatórios, nos termos do diploma previsto no artigo 7.º

2 - Os senhorios e os arrendatários devem submeter na plataforma eletrónica do IHRU, I. P., no prazo de 20 dias após o registo do contrato no portal das finanças, os comprovativos do cumprimento dos requisitos previstos no número anterior.

3 - Após o cumprimento do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento fica automaticamente enquadrado no Programa de Apoio ao Arrendamento, com efeitos a partir da data da celebração do mesmo.

4 - (Revogado.)

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

a) [...]

b) A partir da data de cessação do contrato de arrendamento, mediante comunicação, por qualquer uma das partes, à Autoridade Tributária e Aduaneira, com conhecimento ao IHRU, I. P.

8 - [...]

Artigo 20.º [...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - (Revogado.)

4 - A cessação do enquadramento referida na alínea a) do n.º 7 do artigo anterior implica a perda total dos benefícios fiscais concedidos desde a data da respetiva usufruição com a conseqüente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

5 - [...]

Artigo 21.º [...]

1 - Sem prejuízo das competências legais próprias de outras entidades, a entidade gestora pode, em momento posterior ao enquadramento automático previsto no artigo 19.º, realizar auditorias para verificação da conformidade dos contratos de arrendamento celebrados com as normas aplicáveis nos termos do presente decreto-lei.

2 - Os senhorios e os arrendatários devem colaborar na resposta aos pedidos de informação e na realização das demais diligências instrutórias promovidas nos termos do número anterior.

Artigo 24.º [...]

1 - Os contratos celebrados ao abrigo dos programas municipais cuja compatibilidade com o Programa de Apoio ao Arrendamento tenha sido verificada nos termos do artigo anterior são passíveis de enquadramento, para os efeitos previstos no artigo 20.º, mediante apresentação dos seguintes elementos:

- a) Registo do contrato no portal das finanças e emissão do certificado energético;
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- 2 - [...]»

CAPÍTULO V Reforço dos apoios ao arrendamento

Artigo 17.º Alteração ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 6.º, 7.º, 10.º, 17.º, 19.º, 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º e 29.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', 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, 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, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

Artigo 2.º [...]

O Porta 65 vigora em todo o território nacional.

Artigo 3.º [...]

[...]

- 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.
- b) [...]
- c) [...]

Artigo 6.º
Forma de candidatura

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - [...]
- 4 - (Revogado.)
- 5 - [...]

Artigo 7.º
[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - O acesso ao Porta 65 - Jovem depende, ainda, da completa instrução do pedido de candidatura com os elementos e documentos identificados na portaria prevista no n.º 3 do artigo anterior.
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - [...]

Artigo 10.º
Aprovação das candidaturas

- 1 - As candidaturas formalizadas estão sujeitas a aprovação pelo IHRU, I. P., de acordo com a ordem de entrada, até ao limite das verbas fixadas anualmente.
- 2 - (Revogado.)
- 3 - [...]

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 e dos elementos do agregado;

h) [...]

i) [...]

j) [...]

l) [...]

m) [...]

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 e os membros do seu agregado autorizam o IHRU, I. P., a confirmar os dados recolhidos junto da AT, da Segurança Social ou de outros órgãos e serviços para tal autorizados, 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, I. P., as entidades das áreas governativas das finanças e da segurança social e os demais órgãos e serviços competentes.

Artigo 23.º

[...]

1 - Os beneficiários do Porta 65 estão sujeitos à verificação pelo IHRU, I. P., 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 - [...]

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, I. P., pode ainda fazer cessar o apoio financeiro previsto no presente decreto-lei, sempre que se verifiquem 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, I. P., assegura a realização de uma avaliação externa do Porta 65, decorridos 18 meses de execução do programa.

2 - Após a avaliação prevista no número anterior, o Porta 65 é avaliado a cada três anos.

Artigo 26.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, I. P.

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 - As matérias previstas no n.º 3 do artigo 6.º, nas alíneas a) a c) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo 7.º, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10.º, no n.º 5 do artigo 12.º e no artigo 15.º são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da juventude e da habitação.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - As matérias previstas no título iii são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas dos assuntos fiscais, da segurança social e da habitação.»

