



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

AVALIAÇÃO EXTERNA DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

SUMÁRIO EXECUTIVO

7 de junho de 2022



Este sumário executivo apresenta, de forma muito sintética, os resultados da avaliação externa do *Programa de Arrendamento Acessível* relativa ao período entre 1 de julho de 2019 e 30 de junho de 2021, que foi elaborada por uma equipa da *Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA* no âmbito do procedimento de contratação pública n.º PC.136.2021.0001298, lançado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

A ADMINISTRAÇÃO DA QUATERNAIRE PORTUGAL, SA

EQUIPA TÉCNICA

Artur Costa (coordenação)

Andreia Magalhães

Filipa Barreira

Mariana Rodrigues

Carlos Fontes

Gonçalo Varela

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	4
1.1. Objetivos da avaliação	4
1.2. Questões de avaliação	4
1.3. O contexto específico do período em avaliação.....	5
2. O OBJETO DA AVALIAÇÃO	6
2.1. Breve apresentação do Programa de Arrendamento Acessível	6
2.2. Alguns indicadores do programa à data de referência da avaliação	6
2.3. Cronologia fundamental do PAA.....	8
3. ASPETOS METODOLÓGICOS	9
4. PRINCIPAIS CONCLUSÕES DA AVALIAÇÃO	10
5. RECOMENDAÇÕES	13
5.1. Domínio de recomendação 1: Eficácia e coerência do programa	13
5.2. Domínio de recomendação 2: Modelo de gestão e monitorização	14

1. APRESENTAÇÃO

1.1. OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO

O Decreto – Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), estabelece, no seu artigo 26.º, que a execução do programa é objeto de avaliação externa bianual, devendo esta incidir sobre o desempenho e os resultados alcançados, tendo em conta os fins do programa (artigo 3.º do DL 68/2019, de 22 de maio):

- a) Aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;
- b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;
- c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
- d) Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
- e) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior;
- f) Melhorar o aproveitamento do parque edificado existente.

Esta avaliação abrange um período muito particular, correspondente aos primeiros dois anos (1 de julho de 2019 a 30 de junho de 2021) de vigência do PAA, que é, no quadro nacional, um programa relativamente inovador, tanto no modelo operacional quanto no foco estratégico. Não há, por isso, um histórico de implementação que, à partida, garanta uma estabilização plena de procedimentos, não existem resultados acumulados que sustentem uma leitura muito sólida dos resultados e, à data de referência da avaliação (30 de junho de 2021), não existiam resultados do processo de monitorização que o mesmo artigo do DL 68/2019, de 22 de maio, também refere.

1.2. QUESTÕES DE AVALIAÇÃO

A. Questões de natureza estratégica e de resultados

Estas questões orientam-se para a avaliação da pertinência e da eficácia do Programa.

- i. Avaliar se o Programa corresponde a uma intervenção pública pertinente.
- ii. Avaliar se os resultados alcançados estão em linha com os objetivos e metas do Programa.
- iii. Avaliar a participação do programa para a concretização da “Nova Geração de Políticas de Habitação”.

Para responder às questões deste grupo adota-se um modelo de *avaliação baseada na teoria*.

B. Questões de natureza operacional

Este grupo de questões destina-se a avaliar o desempenho e a eficiência do modelo de gestão adotado, entendendo-a num sentido alargado, que abrange as dimensões política, operativa.

- iv. Avaliar se têm sido adotados pelo IHRU os mecanismos adequados de monitorização e fiscalização do cumprimento das obrigações pelos beneficiários, por forma a contribuir para a boa gestão dos recursos financeiros públicos.
- v. Avaliar a adequação do modelo de gestão.
- vi. Avaliar se está garantida a correta aplicação dos benefícios públicos.

O caderno de encargos coloca ainda uma questão que contribui simultaneamente para as duas dimensões da avaliação:

- vii. Avaliar comparativamente o Programa face a outros programas de rendas reduzidas de iniciativa municipal.

1.3. O CONTEXTO ESPECÍFICO DO PERÍODO EM AVALIAÇÃO

O período em avaliação (os dois anos iniciais do programa) tem particularidades que devem ser devidamente tidas em conta para contextualizar os resultados da avaliação.

A. A pandemia de Covid-19

Quando a pandemia foi declarada (março de 2020) e o país entrou em situações de sucessivos confinamentos e condicionamentos à atividade social e económica, o PAA estava em execução havia pouco mais de um semestre. A instabilidade social e a incerteza quanto ao futuro terão influenciado de muitas formas a perceção e a recetividade ao programa, tanto no que respeita a prestadores (proprietários-senhórios) como às famílias e estudantes – perda de rendimentos, redução da mobilidade residencial, dificuldade de acesso à informação, interrupção de atividades letivas, instabilidade nos mercados imobiliários, etc.

