

EXCLUSIVO HABITAÇÃO

## Apoios do Porta 65 estão a ser travados por condição não prevista na lei

IHRU exige que candidatos ao Porta 65 tenham contratos de arrendamento com prazo de vigência mínimo de um ano a partir do primeiro mês da atribuição do apoio. Lei não prevê, contudo, um prazo mínimo.

**Rafaela Burd Relvas**

26 de Abril de 2026, 6:00



Porta 65 Jovem tinha mais de 48 mil beneficiários no ano passado MANUEL ROBERTO

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) está a impedir o acesso de potenciais beneficiários ao Porta 65 Jovem (<https://www.publico.pt/2023/07/04/economia/noticia/candidaturas-porta-65-ja-arrancam-ha-nova-modalidade-porta-65-2055600>) com base num requisito que não está previsto na lei que regula este apoio. Em causa está a duração do apoio, que foi desenhado para ser atribuído por períodos de 12 meses. Com base nessa regra, o instituto estabeleceu que os contratos de arrendamento dos candidatos devem ter um prazo de vigência activo, no mínimo, de igual período, a partir do primeiro mês de concessão do apoio. Juristas esclarecem, contudo, que a lei não impõe que o contrato de arrendamento tenha uma duração mínima.

O decreto-lei que criou o Porta 65 Jovem estabelece, entre outros requisitos, que, para beneficiarem deste apoio, os candidatos têm de ser titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente. Determina, ainda, que o apoio "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".

É com base nesta norma que, no Portal da Habitação, na página dedicada a este programa de apoio ao arrendamento por parte de jovens até aos 35 anos, o IHRU esclarece que "todos os candidatos deverão ser titulares do contrato-promessa de arrendamento ou do contrato de arrendamento registado no Portal das Finanças, que deve ser renovável, ou com prazo de vigência activo durante todo o período de apoio da candidatura (12 meses a partir do mês de submissão da candidatura). E é esta exigência que não encontra fundamentação jurídica, uma vez que nem o decreto-lei 308/2007 (<https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2007-34564575>), que cria o programa, nem a portaria n.º 277-A/2010 (<https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/portaria/2010-114457615>), que o regula, estabelecem, em qualquer parte, um prazo mínimo de duração do contrato no momento da candidatura entre os requisitos de acesso ao programa.

As especialistas contactadas pelo PÚBLICO começam por lembrar que, uma vez que o Porta 65 se dirige a arrendatários com contratos para habitação permanente, estes terão, obrigatoriamente, de ter um prazo de origem mínimo de um ano. "Nos termos do regime jurídico do arrendamento urbano, em particular do artigo 1095.º do Código Civil, o contrato de arrendamento para fins habitacionais com prazo certo não pode ter uma duração inferior a um ano.

Um contrato de arrendamento com prazo inferior a um ano apenas é admissível nas situações previstas na lei, designadamente nos casos de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, não se encontrando este tipo de arrendamentos abrangidos pelo programa Porta 65 Jovem", esclarece Inês Carrilho, sócia da PBBR.

A exigência que está a ser feita pelo IHRU, porém, não diz respeito ao prazo original dos contratos de arrendamento, mas, sim, à sua duração remanescente no momento em que a candidatura ao programa é apresentada.

"Na prática, o critério do IHRU exclui situações comuns e perfeitamente legais, uma vez que o Código Civil admite a celebração de contratos de arrendamento com uma duração mínima de um ano. Aplicando esta exigência, um jovem que celebre um contrato de arrendamento com a duração mínima de um ano, e que se candidate ao programa Porta 65 Jovem um ou dois meses depois, verá a sua candidatura recusada, apesar de cumprir todos os requisitos legais", argumenta Beatriz Couto, sócia da SPCB Legal. A jurista ressalva que o IHRU tem margem para "interpretar normas" e "concretizar critérios", mas sublinha que "não pode criar novas condições de acesso a benefícios públicos sem qualquer base legal".

"É certo que o apoio do Porta 65 é concedido por períodos de 12 meses. Mas daí não resulta, automaticamente, que o contrato de arrendamento tenha de assegurar esse período na íntegra. A lei não estabelece essa correspondência, nem o sistema deixa de funcionar se ela não existir. Se o contrato cessar antes do fim do apoio, este termina como qualquer outro benefício cuja condição de acesso deixe de se verificar", reforça.

E a lei prevê, aliás, que "o beneficiário pode, a qualquer momento, fazer cessar o apoio concedido, 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". Dito de outra forma, se o seu contrato de arrendamento chegar ao fim, o beneficiário faz cessar o apoio.

Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal, corrobora esta ideia. "A lei estrutura o apoio em ciclos de 12 meses, mas não impõe que o contrato de arrendamento tenha uma duração mínima de 12 meses. A legislação que prevê este apoio não contém nenhuma disposição que faça depender o acesso ao Porta 65 de um prazo mínimo contratual". Assim, considera, a referência no Portal da Habitação será "apenas uma recomendação prática ou orientação de gestão sobre o tipo de contratos que melhor se ajustam ao desenho do apoio e não "um requisito adicional de elegibilidade". Nesse cenário, admite, o IHRU estaria a violar o "princípio da legalidade".

## IHRU defende interpretação

Mas o IHRU está, de facto, a rejeitar candidaturas com base nesta interpretação que faz da lei, como mostra um caso que foi denunciado ao PÚBLICO.

Em causa, um agregado familiar com contrato de arrendamento com prazo de dois anos, celebrado em 2024, ou seja, com um prazo acima do mínimo previsto legalmente, e com prazo de término em Novembro de 2026. Cumprindo todos os restantes requisitos previstos por lei, este agregado candidatou-se ao Porta 65 — do qual já havia sido beneficiário em anos anteriores, sendo esta a última vez que poderá beneficiar deste apoio — em Janeiro de 2026. Este mês, os serviços do IHRU ainda não tinham aprovado a candidatura e, num pedido de esclarecimentos, uma técnica do instituto justifica que "a duração do contrato é inferior a um ano após a data do primeiro pagamento", acrescentando que, "em contexto de Porta 65, o contrato deve ser automaticamente renovável, nos termos da lei".

Na prática, os serviços do IHRU exigem que este agregado tenha um contrato de arrendamento válido, pelo menos, até Dezembro de 2026, ou seja, um mês após o fim do contrato actual, que não é renovável.

Contactado, o departamento de comunicação do IHRU argumenta que, "considerando que o apoio é atribuído por períodos de 12 meses, o contrato de arrendamento deve manter-se em vigor durante esse período". O PÚBLICO voltou a questionar o instituto, lembrando que a lei não prevê essa duração mínima do contrato e que, por outro lado, estabelece que o beneficiário pode fazer cessar o apoio a qualquer momento (nomeadamente caso o seu contrato de arrendamento chegue ao fim), mas não obteve resposta.

O PÚBLICO questionou ainda o IHRU sobre quantas candidaturas foram rejeitadas devido ao não cumprimento desta exigência relativa ao prazo de término do contrato de arrendamento, mas o instituto não respondeu. "O IHRU efectua pedidos de esclarecimentos e presta apoio aos candidatos via mail, presencial e telefónico, com vista ao saneamento das inconformidades de cada candidatura, o que, em regra, suscita a resolução das questões sanáveis", referiu apenas o departamento de comunicação.