Artigo 18.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 +, independentemente da idade dos candidatos:

a) Os agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior, incluindo os casos em que a quebra de rendimentos resulte da alteração da composição desses agregados, nos termos previstos do número seguinte;

b) Os agregados monoparentais.

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 Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e pela Segurança Social relativos ao período objeto dessa comparação e por esta disponibilizados ao IHRU, I. P.

Artigo 16.º-B
Rendimentos do candidato

Para efeitos do presente decreto-lei, é considerado o rendimento bruto auferido por cada membro do agregado constante:

a) Do sistema de informação da AT, no que diz respeito aos trabalhadores independentes; e

b) Do sistema de informação da segurança social, no que diz respeito aos trabalhadores por conta de outrem.

Artigo 16.º-C
Candidatura

- 1 - Ao procedimento de candidatura ao Porta 65 + é aplicável o disposto no artigo 6.º
- 2 - Os elementos e documentos necessários à formalização de candidaturas são fixados em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.

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 serem superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
 - f) O rendimento do agregado ser igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS.
- 2 - Os beneficiários do apoio devem cumprir os requisitos a que se referem as alíneas a) e b) do número anterior 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 subseqüentes até ao limite de 60 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 previstos no artigo anterior.

Artigo 16.º-F
Regime supletivo

Aplica-se ao Porta 65 +, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 8.º, 10.º, 13.º, 14.º, 15.º e 16.º»

Artigo 19.º
Alterações sistemáticas ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro

São introduzidas as seguintes alterações sistemáticas ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na sua redação atual:

- a) É aditado o título i, com a epígrafe «Programa Porta 65», que integra os artigos 1.º a 3.º;
- b) É aditado o título ii, com a epígrafe «Porta 65 - Arrendamento por Jovens», que integra os artigos 4.º a 16.º;
- c) É aditado o título iii, com a epígrafe «Porta 65 +», que integra os artigos 16.º-A a 16.º-F;
- d) É aditado o título iv, com a epígrafe «Disposições complementares, transitórias e finais», que integra os artigos 17.º a 31.º;
- e) É eliminado o capítulo i, com a epígrafe «Disposições gerais»;
- f) É aditado ao título ii o capítulo i, com a epígrafe «Requisitos», que integra os artigos 4.º e 5.º;
- g) Os capítulos v, vi e vii são renumerados, respetivamente, como i, ii e iii do título iv.

Artigo 20.º
Republicação do [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro

1 - É republicado, no anexo ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante, o [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na redação que lhe foi dada pelo presente decreto-lei.

2 - Para efeitos de republicação, onde se lê «Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana» e «IHRU» deve ler-se respetivamente «Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.» e «IHRU, I. P.».

CAPÍTULO VI
Disposições finais

Artigo 21.º
Alteração ao [Decreto-Lei n.º 36/2018](#), de 22 de maio

Os artigos 3.º, 5.º e 19.º do [Decreto-Lei n.º 36/2018](#), de 22 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º
[...]

[...]

a) [...]

b) Seja expressamente identificado pela câmara municipal competente como 'núcleo de habitações precárias'.

Artigo 5.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - O município integra as situações identificadas no âmbito do presente decreto-lei na sua estratégia local de habitação, elaborada nos termos [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, na sua redação atual, sendo que tal integração não implica a suspensão das estratégias que já tenham sido aprovadas.

Artigo 19.º
[...]

O presente decreto-lei vigora pelo período de oito anos a contar da sua entrada em vigor.»

Artigo 22.º
Compatibilização de apoios à habitação

1 - O apoio extraordinário e temporário às famílias, previsto no [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, não obsta à atribuição de novos apoios municipais à renda ou ao crédito à habitação.

2 - Tratando-se de apoio já atribuído ao abrigo de programas municipais, o apoio extraordinário e temporário às famílias, previsto no [Decreto-Lei n.º 20-B/2023](#), de 22 de março, não constitui causa de cessação do apoio ou de devolução dos valores já recebidos.

3 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os regulamentos municipais que disponham em contrário, podem ser adaptados no prazo de seis meses, sem prejuízo da manutenção dos apoios já concedidos e a conceder nesse período.