B. O lançamento da NGPH

O edifício programático que dá corpo à NGPH é complexo e exigiu um esforço muito concentrado de conceção e montagem dos seus diversos instrumentos. O PAA não é exceção – orienta-se para um segmento da população que viu a sua situação agravada após a crise económico-financeira 2008-2013¹ e pelo aumento generalizado das rendas, devido a diversos fatores. Acresce ainda que, no início de 2020, os diversos instrumentos da NGPH e a Lei Orgânica do IHRU foram alterados (através do Decreto-Lei n.º 81/2020), para adaptação à Lei de Bases da Habitação, o que também impactou o Programa, alterando-lhe algumas normas e, posteriormente, o enquadramento da sua gestão na estrutura do IHRU.

Tratando-se de um instrumento com contornos inovadores, deve reconhecer-se que o período sobre o qual incide esta avaliação foi também um período de teste, aprendizagem e aperfeiçoamento, o que certamente condicionou os resultados alcançados nestes 2 anos.

¹ O PAA adota uma filosofia de abordagem ao mercado bastante diferente da do Mercado Social de Arrendamento, que tinha sido lançado precisamente como resposta a essa crise, com objetivos similares, vigorando entre 2012 e 2020.

2. O OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.1. BREVE APRESENTAÇÃO DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

O PAA é um programa que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. O PAA deve “contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades”².

O Programa, que entrou em vigor em 1 de julho de 2019, insere-se na Nova Geração de Políticas de Habitação (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio), alinhado com o *Objetivo 2: garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado*. Foi criado através do **Decreto – Lei n.º 68/2019**, de 22 de maio, sendo regulamentado, alterado e complementado por outros diplomas³.

2.2. ALGUNS INDICADORES DO PROGRAMA À DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem como referência os seguintes registos da base de dados do programa, à data de 30 de junho de 2021:

Alojamentos, candidaturas e contratos à data de 30-06-2021

	Alojamentos	Candidaturas	Contratos PAA
Total de registos para análise	1.387 total válidos 870 inscritos 517 enquadrados	25.836 total 18.991 ativas + contrato ativo 6.845 canceladas	632 total 452 ativos 90 terminados 47 submetidos 43 não enquadrados

Fonte: IHRU – Base de Dados do PAA

Da base de dados de **candidatos**, 73,5% estavam no estado ativo, incluindo 1,9% com um contrato ativo. 97,4% dos 18.991 candidatos com inscrição ativa⁴ à data de 30 de junho de 2021 não tinham encontrado resposta no PAA para as suas necessidades habitacionais.

Quanto aos **alojamentos** registados, cerca de 37% estão inscritos, sem contrato, e cerca de 22% têm contrato enquadrado.

Do total de **contratos** registados, havia 452 enquadrados ativos e 90 já terminados, estando 47 em processo de análise de enquadramento.

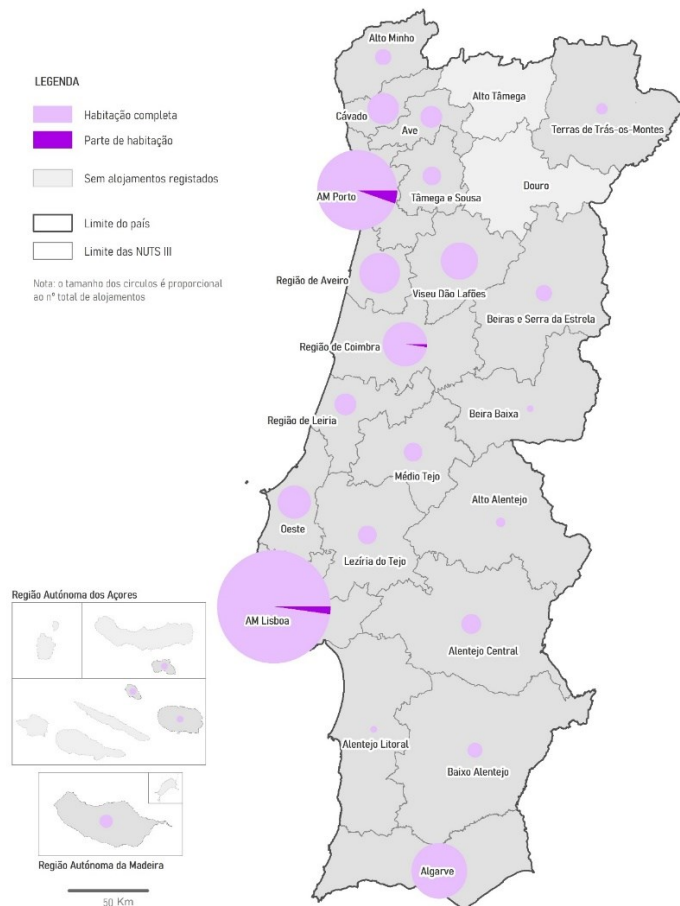
Nas páginas seguintes apresenta-se uma leitura territorializada de algumas variáveis referentes à oferta de alojamentos e aos contratos celebrados, verificando-se a forte preponderância das regiões metropolitanas do Porto e de Lisboa, especialmente esta última (Fonte: IHRU – Base de Dados do PAA, em 30-06-2021)..

