



Enquanto não existirem os seguros obrigatórios, os contratos de arrendamento acessível podem ser celebrados com fiador.

## HABITAÇÃO

# Seguros obrigatórios da renda acessível não existem

**A participação no Programa de Arrendamento Acessível exige a subscrição de um seguro que não existe. Apesar de já terem sido assinados contratos, não há previsão de quando será criado, já que as seguradoras não demonstram interesse no mesmo.**

**RAFAELA BURD RELVAS**  
rafaelarelvass@negocios.pt

Já foram celebrados contratos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, mas os seguros obrigatórios para quem quer participar neste programa ainda não existem. As maiores seguradoras do país não demonstram interesse num produto desta natureza e apenas uma admite que poderá ter

uma solução, mas só no final do ano. Para já, a Autoridade de Supervisão de Seguros e de Fundos de Pensões (ASF), a quem cabe a aprovação dos chamados "seguros de arrendamento acessível", não foi sequer contactada sobre este assunto por nenhuma das instituições que supervisiona. O Governo mantém-se em silêncio.

O Programa de Arrendamento Acessível entrou em vigor no dia 1 de julho, pouco depois de terem sido publicadas em Diário da República as portarias que definem as suas regras. Uma delas, publicada a 22 de maio, estabelece

## 10

### CONTRATOS

O Programa de Arrendamento Acessível já recebeu 2.264 candidaturas. Foram assinados dez contratos.

os requisitos mínimos a que estão sujeitos os seguros que têm de ser subscritos pelos senhorios e inquilinos que queiram celebrar contratos no âmbito do programa. Entre outras exigências, estes seguros terão de cobrir o equivalente a nove meses de rendas, em caso de falta de pagamento por parte dos inquilinos.

A 1 de agosto, o Governo já fazia um balanço do programa: no primeiro mês, foram submetidas 2.264 candidaturas de potenciais inquilinos, para um total de 89 imóveis registados. Nessa data, tinham já sido celebrados dez con-

tratos de arrendamento acessível.

Em abril de 2018, o Governo anunciava que tinha pedido às seguradoras para apresentarem propostas no sentido da criação de um seguro de arrendamento. Em outubro, a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, dizia, em entrevista ao Negócios, que o "pacote de seguros" para as rendas acessíveis estava "pronto para ser lançado" assim que o Programa de Arrendamento Acessível fosse a Conselho de Ministros.

Contudo, mais de um mês após a entrada em vigor do programa, não há qualquer sinal de que



**A ASF não recebeu qualquer comunicação de condições destes seguros para verificação da sua conformidade legal.**

ASF

14 de agosto de 2019

**Temos o pacote de seguros pronto para ser lançado assim que pudermos levar a Conselho de Ministros o novo Programa de Arrendamento Acessível.**

ANA PINHO

7 de outubro de 2018



estes seguros estejam perto de ser criados. “À data, a ASF não recebeu qualquer comunicação de condições gerais de apólices referentes a estes seguros obrigatórios para efeitos de verificação da respetiva conformidade legal”, afirma fonte oficial do regulador do setor, em resposta às questões enviadas pelo Negócios.

Do lado das seguradoras, não há qualquer manifestação de interesse. Das cinco que foram contactadas só três responderam, para dizer que não têm este produto. “A Tranquilidade ainda não disponibiliza este tipo de seguros. Estamos, neste momento, a estudar e a avaliar a solução e, caso avancemos, contamos disponibilizá-la até final do ano”, respondeu fonte oficial.

Já a Allianz esclarece que “esteve envolvida na análise destes diplomas” e que o objetivo seria incluir nos seguros de habitação já existentes “os danos provocados pelo inquilino ao imóvel”, bem como “uma apólice de proteção de rendas que funcionasse quer para o senhorio, quer para o arrendatário”. Sem resultado: “Não foi desenvolvida nenhuma solução

específica, nem está pensada nenhuma a curto prazo.” O mesmo no caso da Ageas, que afirma que “não tem no seu portefólio nenhum seguro que cumpra os requisitos para participar no Programa de Arrendamento Acessível”, sem esclarecer se pretende ter.