Artigo 23.º
Norma revogatória

São revogados:

a) O n.º 4 do artigo 6.º, o artigo 6.º-A e o n.º 2 do artigo 10.º do [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na sua redação atual;

b) A alínea c) do n.º 4 do artigo 18.º, o n.º 4 do artigo 19.º e o n.º 3 do artigo 20.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 24.º
Entrada em vigor

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

Artigo 25.º
Produção de efeitos

O [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, na redação que lhe foi dada pelo presente decreto-lei, produz efeitos a partir de 1 de junho de 2023.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 30 de março de 2023. - António Luís Santos da Costa - Mariana Guimarães Vieira da Silva - Fernando Medina Maciel Almeida Correia - José Duarte Piteira Rica Silvestre Cordeiro - Marina Sola Gonçalves - Ana Maria Pereira Abrunhosa Trigueiros de Aragão.

Promulgado em 22 de maio de 2023.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 23 de maio de 2023.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.

ANEXO
(a que se refere o artigo 20.º)

Republicação do [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro

TÍTULO I
Programa Porta 65

Artigo 1.º
Objeto

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», 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, 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, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

Artigo 2.º
Âmbito

O Porta 65 vigora em todo o território nacional.

Artigo 3.º
Conceitos

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

- 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;
- b) «Renda máxima admitida (RMA)» o limite geral de preço de renda por tipologia, previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual, ou, sempre que mais favorável ao candidato, os limites de renda fixados no quadro ii do anexo à [Portaria n.º 277-A/2010](#), de 21 de maio, na sua redação atual;
- c) «Taxa de esforço» o valor em percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o valor correspondente à soma dos rendimentos brutos auferidos pelo jovem e por todos os membros do agregado jovem, não se ponderando, para este estrito efeito, o rendimento por adulto equivalente.

TÍTULO II Porta 65 - Arrendamento por Jovens

CAPÍTULO I Requisitos

Artigo 4.º Beneficiários

1 - Podem beneficiar do Porta 65 - Jovem:

- a) Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos;
- b) Casais de jovens não separados judicialmente de pessoas e bens ou em união de facto, com residência no locado, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, podendo um dos elementos do casal ter idade até 37 anos;
- c) Jovens em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, partilhando uma habitação para residência permanente dos mesmos.

2 - O agregado jovem integra o conjunto de pessoas que vivem em comunhão de habitação, formado por um ou mais jovens ou por um casal de jovens e as seguintes pessoas: os dependentes, assim considerando os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela e os irmãos, maiores ou emancipados, que não auferam de qualquer rendimento.

3 - Caso o jovem complete 35 anos durante o prazo em que beneficia do apoio, pode ainda candidatar-se até ao limite de duas candidaturas subsequentes, consecutivas e ininterruptas.

4 - O disposto no número anterior é aplicável aos casos em que um dos elementos do casal complete 37 anos durante o prazo em que beneficia do apoio.

Artigo 5.º Rendimento mensal bruto

1 - Considera-se rendimento mensal bruto (RM) o valor correspondente à soma dos rendimentos brutos das categorias A e B, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferido pelo jovem e por todos os membros do agregado jovem, definidos de acordo com o disposto nos n.ºs 4 a 8.

2 - Integram, ainda, o rendimento mensal bruto (RM):

a) As bolsas e os prémios atribuídos aos jovens no exercício de atividades científicas, culturais e desportivas;

b) Quaisquer outras prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória.

3 - O RM é corrigido pelo rendimento por adulto equivalente, calculado de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de 1 ao primeiro adulto, de 0,7 a cada um dos restantes adultos e de 0,25 a cada dependente e por acréscimo, em qualquer dos casos, de uma ponderação de 0,25 quando se trate de pessoa com uma deficiência permanente com um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado.

4 - Tratando-se de rendimentos das categorias A e B, considera-se rendimento mensal bruto, do candidato ou dos membros do agregado jovem, o correspondente a 1/12 do respetivo rendimento anual bruto no ano imediatamente anterior ao da candidatura ou das candidaturas subsequentes, incluindo, nos casos de rendimentos da categoria A, os montantes referentes aos subsídios de férias e de Natal recebidos.

