

Guia para arrendar casa: tudo o que é preciso saber e fazer, passo a passo

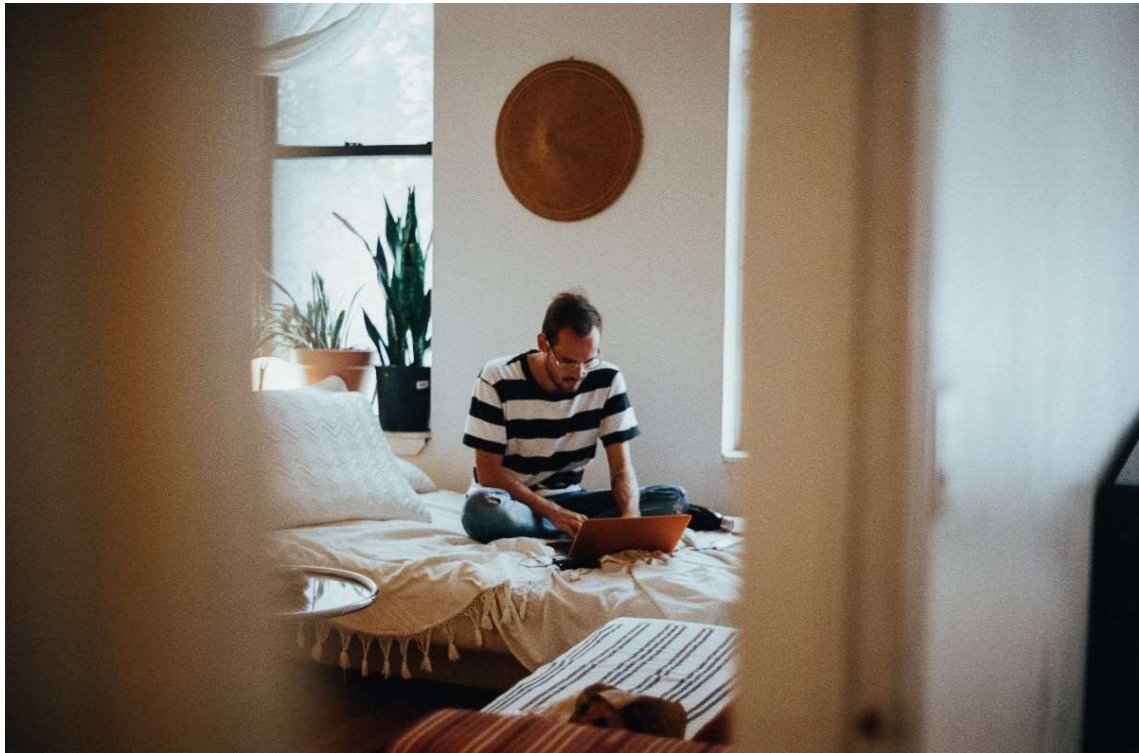


Photo by Parker Gibbons on Unsplash

Autor
Redação

29 Agosto 2019, 7:35

Há cada vez mais pessoas a optar por [arrendar casa](#) em vez de comprar. O processo pode ser longo, mas não tem de ser uma dor de cabeça. Há um conjunto de coisas que é preciso fazer **antes, durante e depois de arrendar um imóvel** - e sim, há papéis e burocracias à mistura, mas nada que se pareça com um “bicho de sete cabeças, fica atento a este guia com tudo aquilo que precisas de saber e fazer, passo a passo.

Antes de arrendar casa

- **Pesar os prós e contras**

Antes de qualquer coisa é preciso ponderar se a solução para a tua vida (pessoal e profissional) passa mesmo pelo arrendamento de um imóvel, colocando em cima da mesa os **prós e contras**. Identificamos rapidamente as **vantagens** desta escolha: **facilidade**, uma vez que o compromisso de arrendar é menor do que comprar; **menos responsabilidades**, já que será apenas preciso pagar a renda e caução – os encargos com condomínio, seguros e IMI são da responsabilidade do senhorio; **menos riscos**, caso tenhas algum imprevisto no orçamento, já que só terás de

levar em conta o valor da renda; e a **mobilidade**, sendo possível mudar de casa facilmente, cumprindo os termos do contrato. Para quem é jovem ainda há um outro benefício, nomeadamente a possibilidade de concorrer ao **Porta 65 Jovem** – [neste guia do idealista/news](#) **podes saber tudo sobre o programa.**

E os contras? A verdade é que nem tudo são rosas. Arrendar casa implica ter de lidar com um senhorio, que pode não ser de “trato” fácil. Nem sempre é assim, mas poderá acontecer. A outra desvantagem prende-se com o facto da vida de um inquilino [depende da decisão do proprietário](#), que pode querer [rescindir o contrato](#), dentro dos termos da lei e do período contratualizado, a qualquer momento. E claro, não poderás em nenhum momento fazer alterações no imóvel sem autorização prévia.