O Negócios enviou várias questões ao Ministério das Infraestruturas e Habitação, mas não obteve resposta. Na Plataforma de Arrendamento Acessível é esclarecido que estes seguros são obrigatórios e que só aqueles que sejam denominados “seguros de arrendamento acessível” são aceites, mas ressalva-se que, enquanto estes produtos não existem, há exceções para a celebração dos contratos. “Na ausência de seguros para a garantia de indemnização por falta de pagamento da renda, o senhorio deve justificar esse facto e pode exigir a apresentação de fiador”, uma figura que é dispensável, precisamente, porque deveria existir um seguro.

Fica por esclarecer quando existirão estes seguros e se os contratos entretanto celebrados serão alterados quando estes seguros passarem a existir. ■

## REGRAS

### Seguro tem de cobrir falta de pagamento de renda, quebra de rendimentos e danos

Os seguros obrigatórios para quem queira participar no Programa de Arrendamento Acessível terão de cobrir três situações: falta de pagamento de renda; quebra involuntária de rendimentos de algum dos arrendatários; e danos no alojamento.

#### FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA

O seguro terá de garantir o pagamento ao senhorio das quantias devidas a título de renda, em caso de falta de pagamento por parte dos inquilinos. Neste caso, o capital mínimo do seguro terá de corresponder a nove meses de renda, com um período máximo de carência de três meses após o início da produção de efeitos do contrato de seguro. Esta é uma das poucas coberturas já previstas nos seguros de habitação atualmente existentes, mas são raros os casos em que se prevê um capital mínimo equivalente a nove meses de renda.

#### QUEBRA INVOLUNTÁRIA DE RENDIMENTOS

A quebra involuntária de rendimentos de algum dos

arrendatários poderá resultar da morte de um dos coarrendatários, da incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho ou de desemprego involuntário. O capital mínimo terá de cobrir quatro meses de renda, mantendo-se o período máximo de carência de três meses.

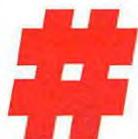
#### DANOS NO ALOJAMENTO

Os seguros têm de garantir ao senhorio o pagamento das despesas de reparação dos danos. Neste caso, terão de cobrir o equivalente a dois meses de renda, excluindo-se casos como danos que já existissem à data da celebração do seguro ou defeitos de construção. Os danos resultantes da falta de manutenção ou limpeza do imóvel ficam excluídos das coberturas previstas pelo seguro.

# negócios

negocios.pt

Quarta-feira, 14 de agosto de 2019 | Diário | Ano XVI | N.º 4056 | € 2,50  
 Diretor **André Veríssimo** | Diretor adjunto **Celso Filipe**



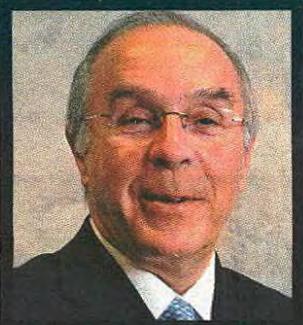
OS MAIS  
 PODEROSOS  
 2019

PODEROSOS 4 a 11

## Seguros obrigatórios para renda acessível ainda não existem

A participação no Programa de Arrendamento Acessível obriga à subscrição de um seguro que as empresas não estão a comercializar. Alternativa é ter um fiador.

EMPRESAS 20 e 21



#23

Na corrida pelo poder, Luís Marques Mendes segue em três pistas e não mostra sinais de fadiga.



#24

Patrick Drahi é dono de um império nas telecomunicações que inclui a Altice Portugal, dona da Meo.



Estado tem de indemnizar postos prioritários exclusivos

ECONOMIA 12 e 13

Bancos em Espanha pagam mais por depósitos das empresas

MERCADOS 24 e 25

IMI: peritos avaliadores já estão no terreno com queixas dos honorários

ECONOMIA 14

**Construção**

Opway tenta travar mais uma ação a pedir a insolvência

EMPRESAS 18 e 19

**Automóvel**

Menos de metade dos portugueses querem diesel

EMPRESAS 22