5 - Caso o candidato ou algum dos membros do agregado jovem tenham iniciado atividade profissional no decurso do 1.º semestre do ano anterior, considera-se rendimento mensal bruto de categoria A ou B o correspondente à divisão do rendimento anual bruto pelo número de meses em que efetivamente teve atividade, ao qual acrescem os duodécimos referentes aos subsídios de férias e de Natal recebidos.

6 - Tratando-se de rendimentos da categoria B do CIRS enquadrados no regime simplificado, considera-se rendimento bruto o resultante da aplicação do coeficiente 0,2 ao valor das vendas de mercadorias e de produtos, bem como aos serviços prestados no âmbito de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas e ao montante dos subsídios destinados à exploração que tenha por efeito compensar reduções nos preços de venda de mercadorias e produtos e do coeficiente 0,70 aos restantes rendimentos provenientes desta categoria, excluindo a variação de produção.

7 - Tratando-se de rendimentos da categoria B, nos termos do CIRS, enquadrados no regime de contabilidade organizada, considera-se rendimento bruto o resultado líquido do exercício apurado.

8 - No caso dos jovens titulares de rendimentos das categorias A e B, à data da candidatura, o rendimento mensal bruto calcula-se por aplicação cumulativa das regras constantes dos n.ºs 4 e 5 para os rendimentos tributados na categoria A e dos n.ºs 4 a 7 para os rendimentos tributados na categoria B.

9 - Para os efeitos previstos no n.º 1, as importâncias auferidas pelos bolseiros, pelos beneficiários de prestações compensatórias da perda ou inexistência de rendimentos, garantidas pelo sistema previdencial ou pelo subsistema de solidariedade da segurança social, ou garantidas por outros sistemas de proteção social obrigatória, são contabilizadas no apuramento dos rendimentos do candidato ou dos membros do agregado jovem, considerando-se o rendimento mensal bruto o correspondente a 1/12 dessas mesmas importâncias concedidas no ano imediatamente anterior ao da candidatura ou das candidaturas subsequentes, sem prejuízo das necessárias adaptações sempre que se verifique o disposto no n.º 5.

10 - O candidato pode optar por apresentar o rendimento anual bruto do ano imediatamente anterior, nos termos do presente artigo, ou apresentar os rendimentos dos seis meses anteriores à candidatura, incluindo os duodécimos referentes aos subsídios de férias e de Natal recebidos.

11 - O candidato é responsável pela veracidade e atualidade das informações prestadas ou obtidas através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o Instituto da Habitação e da

Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), as entidades das áreas das finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria.

12 - Ao cálculo do RM, no caso de se optar por apresentar os rendimentos dos últimos seis meses, são aplicados os n.ºs 3 a 9, com as devidas adaptações.

13 - Aos jovens candidatos em regime de coabitação é aplicável o disposto nos números anteriores sobre os rendimentos de todos os jovens, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO II **Candidatura**

Artigo 6.º **Forma de candidatura**

1 - A candidatura ao Porta 65 - Jovem é efetuada por via eletrónica no sítio da Internet do IHRU, I. P., ou através do Portal Único de Serviços previsto na [Resolução do Conselho de Ministros n.º 46/2019](#), de 22 de fevereiro.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, os jovens podem solicitar apoio junto IHRU, I. P., das lojas Ponto Já do Instituto Português da Juventude ou de outros organismos, nomeadamente da administração pública regional ou local, que com aquelas entidades celebrem protocolos de colaboração neste âmbito específico.

3 - Os procedimentos relativos à aplicação do programa na Internet, bem como os elementos e os documentos necessários à formalização das candidaturas de forma desmaterializada pelos jovens, são regulados em portaria.

4 - (Revogado.)

5 - Todos os elementos necessários à instrução e verificação das candidaturas são obtidos através de mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre o IHRU, I. P., as entidades das áreas das finanças e da segurança social e as demais entidades públicas competentes na matéria, sempre que aplicável.

Artigo 6.º-A **Pré-candidatura**

(Revogado.)