- **Avaliar situação financeira e localização**

Além dos prós e contras, é preciso avaliar a disponibilidade financeira e a tua **taxa de esforço**, que **não deve ser superior a 30%**. Deverás, por isso, avaliar muito bem qual será o peso da renda e das despesas no teu rendimento mensal.

Depois, e feitas as contas, é o momento de analisar a **localização do imóvel**. É preciso perceber a que distância fica do teu local de trabalho, dos transportes (se não tiveres carro), comércio e até hospitais. As casas relativamente perto das estações de comboio tendem, por exemplo, a ser mais caras.

Durante

Se estiveres decidido a avançar com o processo, é chegado o momento de iniciar a procura – que pode não ser tarefa fácil. O **idealista** pode ajudar-te a encontrar o local certo para viver, uma vez que disponibiliza milhares de anúncios de arrendamento por todo o país. Lembra-te que poderás arrendar um imóvel através de um mediador ou diretamente com o senhorio – terás de tomar também essa decisão. Deves levar em conta ainda outros aspetos:

- **Visitar a casa**

Quando visitares um imóvel deverás prestar muita **atenção a todos os pormenores**, a todos mesmo. E claro, fazer todas as perguntas. Perceber se a casa está em boas condições, ao nível de **humidade, segurança, pintura, eletricidade e canalização**, por exemplo. Deves ainda testar todas as torneiras, interruptores, fechaduras e perceber se os eletrodomésticos funcionam – caso optes por uma casa já mobilada. E muita atenção à casa de banho: verifica o autoclismo e o chuveiro.

Será ainda importante questionar o senhorio sobre a idade do imóvel e sobre as últimas obras que foram feitas na casa, uma vez que há alguns detalhes – como uma inspeção de gás, por exemplo – que não conseguirás verificar a “olho nú”.

É ainda essencial perceber se a zona é calma, se há “boa vizinhança” e **acertar com o senhorio os pormenores futuros**. E se o esquentador tem uma avaria? E se uma torneira deixa de funcionar? Se um cano rebenta? Devem ficar definidas desde logo todas as regras. Por exemplo, de quem será a responsabilidade de chamar um

profissional para proceder ao arranjo? Do senhorio ou inquilino? - com a garantia de com a garantia de que todas as obras são da responsabilidade do senhorio, a menos que o contrário fique estipulado no contrato.

- **Contrato de arrendamento**

Há sempre muitas dúvidas sobre os contratos de arrendamento, nomeadamente sobre o pagamento da renda, o valor da caução ou a existência de um fiador, ou ainda sobre os documentos que serão pedidos. Mas vamos por partes:

Documentos para o contrato

O contrato é o documento que legitima os direitos e deveres dos senhorios e inquilinos e poderá ser celebrado por um prazo certo ou por tempo indeterminado. Em qualquer um dos casos, lembra-te que ele deverá ser sempre escrito.

Para a celebração do contrato serão necessários os documentos de identificação, comprovativo de residência (por exemplo uma conta da eletricidade ou da água, ou a carta de condução) e de rendimentos (por exemplo os três últimos recibos do vencimento). O senhorio deverá apresentar a Caderneta Predial, Certificado energético, Certidão de Teor e Licença de habitação.