² Cf. apresentação no Portal da Habitação - <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel>.

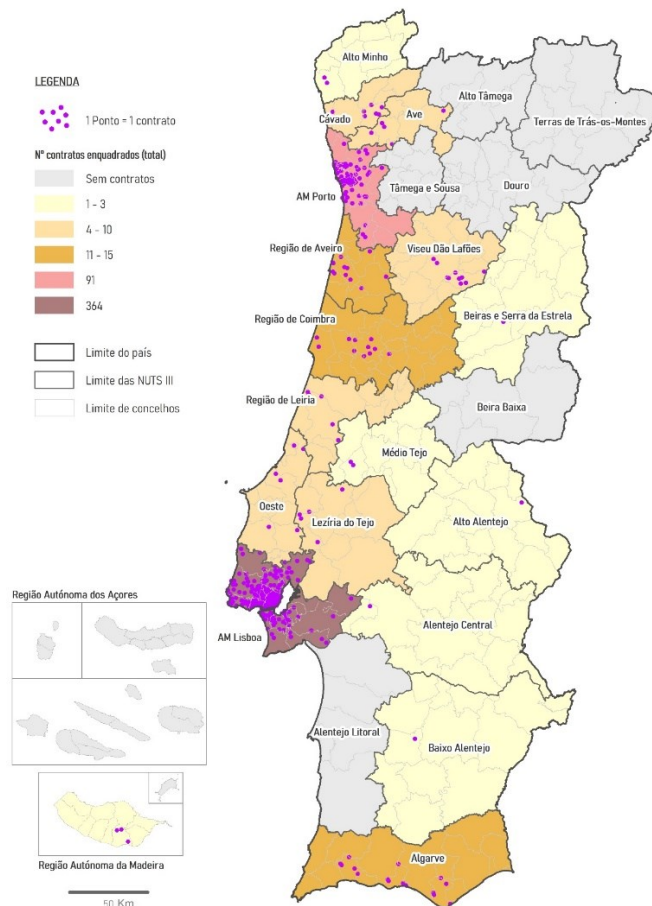
³ Ver legislação atualizada em https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/leg_arrendamento-acess%C3%8Dvel

⁴ Ou seja, excluindo as candidaturas canceladas.

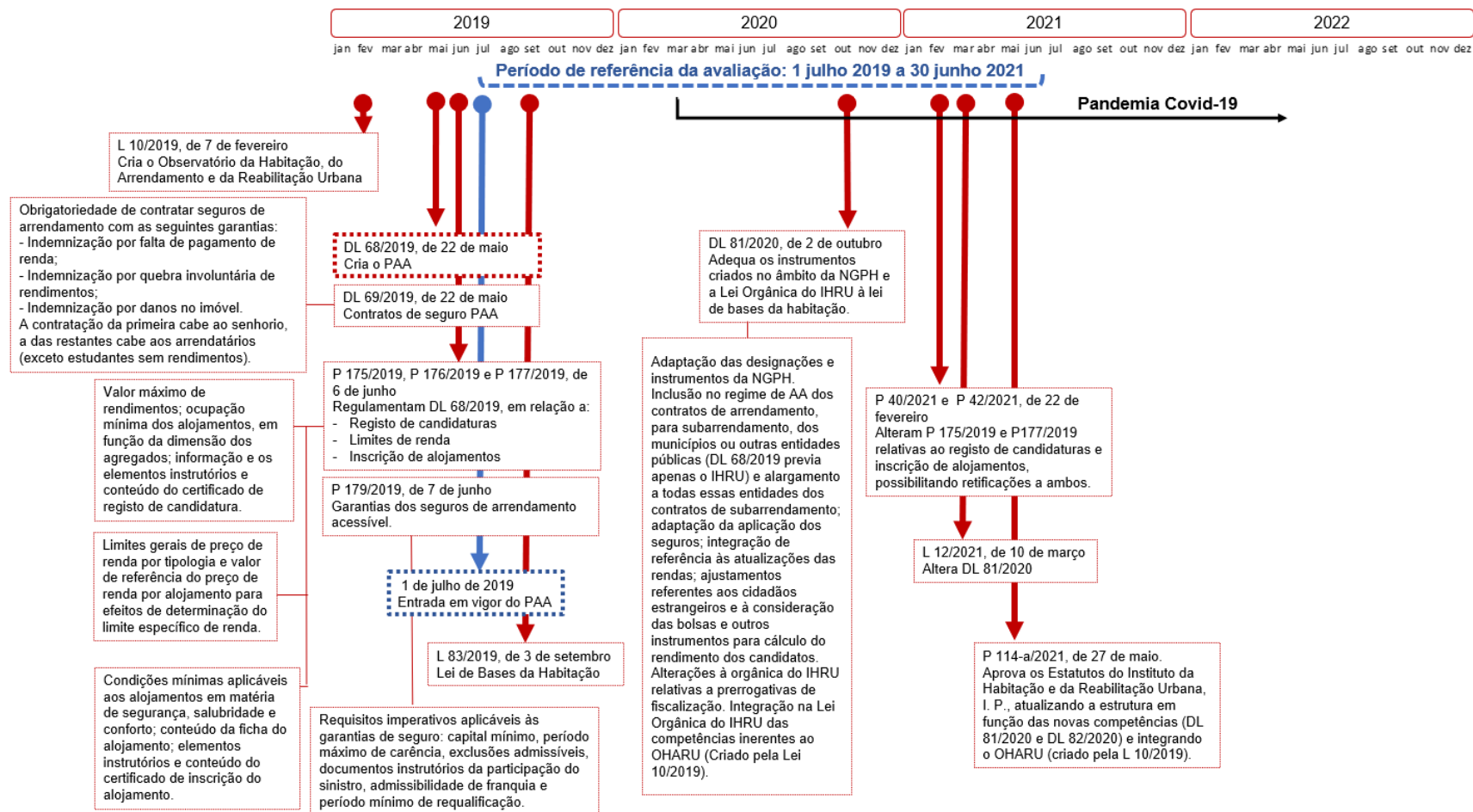
Alojamentos com inscrição ativa ou contrato enquadrado, por NUTS III