Artigo 7.º **Requisitos**

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º, o acesso ao Porta 65 - Jovem, depende do cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Todos os jovens ou membros do agregado jovem terem ou virem a ter residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;

b) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;

c) Nenhum dos jovens ou membros do agregado jovem ser parente ou afim do senhorio na linha reta ou linha colateral;

d) O RM do jovem ou do agregado jovem não ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;

e) A soma dos rendimentos brutos auferidos pelo jovem e por todos os membros do agregado jovem ser compatível com uma taxa de esforço máxima de 60 %;

f) Em qualquer caso, o RM do jovem ou do agregado, corrigido nos termos do n.º 3 do artigo 5.º, não exceder quatro vezes a retribuição mínima mensal garantida (RMMG) na aceção prevista no n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho.

2 - São, ainda, requisitos da candidatura:

a) Ser titular de contrato de arrendamento registado no portal das finanças ou contrato-promessa de arrendamento, este último de acordo com o modelo aprovado por portaria;

b) Apresentar o contrato-promessa com a definição da futura renda, até ao valor da RMA na zona onde se localiza a habitação, nos termos a definir em portaria;

c) A tipologia da habitação ser adequada à composição do agregado jovem ou do número de jovens em coabitação, nos termos a definir em portaria.

3 - O acesso ao Porta 65 - Jovem depende, ainda, da completa instrução do pedido de candidatura com os elementos e documentos identificados na portaria prevista no n.º 3 do artigo anterior.

4 - A tipologia da habitação para cujo arrendamento é concedida a subvenção pode ser a imediatamente superior à prevista na alínea c) do n.º 2, nos seguintes casos:

a) Algum dos jovens ou dos elementos do agregado jovem ser uma pessoa com deficiência permanente com um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, devidamente comprovada;

b) Sempre a que a habitação arrendada ou a arrendar disponha de uma ou mais assoalhadas sem janelas para o exterior.

5 - A tipologia da habitação pode ser superior às previstas nos números anteriores nos casos em que o valor da renda mensal cumpra os limites previstos para a tipologia adequada ao agregado habitacional.

6 - Nas áreas urbanas classificadas como históricas ou antigas nos termos legais ou regulamentares, nas áreas de reabilitação urbana e, ainda, nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanísticas, o critério da tipologia da habitação é combinado com a área da habitação, nos termos a definir em portaria.

7 - No caso de apresentação de contrato-promessa de arrendamento, conforme previsto no n.º 2, o pagamento do primeiro mês de subvenção fica condicionado ao registo no portal das finanças do contrato de arrendamento, no prazo de 15 dias corridos a contar da data da publicação dos resultados da candidatura, sob pena de exclusão.

8 - O beneficiário do apoio deve cumprir os requisitos a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1 durante todo o período em que recebe a subvenção, devendo comunicar ao IHRU, I. P., qualquer alteração.

Artigo 8.º
Não cumulação de apoios

1 - Os candidatos a apoio financeiro do Porta 65 - Jovem não podem acumular esse apoio com quaisquer outras formas de apoio público à habitação, nem ter dívidas decorrentes de anteriores concessões do apoio ao arrendamento.

2 - A concessão de apoio ao abrigo do Porta 65 - Jovem não obsta a que o contrato de arrendamento seja enquadrado no âmbito do [Decreto-Lei n.º 68/2019](#), de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 9.º
Bolsa de habitação

(Revogado.)

Artigo 10.º
Aprovação das candidaturas

1 - As candidaturas formalizadas estão sujeitas a aprovação pelo IHRU, I. P., de acordo com a ordem de entrada, até ao limite das verbas fixadas anualmente.

2 - (Revogado.)

3 - As condições e os procedimentos relativos à instrução das candidaturas são regulados na portaria prevista no n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 11.º
Pluralidade de candidatos

1 - No caso de jovens que residam em coabitação, a apresentação da candidatura ao Porta 65 - Jovem deve ser conjunta e o contrato de arrendamento deve ser celebrado com todos eles.

