

Programa Estratégico para o Desenvolvimento das «Parcerias para o Arrendamento Acessível»

Nota Informativa

Âmbito da informação

Tenha em consideração que este documento, bem como os documentos subsequentes, têm e terão como objetivo consultar o mercado e não se referem a qualquer tipo de procedimento de contratação pública relativo às Parcerias para o Arrendamento Acessível acima mencionado. Além disso, serão divulgadas informações preliminares sobre as Parcerias para o Arrendamento Acessível, que não são consideradas informações privilegiadas.

Novembro de 2025



Medidas do Governo para o mercado da habitação

O Programa de Concessões para Arrendamento Acessível, parte da nova estratégia aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/2025, de 24 de Setembro, pretende disponibilizar até 10,000 novas habitações até final de 2035. Este programa baseia-se em elementos chave das políticas públicas existentes, para oferecer um programa habitacional alternativo impulsionado por PPP's

MEDIDAS DO GOVERNO

HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS- HCC

As *Habitações a Custos Controlados* (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação. Em 2025, o Governo atualizou as variáveis que determinam os limites do custo de construção, adaptando-as à realidade atual do mercado imobiliário.

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL - PAA

The *Programa de Arrendamento Acessível* (PAA) promove a oferta de arrendamentos habitacionais a preços inferiores aos do mercado, conferindo-lhe estabilidade e segurança. Os proprietários podem arrendar os seus imóveis a preços reduzidos, em troca de isenções de IRS ou IRC sobre os rendimentos do arrendamento. Para além disso, o PAA destaca-se pela facilidade de acesso e recurso a procedimentos totalmente digitais, garantida pela Plataforma de Arrendamento Acessível.

LINHA DE FINANCIAMENTO DO BEI PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL

O Governo e o Banco Europeu de Investimento (BEI) aprovaram uma nova linha de crédito no valor de €1,340 milhões para reforçar o parque habitacional público em Portugal. O financiamento permitirá a construção e reabilitação de cerca de 12,000 habitações para arrendamento acessível, destinadas, sobretudo, a famílias de classe média. A primeira tranche, no valor de €450 milhões, foi assinada em 18 de Setembro de 2025.

➤ **O PROGRAMA DE CONCESSÕES PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL BASEIA-SE NAS MEDIDAS EXISTENTES PARA CRIAR UM PROGRAMA HABITACIONAL ABRANGENTE, IMPULSIONADO POR PPP'S:**

01

O HCC define os padrões para o custo de construção e incentivos fiscais do Programa

02

O PAA estabelece o quadro legal do Programa, para além dos procedimentos, incentivos fiscais e plataforma digital de suporte

03

BEI está envolvido como impulsionador e principal financiador para a implementação do Programa

Âmbito e estrutura do Programa

O Programa das Parcerias para o Arrendamento Acessível aprovado visa disponibilizar habitações para arrendamento a preços acessíveis em imóveis do Estado



PROGRAMA BUILD-TO-RENT UTILIZANDO TERRENOS E EDIFÍCIOS DEVOLUTOS PROPRIEDADE DO ESTADO PORTUGUÊS, CEDIDOS AO CONCESSIONÁRIOS SEM CUSTOS E REVERTIDOS AO ESTADO, NO FINAL DO PERÍODO DA CONCESSÃO, IGUALMENTE SEM CUSTOS



- **Papel do setor público:** (i) seleção dos concessionários e fornecer os terrenos e edifícios devolutos/sem utilização; (ii) definir os requisitos relativos à construção e perfil dos arrendatários; (iii) compensar os concessionários de acordo com o estabelecido no contrato de concessão



30 anos

[indicativo]



- **Papel do setor privado:** (i) converter em unidades de habitação os terrenos e edifícios devolutos/sem utilização incluídos na concessão; (ii) arrendamento dessas unidades de habitação a preços acessíveis e cobrar as rendas aos arrendatários; (iii) manter adequadamente os imóveis

Foram previamente selecionados **20 ativos**, com cerca de 493 mil m² de área bruta, localizados nas **Áreas Metropolitanas de Lisboa** (Lisboa, Oeiras, Amadora, Almada e Setúbal) e **Porto** (Porto, V.N. Gaia e Espinho), bem como no **Algarve** (Portimão, Albufeira e Faro). O Programa prevê a construção de até 5,000 novas habitações, **de T0 a T3**, com possibilidade adicional de usos mistos, para comércio nos pisos térreos e estacionamento nos pisos em cave, e partilha de riscos entre o setor público e privado, conforme apresentado no próximo slide.

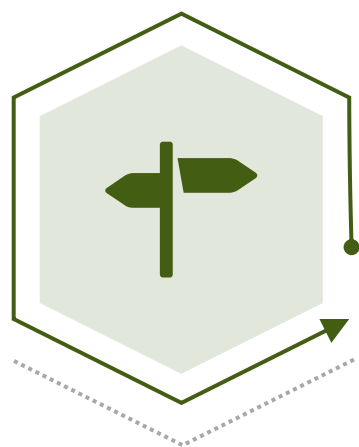


Âmbito e estrutura do Programa

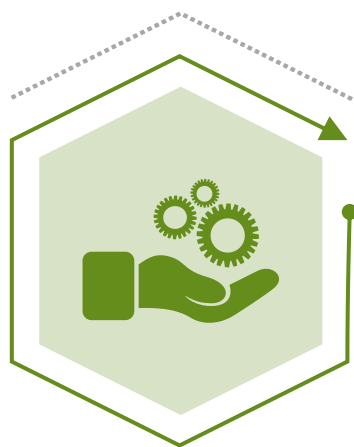
A proposta de concessão considera que o setor público assume os riscos relacionados com as condições e estrutura do programa, enquanto o setor privado assume os riscos relativos à sua implementação

CATEGORIA DE RISCO	DESCRIÇÃO	PÚBLICO	PRIVADO
Disponibilidade de terrenos/ edifícios	Disponibilidade de terrenos/edifícios em tempo útil, licenciamento, responsabilidades potenciais bem definidas	✓	
Conceção	Projeto inadequado para os objetivos do programa	✓	✓
Construção	Custos, prazos de entrega, padrões de qualidade de acordo com o contrato		✓
Gestão e manutenção	Desempenho e custos de G&M de acordo com as expectativas contratuais		✓
Limites de renda	Definidos de acordo com as disposições da política nacional de habitação acessível	✓	
Acesso ao mercado	Acesso ao programa, políticas em vigor, registo público de arrendatários potenciais	✓	
Seleção dos arrendatários	Seleção de arrendatários e procedimentos em vigor que conduzem à assinatura do contrato		✓
Procura e receitas	Fatores que afetam os níveis de procura e as receitas relacionadas com a procura		✓
Financiamento	Obtenção do financiamento necessário e questões relacionadas (p.ex. refinanciamento)		✓
Segurança e comportamento dos inquilinos	Ações de vandalismo ou comportamento indisciplinado/inadequado		✓

Principais tópicos de discussão



**ADEQUAÇÃO
ESTRATÉGICA E
INTERESSE**



**FASE DE
CONSTRUÇÃO**



**FASE DE
ARRENDAMENTO**



**PARTILHA DE
RISCOS**



**ENGENHARIA
FINANCEIRA E RETORNO**