Contratos enquadrados por NUTS III e concelho



2.3. CRONOLOGIA FUNDAMENTAL DO PAA



3. ASPETOS METODOLÓGICOS

De uma forma abreviada, as ferramentas de recolha e análise da informação utilizada na avaliação foram as seguintes:

- Reconstituição da Teoria do Programa – incluindo um *workshop* específico, realizado em 24 de fevereiro de 2022, com representantes do IHRU e da Secretaria de Estado da Habitação.
- Entrevistas semiestruturadas a entidades que participam na gestão – diversas entrevistas individuais e coletivas com responsáveis do IHRU, bem como reuniões regulares com o OHARU, para regulação do processo avaliativo e acesso a informação e contactos.
- Entrevistas semiestruturadas a entidades gestoras de programas municipais de renda acessível (CM Lisboa, Porto Vivo SRU e MatosinhosHabit EM).
- Painéis de discussão com representantes de entidades representativas dos principais *stakeholders* do mercado imobiliário e de arrendamento: ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal; AIL - Associação de Inquilinos Lisbonenses; AICNP - Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal; APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários; APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal
- Inquéritos por questionário – 4 inquéritos *online* a:
 - Proprietários de alojamentos registados na plataforma do PAA com contrato enquadrado no programa.
 - Proprietários de alojamentos registados na plataforma do PAA sem contrato enquadrado no programa.
 - Candidatos registados na plataforma do PAA com contrato enquadrado no programa.
 - Candidatos registados na plataforma do PAA sem contrato enquadrado no Programa.
- Análise estatística: dados da plataforma PAA (IHRU; sistema Nacional de Estatística (INE); sistemas de informação dos programas municipais compatíveis do Porto, Matosinhos e Lisboa (dados fornecidos pelas respetivas entidades); estudos e indicadores de outras fontes (Confidencial Imobiliário, JLL, portais de mediação imobiliária...)
- Análise documental: legislação e documentos complementares (regulamentos, etc.); estudos, artigos académicos e da comunicação social sobre arrendamento habitacional e rendimentos das famílias em Portugal; elementos de processos de candidatura ao PAA (para apoio aos estudos de caso); outros relatórios e informação disponíveis no IHRU, incluindo instrumentos de gestão; comunicações oficiais, entrevistas e intervenções públicas de responsáveis técnicos e políticos.
- Análise de *benchmarking* (análise comparativa do PAA com políticas e programas de promoção do arrendamento acessível, no contexto nacional e internacional
- Estudos de caso, a partir de uma seleção de uma dezena de contratos.