2 - O contrato deve prever a possibilidade de acordo revogatório entre o senhorio e os arrendatários que pretendam deixar de residir na habitação e a sua manutenção em relação aos restantes, durante o período correspondente à concessão do apoio financeiro ao abrigo do Porta 65 - Jovem e em consonância com o disposto no número anterior.

3 - Se durante a vigência da concessão do apoio financeiro ao abrigo do programa algum dos jovens deixar de residir na habitação, o apoio financeiro mantém-se em relação aos restantes, sem prejuízo dos efeitos das alterações verificadas, designadamente ao nível do RM dos jovens ou do agregado jovem.

4 - Se algum dos jovens deixar de residir na habitação durante a vigência do apoio financeiro, tal facto deve ser comunicado ao IHRU, I. P., no prazo de 15 dias após a saída.

CAPÍTULO III
Apoio financeiro

Artigo 12.º
Modelo do apoio financeiro

1 - O apoio financeiro do Porta 65 - Jovem é concedido sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, por períodos de 12 meses, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses.

2 - O beneficiário pode, a qualquer momento, fazer cessar o apoio concedido nos termos do número anterior, sem prejuízo da possibilidade de apresentar candidatura subsequente para completar o período de 12 meses, observadas as condições de acesso e limites de duração do apoio financeiro estabelecidas no presente decreto-lei.

3 - A subvenção mensal corresponde a uma percentagem do valor da renda mensal.

4 - A subvenção é atribuída de forma decrescente para cada 12 meses de atribuição do apoio financeiro.

5 - Os escalões e o valor da subvenção mensal para cada período de 12 meses são definidos por portaria.

6 - Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 4.º, a duração máxima do apoio financeiro é aferida relativamente ao jovem que haja auferido um maior número de subvenções mensais.

Artigo 13.º **Apoio financeiro adicional**

1 - A percentagem da subvenção mensal aplicável nos termos do n.º 3 do artigo anterior pode ser acrescida, caso a habitação arrendada se localize:

a) Em áreas urbanas classificadas como históricas ou antigas, nos termos legais ou regulamentares, em áreas de reabilitação urbana e, ainda, em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanísticas, na percentagem de 20 %;

b) Em áreas beneficiárias de medidas de incentivo à recuperação acelerada de problemas de interioridade identificadas na [Portaria n.º 1467-A/2001](#), de 31 de dezembro, na percentagem de 10 %.

2 - A percentagem da subvenção mensal aplicável nos termos do n.º 3 do artigo anterior pode igualmente ser acrescida nos seguintes termos, mediante comprovação das seguintes circunstâncias:

a) Na percentagem de 15 % caso algum dos jovens ou elementos do agregado jovem tenha um dependente a cargo ou seja portador de deficiência permanente que confira grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;

b) Na percentagem de 20 % caso algum dos jovens ou elementos do agregado jovem tenha dois ou mais dependentes a cargo;

c) Aos acréscimos percentuais previstos nas alíneas a) e b) do presente número, acresce uma majoração adicional de 10 % ou 5 %, respetivamente, caso o agregado jovem seja monoparental.

3 - Só pode cumular-se um dos acréscimos previstos no n.º 1 com um dos acréscimos previstos no número anterior.

CAPÍTULO IV **Candidaturas subsequentes**

Artigo 14.º **Condições das candidaturas subsequentes**

1 - As candidaturas subsequentes ao apoio financeiro concedido ao abrigo do Porta 65 - Jovem dependem do cumprimento pelos beneficiários dos requisitos de acesso ao apoio.

2 - Excetua-se do disposto no número anterior a aplicação da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, no que respeita ao arrendamento, para as situações de beneficiários deste programa que, em candidaturas subsequentes, pretendam alterar a fração arrendada.

3 - O cumprimento dos requisitos referidos no n.º 1 é avaliado à data da apresentação da candidatura subsequente.

Artigo 15.º **Procedimento**

Aos pedidos de candidatura subsequentes é aplicável o disposto no artigo 6.º, sendo definidos em portaria os procedimentos aplicáveis à respetiva instrução.