As cláusulas básicas que um contrato de arrendamento tem de incluir:

- **Identificação das partes:** o nome, morada para notificações e o número do Cartão do Cidadão ou passaporte de ambas as partes (senhorio e arrendatário), mas também a data de nascimento, a nacionalidade e o estado civil;
- **Identificação do imóvel:** morada e dados do registo do imóvel, se arrenda ou não com mobília, por exemplo;
- **Período do arrendamento:** deve incluir a duração e prolongamentos do contrato, bem como as cláusulas de rescisão e/ou indemnização;
- **Condições e garantias da renda:** aqui devem ser estabelecidos os prazos para pagar a renda e a forma de pagamento. E não esquecer de incluir a forma de atualização anual da renda, a fiança ou depósito que se tenham realizado e as penalizações por incumprimento;
- **Outras questões:** é necessário decidir desde logo algumas regras, por exemplo, quanto aos animais de estimação. Podem ou não os senhorios rejeitar animais?

Lembra-te que no contrato devem constar os dados dos fiadores, se existirem.

Para que tudo cumpra a lei, cada contrato de arrendamento habitacional deve possuir três cópias: uma para o senhorio, outra para o inquilino e uma terceira para as Finanças. Os senhorios devem declarar todos os contratos de arrendamento à Autoridade Tributária no **prazo máximo de 30 dias** após o documento estar assinado por todas as partes.

- **O fiador**

É habitual um proprietário solicitar a existência de fiador, de forma a garantir os pagamentos da renda caso o inquilino falhe o compromisso.

- **A caução**

Regra geral um senhorio pede um ou dois meses de renda para salvaguardar situações de incumprimento. O seu regime está previsto no Código Civil, mas nem sempre é fácil de entender pelas duas partes.

Programas de apoio ao arrendamento

Num momento em que a procura é largamente superior à oferta, temos assistido a uma subida em flecha nos preços das rendas, algo que poderá dificultar (ainda mais) a procura de casa. Se estiveres numa situação desfavorável, fica a saber que há vários programas estatais de apoio ao arrendamento. Resumimos-te os principais, para que possas avaliar se alguns deles se aplicam ao teu caso.

Porta 65 Jovem

É, talvez, o programa mais conhecido de todos. Destina-se a apoiar, tal como o nome indica, o arrendamento jovem. Podem concorrer jovens entre os 18 e os 35 anos (no caso de concorrer em casal, um dos membros pode ter até 37 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento, não possuam nenhum património imobiliário e não estejam a usufruir de nenhum outro apoio à habitação.

O próximo período de candidaturas ao programa Porta 65 decorrerá entre as 10h do dia 16 de setembro e as 17h do dia 04 de outubro de 2019.

Mercado Social de Arrendamento

O mercado social de arrendamento é uma iniciativa do Estado, em parceria com algumas câmaras municipais e bancos. O objetivo é colocar no mercado de arrendamento imóveis devolutos ou desocupados, com valores de renda mensais inferiores até 30% mais baixos do que os praticados no mercado livre.

Podem candidatar-se famílias de rendimentos médios que não reúnam condições ou manifestem dificuldades no acesso ao mercado livre de habitação e que cumpram os diversos critérios: ter mais de 18 anos, não ser proprietário de outra casa habitável no mesmo concelho, com uma taxa de esforço não inferior a 10% nem superior a 30% do rendimento mensal disponível.

Arrendamento Apoiado

Trata-se de um [programa das autarquias locais](#) que colocam à disposição os imóveis que detêm para serem arrendados por valores que são calculados em função dos rendimentos dos agregados – é conhecido como o programa de habitação social.

Podem concorrer a este tipo de arrendamento todos os cidadãos nacionais e estrangeiros (desde que com título de permanência), que não possuam imóveis habitáveis no mesmo concelho nem usufruam de outros apoios financeiros para fins habitacionais. É dada a prioridade às famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência, maiores de 65 anos ou vítimas de violência doméstica.

1º Direito

O [1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação](#), visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Os apoios podem ser concedidos a famílias, para acederem a uma habitação adequada, mas também a entidades para que promovam soluções habitacionais.

Programa de Arrendamento Acessível

O [Programa de Arrendamento Acessível \(PAA\)](#) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Integra-se na Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, e entrou em vigor a 1 de julho.

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

Depois de arrendar

Assinado o contrato, é tempo de pensar na **água, luz e gás** – e **internet** se for o caso. Se o senhorio tiver contratos de fornecimento bastará, em alguns casos, alterar a titularidade de pagamento, e para isso necessitarás sempre do contrato de arrendamento - se não existirem deverás contratualizá-los.

Lembra-te que será necessário soliticar os serviços com antecedência, uma vez que a sua instalação pode demorar alguns dias úteis.