4. PRINCIPAIS CONCLUSÕES DA AVALIAÇÃO

1. As conclusões desta avaliação são muito influenciadas pela pequena representatividade que o PAA ainda tem no quadro do mercado de arrendamento em Portugal, já que a informação disponível limita a robustez da análise acerca do desempenho e, especialmente, dos resultados do programa.
2. Ao fim dos dois primeiros anos de vigência do PAA, o número de contratos enquadrados estava substancialmente abaixo das expectativas anunciadas no seu lançamento: apenas 1,5% dos novos contratos de arrendamento em Portugal estavam enquadrados no programa e a oferta de alojamentos disponíveis na plataforma respondia, potencialmente, apenas a 9% dos candidatos inscritos.
3. A avaliação identifica, essencialmente, três razões para este baixo grau de penetração do programa: o contexto específico do período em análise (julho de 2019 a junho de 2021), a ineficiência da comunicação (tanto a dirigida aos prestadores como aos candidatos) e, na perspetiva dos candidatos-inquilinos, a inexistência de uma oferta de alojamentos com rendas compatíveis com os respetivos rendimentos.
3. O período em análise abrange aos dois anos iniciais do programa, correspondentes à sua progressiva afirmação junto dos *stakeholders* e beneficiários, com ajustamentos no modelo de gestão resultantes da evolução do enquadramento jurídico e organizativo (publicação da Lei de Bases da Habitação em 2019 e alteração da orgânica do IHRU). Este período foi, também, marcado pelas consequências sociais e económicas da pandemia de Covid 19.
4. Embora se tenha registado uma tendência de crescimento da adesão ao PAA durante o período em avaliação e se possa concluir que as atividades desenvolvidas permitiram construir uma base organizacional sólida, a trajetória dos resultados não projeta que o programa atinja os seus objetivos no futuro, a menos que sejam introduzidas disrupções significativas na estratégia de captação de imóveis.
5. O PAA é uma intervenção pertinente, na medida em que responde a segmentos de população da classe média com crescentes dificuldades no acesso a uma habitação de custo compatível com os seus rendimentos. O programa foi desenhado a partir de um diagnóstico “empírico”, assente na verificação de tendências inflacionistas no mercado de arrendamento habitacional e do reconhecimento da perda de rendimento das famílias (tendências que se mantêm). Os *stakeholders* do mercado sinalizam a pertinência de uma resposta pública e os candidatos e prestadores que aderiram ao PAA reconhecem a sua importância.
6. No entanto, os dados disponíveis apontam para a conclusão de que o PAA está a responder, essencialmente, à procura por parte de candidatos de *classe média* com maiores rendimentos, excluindo a classe média-baixa. O principal fator parece ser a inexistência de uma oferta, também ela, de preços mais reduzidos.
7. Os contratos PAA têm valores de renda inferiores à referência de mercado (diferença menos expressiva nas áreas-regiões metropolitanas do Porto e de Lisboa, onde se concentra a grande maioria dos contratos), mas o reduzido número de contratos celebrados ao abrigo do programa não permite que o efeito desse abaixamento seja significativo.
8. O contributo do PAA para algumas dimensões mais qualitativas da NGPH, como a promoção das oportunidades de escolha habitacionais, também está abaixo das expectativas: algum efeito em termos de mobilidade habitacional ficou restrito a territórios de proximidade e o impacto na diversificação das modalidades e fins do arrendamento (parte de habitação e estudantes) foi residual.
9. Embora a coerência do PAA com outros instrumentos seja explicitamente definida no quadro da NGPH, na fase inicial do programa não foram concretizados os necessários mecanismos de articulação, nomeadamente, com o Porta 65 Jovem, o Chave na Mão ou o

Reabilitar para Arrendar. Relativamente aos indicadores de preços e acessibilidade ao mercado de habitação, pelo contrário, registaram-se progressos, embora se identifiquem alguns constrangimentos relativos à desagregação espacial dos dados disponibilizados pelo INE.