Artigo 16.º **Mudança de escalão**

Sempre que, no âmbito do processo de candidaturas subsequentes à concessão de apoio financeiro, se verifique existir alteração da pontuação que determine a aplicação de escalão diferente do anterior, a subvenção mensal a pagar no período respetivo é calculada com base na percentagem correspondente ao novo escalão.

TÍTULO III **Porta 65 +**

Artigo 16.º-A **Beneficiários**

1 - Podem beneficiar do Porta 65 +, independentemente da idade dos candidatos:

a) Os agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior, incluindo os casos em que a quebra de rendimentos resulte da alteração da composição desses agregados, nos termos previstos do número seguinte;

b) Os agregados monoparentais.

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 Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e pela Segurança Social relativos ao período objeto dessa comparação e por esta disponibilizados ao IHRU, I. P.

Artigo 16.º-B **Rendimentos do candidato**

Para efeitos do presente decreto-lei, é considerado o rendimento bruto auferido por cada membro do agregado constante:

a) Do sistema de informação da AT, no que diz respeito aos trabalhadores independentes; e

b) Do sistema de informação da segurança social, no que diz respeito aos trabalhadores por conta de outrem.

Artigo 16.º-C
Candidatura

- 1 - Ao procedimento de candidatura ao Porta 65 + é aplicável o disposto no artigo 6.º
- 2 - Os elementos e documentos necessários à formalização de candidaturas são fixados em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da segurança social e da habitação.

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 serem superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
 - f) O rendimento do agregado ser igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS.
- 2 - Os beneficiários do apoio devem cumprir os requisitos a que se referem as alíneas a) e b) do número anterior 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 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 previstos no artigo anterior.

Artigo 16.º-F
Regime supletivo

Aplica-se ao Porta 65 +, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 8.º, 10.º, 13.º, 14.º, 15.º e 16.º

TÍTULO IV
Disposições complementares, transitórias e finais

CAPÍTULO I
Gestão de dados

Artigo 17.º
Plataforma informática

1 - A gestão da informação do programa é efetuada através de uma plataforma informática criada para o efeito que inclui uma base de dados.

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 - Todas as entidades a que caiba o tratamento de dados nos termos do presente decreto-lei realizam esse tratamento obrigatoriamente nesta plataforma.

Artigo 18.º
Segurança da informação

O IHRU, I. P., é a entidade responsável pelo tratamento da informação constante na plataforma informática referida no artigo anterior, devendo para o efeito adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, nos termos da Lei de Proteção de Dados Pessoais.

Artigo 19.º
Dados pessoais

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

- a) Nome;
- b) Estado civil;
- c) Data de nascimento;
- d) Filiação;
- e) Morada;
- f) Número de identificação fiscal, com exceção dos menores de 16 anos;
- g) Rendimentos dos jovens e dos elementos do agregado;

- h) Número de identificação de conta bancária do titular ou titulares do arrendamento;
- i) Número de identificação da segurança social;
- j) Titularidade de imóveis;
- l) Artigo e fração da matriz do imóvel arrendado e eventual identificação do seu código SIG (facultativo);
- m) Relação de parentesco entre os elementos do agregado e o titular do contrato de arrendamento.

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 e os membros do seu agregado autorizam o IHRU, I. P., a confirmar os dados recolhidos junto da AT, da Segurança Social ou de outros órgãos e serviços para tal autorizados, nos termos do artigo seguinte.

3 - A falta de autorização nos termos do número anterior, determina a rejeição liminar da candidatura.

Artigo 20.º **Verificação de dados**

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, I. P., as entidades das áreas governativas das finanças e da segurança social e os demais órgãos e serviços competentes.

Artigo 21.º **Conservação de dados**

1 - Os dados pessoais são conservados pelo período de tempo estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, cumprindo-se o disposto no artigo 27.º da Lei de Proteção de Dados Pessoais.

2 - As entidades encarregadas da receção e do processamento desmaterializado da informação estão obrigadas ao respeito de sigilo profissional e proibidas de proceder ao tratamento de dados pessoais sem instruções da entidade responsável.

Artigo 22.º **Direito à informação e correção**

1 - Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos da base de dados que lhe diga respeito.

2 - O titular dos dados tem o direito de obter junto do IHRU, I. P., a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos previstos no artigo 11.º da Lei de Proteção de Dados Pessoais.