10. A articulação mais direta com outros instrumentos acontece ao nível dos programas municipais compatíveis, nomeadamente por via da verificação e validação por parte do IHRU dos programas Porto Com Sentido e Matosinhos Casa Acessível, cujos contratos são registados na plataforma do PAA.
11. A articulação com programa 1.º Direito, que se terá fortalecido na fase final do período em avaliação, é especialmente relevante na resposta a famílias de menores rendimentos que, embora elegíveis, não têm encontrado habitação por via do PAA.
12. O contributo do PAA para a NGPH foi, assim, quantitativamente pouco significativo, qualitativamente limitado e pouco articulado com outros instrumentos. No entanto, algumas medidas para assegurar essa articulação (designadamente com os programas municipais, o 1.º Direito e o Porta 65 Jovem) estavam lançadas na fase final do período em avaliação e estão em concretização, admitindo-se efeitos positivos para o futuro.
13. Grande parte da procura do programa (candidatos inscritos) corresponde a candidatos cujo perfil não corresponde ao público-alvo do PAA, revelando deficiências na comunicação do programa (o conceito de *arrendamento acessível* e as regras de acesso não são devidamente percebidas) e, em simultâneo, a falta de resposta pública no âmbito de outros instrumentos (nomeadamente o arrendamento apoiado, que poderia ser a solução para muitos destes candidatos, excluídos do PAA por via da limitação da taxa de esforço máxima).
14. A plataforma do PAA constitui a principal ferramenta operacional da gestão. Permitiu desmaterializar todos os procedimentos e, ao longo dos dois primeiros anos, as suas funcionalidades foram sendo melhoradas. Trata-se de um instrumento útil (sobretudo para a gestão) e funcional (para candidatos e prestadores), embora possa ser otimizado e complementado.
15. A expectativa de que a plataforma do PAA assegure o encontro entre inquilinos e senhorios (especialmente permitindo a procura de imóveis adequados por parte dos candidatos) não foi concretizada no período em avaliação, sendo um dos aspetos de insatisfação de prestadores e candidatos em relação ao programa.
16. O modelo operacional de gestão evoluiu no período em avaliação, passando de uma equipa (ou mais propriamente, duas, inseridas em duas unidades orgânicas e atuando em áreas territoriais específicas, norte e sul) não exclusivamente dedicada ao programa, para uma equipa dedicada e inserida no Departamento de Incentivos ao Arrendamento. Outras unidades orgânicas, no quadro das suas competências, participam também na gestão do programa, especialmente o Gabinete de Sistemas de Informação (para questões relacionadas com a plataforma e com a informação) e a Direção de Estudos, Planeamento e Assessoria/Departamento de Relações Públicas e Comunicação.
17. Esta alteração pode ser vantajosa de vários pontos de vista:
 - a. Facilita a gestão de recursos internos e, dado o modelo de atribuição de trabalho que foi adotado, e realização de tarefas de forma mais flexível.
 - b. Permite uma especialização de alguns elementos da equipa nas atividades de esclarecimento e avaliação dos processos de enquadramento, facilitando igualmente a resposta a períodos de ponta de trabalho ou ao (expectável) aumento da intensidade da procura do programa.

- c. Coloca, sob a mesma direção, as equipas e o *know how* do IHRU no domínio do arrendamento e da relação com os promotores de HCC e os municípios, aspeto que pode ser crucial para o sucesso do programa.
18. Os aspetos da gestão que podem avaliar-se menos positivamente estão relacionados com a comunicação, a monitorização e o controlo-fiscalização.
 - a. Durante o período em avaliação não foram realizadas atividades de monitorização do programa, nem criado um plano de monitorização para aplicação futura.
 - b. Da mesma forma, não foram realizadas ações de controlo e fiscalização, embora, neste caso, o processo esteja em preparação, incluindo a integração na plataforma informática.
 - c. Os canais de informação do PAA, cuja eficiência é avaliada muito positivamente pela estrutura gestora, são percecionados de forma pouco satisfatória por uma parte relevante dos prestadores e candidatos inquiridos.
 - d. A comunicação do programa foi evoluindo em função da sua própria dinâmica, mas revela-se pouco eficaz em várias dimensões, designadamente como instrumento de focagem da procura por candidatos e do estímulo à adesão de prestadores.
19. Prestadores e inquilinos reconhecem, de uma forma clara, os benefícios públicos do programa, embora a existência de dúvidas ou a ausência de informação possam traduzir-se em insegurança dos prestadores em relação à garantia do benefício fiscal e ao cumprimento das obrigações pelo inquilino e gerar danos reputacionais ao programa, prejudicando a adesão.
20. Já os *stakeholders* do mercado (associações de mediadores, promotores e proprietários) não só avaliam negativamente os resultados do PAA, como são pessimistas quanto às perspetivas de progressão do programa, remetendo o seu sucesso para um quadro mais alargado de revisão e estabilização do regime do arrendamento urbano.
21. A conjugação das vertentes de intervenção pública e privada pode ampliar mais expressivamente os resultados do PAA.
 - a. Ao nível da intervenção pública, está em curso um processo de articulação mais robusta com outros instrumentos da NGPH e um maior protagonismo do IHRU e dos municípios na prossecução do PAA. A intervenção destas entidades pode focar-se quer na mobilização de património público para reforço do *stock* de oferta, quer no alargamento e aperfeiçoamento dos programas municipais de arrendamento acessível.
 - b. Estes programas municipais, que tendem a ser mais favoráveis a senhorios (benefício fiscal acrescido) e a inquilinos (valores de renda relativamente mais reduzidos e passíveis de ser subsidiados) e a ter modelos de operacionalização mais eficazes, podem constituir-se como uma extensão do PAA, dando uma resposta mais ajustada às especificidades de cada contexto, reforçando a captação de imóveis e alargando o perfil de candidatos-inquilinos.
 - c. Por outro lado, o reforço da intervenção privada passa pela diversificação dos mecanismos de geração de oferta para arrendamento, incluindo o modelo *build to rent*, que merece um crescente interesse de promotores. O regime da HCC e o programa Reabilitar para Arrendar, podem vir a revelar-se relevantes para o financiamento dessa oferta.

5. RECOMENDAÇÕES

A partir dos resultados da avaliação, formulam-se algumas propostas para o futuro, as quais devem ser objeto de apreciação, decisão e, em caso de aceitação, seguimento. Dividimos tais recomendações em 2 domínios, convergentes com aqueles que presidiram a esta avaliação: melhorar a eficácia e coerência do programa; melhorar a eficiência do modelo de gestão e monitorização.

Em cada recomendação faz-se referência à entidade responsável pela sua concretização.

5.1. DOMÍNIO DE RECOMENDAÇÃO 1: EFICÁCIA E COERÊNCIA DO PROGRAMA

Como responder à principal conclusão desta avaliação – o número de contratos enquadrados no programa é muito baixo e a oferta disponível não responde à procura manifestada? Como aumentar a eficácia do programa, incluindo uma melhor articulação com outros instrumentos da NGPH e com PMC?

1. *[IHRU e municípios]* Intensificar processos de colaboração entre o IHRU e os municípios,
 - a. criando mais programas municipais compatíveis, sobretudo em territórios de maior pressão urbana;
 - b. mobilizando património habitacional e solos públicos, em promoção direta pelo IHRU.

Os PMC e a colaboração entre o IHRU e os municípios pode ser uma das chaves principais para alargar o impacto do programa. Os PMC permitem conceder benefícios adicionais aos prestadores (o que se traduz em rendas que, em média, são mais baixas que no PAA) e aos candidatos (o que se traduz num acesso mais facilitado aos que se situam na gama baixa de rendimentos, aspeto especialmente relevante nas áreas de maior pressão). A colaboração técnica e financeira pode incidir na promoção de projetos para arrendamento acessível pelas entidades públicas em terrenos municipais.

2. *[IHRU, municípios e associações do setor]* Incentivar os proprietários, promotores e investidores, atraindo-os para projetos em parceria público-privada (ou cooperativa) através da mobilização de recursos e incentivos públicos (apoios previstos no regime da Habitação de Custos Controlados, concursos para concessões em solo municipal, modalidades de *build to rent*, etc.).

O objetivo é aumentar a oferta para arrendamento acessível e pressionar no sentido da baixa dos preços, gerando uma oferta mais compatível com os segmentos de rendimento médio-baixo. Naturalmente, cada modelo deve ser ajustado ao contexto específico, com avaliação das necessidades e da sustentabilidade financeira das soluções adotadas na ótica dos recursos públicos. As associações do setor, em sentido alargado, devem ser envolvidas na divulgação do programa e na mobilização dos promotores.

3. *[IHRU, associações-empresas do setor e municípios]* Na linha da recomendação anterior, relançar a concretização do protocolo “Parceria para a promoção do Programa de arrendamento Acessível”, com os portais imobiliários e as plataformas CRM, eventualmente alargando-o aos programas municipais compatíveis, e aprofundar a promoção do programa em colaboração com as associações setoriais (promoção e mediação), contribuindo para a transparência, segurança e acessibilidade do mercado de arrendamento.
4. *[IHRU – e, desejavelmente, municípios]* Promover o ajustamento das regras específicas dos diversos instrumentos da NGPH de forma a compatibilizá-los, realizando um trabalho efetivo

de promoção das soluções previstas em programas como o Porta 65 Jovem⁵ (criando procedimentos que permitam candidatura simultânea aos dois programas, nos casos e nas condições em que os candidatos sejam elegíveis a ambos), o Reabilitar para Arrendar, o regime da Habitação a Custos Controlados ou o Chave na Mão⁶ e incentivando os municípios a fazer um trabalho equivalente ao nível dos seus próprios incentivos e apoios ao arrendamento. Neste âmbito, a articulação com a intervenção municipal no âmbito do programa 1.º Direito pode ser muito relevante, dado que há um conjunto muito significativo de agregados cujo rendimento os situa na esfera dos dois programas (atendendo, naturalmente, às restantes condições de elegibilidade no 1.º Direito).

5. *[IHRU]* Intensificar a comunicação do programa e do regime do arrendamento acessível, dirigindo-a aos agentes do mercado (institucionais, empresariais, particulares), aos municípios e às famílias e cidadãos, tendo como foco a captação de imóveis, em todo o território, a clarificação dos conceitos, benefícios e foco deste instrumento. Esta comunicação deverá informar também sobre as articulações e combinações de incentivos e apoios concedidos por outros instrumentos. A comunicação deverá envolver progressivamente, como agentes intermediadores, os municípios, os governos das regiões autónomas e os agentes institucionais/associativos do setor.