CAPÍTULO II **Obrigações e fiscalização**

Artigo 23.º **Verificação e fiscalização**

1 - Os beneficiários do Porta 65 estão sujeitos à verificação pelo IHRU, I. P., 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 - No caso previsto no n.º 10 do artigo 5.º, o IHRU, I. P., verifica os rendimentos totais do candidato referentes ao ano em que se candidatou e, se dessa verificação resultar que o candidato auferiu rendimentos que lhe permitiam ter acesso ao apoio em escalão diferente ou rendimentos superiores àqueles que lhe permitiriam ter direito ao apoio, o escalão do apoio pode ser alterado ou o apoio suspenso de imediato.

3 - Compete ao IHRU, I. P., efetuar as ações de fiscalização que considere necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações pelos beneficiários, podendo, para efeito de apuramento dos factos, solicitar elementos diretamente àqueles ou utilizar o procedimento previsto no artigo 20.º

Artigo 24.º

Suspensão e cessação do apoio

1 - No exercício das suas competências de gestão do programa, o IHRU, I. P., pode suspender a atribuição do apoio financeiro, sempre que verifique existirem indícios da prática de atos ou omissões por parte dos beneficiários contrários ao disposto no presente decreto-lei.

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 - A não apresentação da prova a que se refere o número anterior no prazo de 20 dias úteis a contar da data de receção da comunicação do IHRU, I. P., para o efeito determina a imediata cessação da atribuição do apoio financeiro, bem como a obrigação de devolução dos montantes recebidos a esse título desde a prática do ato ou omissão, acrescidos de 50 %, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis ao caso.

4 - O IHRU, I. P., pode ainda fazer cessar o apoio financeiro previsto no presente decreto-lei, sempre que se verifiquem as seguintes causas:

a) A prestação de falsas declarações pelos beneficiários;

b) A omissão de factos ou dados relevantes para efeito de atribuição, manutenção ou alteração do apoio financeiro;

c) A prática de ato ou omissão que constitua o senhorio no direito de resolver o contrato de arrendamento nos termos do NRAU, nomeadamente a mora no pagamento da renda por período superior a três meses.

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.

CAPÍTULO III
Disposições finais e transitórias

Artigo 25.º
Avaliação do programa

1 - O IHRU, I. P., assegura a realização de uma avaliação externa do Porta 65, decorridos 18 meses de execução do programa.

2 - Após a avaliação prevista no número anterior, o Porta 65 é avaliado a cada três anos.

Artigo 26.º
Dotação orçamental

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, I. P.

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 - As verbas necessárias ao pagamento das subvenções previstas no presente decreto-lei são inscritas no capítulo 60.º do Orçamento do Ministério das Finanças, sob proposta do IHRU, I. P., e transferidas pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) para a conta a indicar pelo IHRU, I. P., que efetuará as transferências das verbas correspondentes à subvenção para a conta bancária identificada pelos beneficiários, até ao dia 8 do mês a que respeita.

4 - A DGTF deve transferir para o IHRU, I. P., o valor da comissão prevista no n.º 2 até 31 de janeiro de cada ano.

Artigo 27.º
Regime transitório

(Revogado.)

Artigo 28.º
Candidaturas em 2007

(Revogado.)

Artigo 29.º
Regulamentação

1 - As matérias previstas no n.º 3 do artigo 6.º, nas alíneas a) a c) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo 7.º, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10.º, no n.º 5 do artigo 12.º e no artigo 15.º são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da juventude e da habitação.

2 - (Revogado.)

3 - O montante da comissão de gestão referido no n.º 2 do artigo 26.º é aprovado em cada ano por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e das finanças, sob proposta do IHRU, I. P.

4 - (Revogado.)

5 - As matérias previstas no título iii são objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas dos assuntos fiscais, da segurança social e da habitação.

Artigo 30.º
Norma revogatória

São revogados o [Decreto-Lei n.º 162/92](#), de 5 de agosto, e a [Portaria n.º 835/92](#), de 28 de agosto.

Artigo 31.º
Entrada em vigor

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