5.2. DOMÍNIO DE RECOMENDAÇÃO 2: MODELO DE GESTÃO E MONITORIZAÇÃO

Como melhorar o desempenho de gestão e adaptar o quadro regulamentar e operacional num contexto de sustentabilidade financeira e institucional? Como comunicar melhor um programa adaptado à realidade de todos os territórios, contribuindo para alargar a adesão de prestadores e o acesso dos agregados?

6. *[IHRU]* Criar condições internas (dimensão e competências da equipa dedicada, em colaboração com outras unidades orgânicas do IHRU e com a sua Direção) para responder aos desafios colocados pelas recomendações atrás formuladas, designadamente ao nível da comunicação, da informação e da interação com agentes do mercado e municípios.
7. *[IHRU]* Aperfeiçoar a plataforma de apoio ao programa, designadamente atendendo a questões suscitadas pelo próprio processo de avaliação:
 - a. Criar um manual de definições e de apoio aos utilizadores, clarificando os conceitos relativos a cada campo de informação e as regras a utilizar no carregamento, pesquisa e extração de informação.
 - b. Realizar um trabalho sistemático de verificação dos dados introduzidos e criar mecanismos automáticos na plataforma que não permitam aos utilizadores introduzir informação em formatos indevidos.
 - c. Adicionalmente, resolver algumas dificuldades de compatibilização de dados, designadamente adequando a base geográfica da plataforma à que é utilizada no Sistema Estatístico Nacional (freguesia, concelho, NUTS III).
8. *[IHRU]* Melhorar algumas funcionalidades da plataforma, respondendo a necessidades evidenciadas pelos utilizadores ou a requisitos da gestão:
 - a. Permitindo a divulgação de todos os alojamentos disponíveis no programa e facilitando pesquisas orientadas por parte dos candidatos.

⁵ Compatibilização já prevista na proposta de Lei do Orçamento de Estado de 2022.

⁶ Caso ainda esteja em vigor, ou venha a ser relançado.

- b. Incluindo a informação sobre todos os PMC existentes e informação sobre os respetivos alojamentos e contratos.
 - c. Incorporando um módulo relativo à fiscalização (de acordo com recomendação [10]).
 - d. Garantindo o registo mais dinâmico dos processos, gravando o respetivo histórico e acompanhando os contratos enquadrados ao longo da sua vigência.
 - e. Introduzindo elementos informativos que possam enriquecer o seu potencial de agregação e disponibilização de informação para a monitorização das dinâmicas de oferta e procura - por exemplo, residência dos candidatos, uma informação que não consta da versão atual.
 - f. Promovendo a interoperabilidade da plataforma PAA com a plataforma da AT, permitindo diminuir a margem de erro na informação introduzida e a prestação de informações falsas (voluntária ou involuntariamente), bem como a consulta de documentos atualizados (cadernetas prediais, registo de contratos, dados sobre rendimentos dos candidatos).
9. *[IHRU]* Implementar um modelo interno de controlo de execução e de monitorização regular do programa, com definição de indicadores e metas, por forma a robustecer as avaliações futuras do mesmo e como suporte, num quadro mais alargado da NGPH, da monitorização do Programa Nacional da Habitação (PNH) que vier a ser aprovado.
10. *[IHRU]* Definir um plano anual de fiscalização e controlo, com duas dimensões:
- a. Fiscalização preventiva, por amostragem.
 - b. Fiscalização extraordinária, a partir de alertas acerca da vigência dos contratos.
11. *[IHRU/SEH]* Promover ações de divulgação e negociação com seguradoras, visando atrair mais entidades para oferta dos seguros de arrendamento acessível, aumentando a possibilidade de escolha pelos prestadores e candidatos.
12. *[IHRU/SEH]* Reavaliar a adequação do prazo de validade definido para os certificados de registo dos candidatos, dado que o atualmente em vigor - de apenas 7 dias – é considerado excessivamente curto por diversas fontes auscultadas (candidatos, prestadores, técnicos envolvidos na gestão), introduzindo perturbações no processo.



Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, n.º 412 – 2.º
4450-295 Matosinhos, Portugal
Tel (+351) 229 399 150
Fax (+351) 229 399 159

Lisboa

Rua Duque de Palmela, n.º 25 – 2.º
1250-097 Lisboa, Portugal
Tel (+351) 213 513 200
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt
www.quaternaire.pt



**Arrendamento
Acessível**



OBSERVATÓRIO
DA HABITAÇÃO,
DO ARRENDAMENTO
E DA REABILITAÇÃO URBANA

O HARU



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana