

REGIME SIMPLIFICADO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL





Clique
e aceda

Índice interativo

I. LEGISLAÇÃO RELEVANTE	4
Anexo III – Regime simplificado de arrendamento acessível	5
Portaria prevista no nº 1 do artigo 4º do RSAA	10
II. ÂMBITO DO RSAA	27
Em que consiste o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível?	28
Como funciona o RSAA?	28
Quem pode ter acesso?	29
Quando entrou em vigor o RSAA?	29
Existe um limite temporal de aplicação do RSAA?	29
Quais os contratos que podem ser abrangidos pelo RSAA?	29
A que tipo de imóveis, ou partes de imóveis, de habitação pode ser aplicado o RSA?	30
Quais os tipos de finalidade dos contratos de arrendamento acessível?	30
No caso dos contratos para residência temporária, qual o objeto desses contratos?	30
Pode ser arrendado um quarto no âmbito do RSAA?	31
Os contratos de arrendamento acessível terão quer ser celebrados de acordo com as regras do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)?	31
Qual é o valor da renda que pode ser praticado no RSAA?	31
É possível que esse limite máximo possa ter majorações?	32
No caso de contratos de arrendamento de partes de habitação, quartos e outros, como se determina o limite máximo da renda?	32
Os limites máximos do arrendamento acessível previstos na Portaria 454/2026/1 são atualizados anualmente?	33
As despesas com eletricidade, água, telecomunicações e outras eventualmente pagas ao senhorio são consideradas incluídas no limite máximo do arrendamento acessível?	33
Existem prazos mínimos na celebração dos contratos de arrendamento acessível?	33
É possível a aplicação do RSAA a renovações desses contratos de arrendamento acessível?	33



As renovações dos contratos para residência permanente a com prazo inferior a 3 anos são relevantes para a determinação do prazo mínimo do contrato de arrendamento acessível?	34
O RSAA é aplicável a contratos de arrendamento celebrados anteriormente à entrada em vigor deste regime?	34
Os contratos de arrendamento abrangidos pelo anterior regime, Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), podem ser enquadrados e beneficiar do RSAA?	34
O contrato de arrendamento é celebrado como contrato de arrendamento habitacional, terá o senhorio que obter prova de que o inquilino a usa como seu domicílio fiscal?	35
O senhorio possui uma vivenda dividida em 4 estúdios, sem propriedade horizontal. Os contratos de arrendamento para essas partes do imóvel são elegíveis para efeitos do RSAA, não havendo tributação em sede de IRC se cumprir os requisitos dos limites dos valores, das rendas e das durações do contrato?	35
Cada desses estúdios podem ser considerados como um T0 ou devem ser considerados para o cálculo da renda acessível como se fossem quartos de T4?	35
Relativamente à isenção de IRS do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA), um senhorio particular à data de 20 de outubro de 2026, tem um contrato de arrendamento habitacional de 1 ano com renovação automática que termina em Janeiro de 2027, com um inquilino particular, a renda está abaixo dos limites estabelecidos pelo concelho mas para poder usufruir dessa isenção o contrato terá de ser de 3 ou mais anos. Se o senhorio propor alterar o contrato para 3 anos ao inquilino e este estiver de acordo nesta data. O senhorio a partir data de alteração pode usufruir dessa isenção?	36
Existe obrigação de efetuar a comunicação dos contratos de arrendamento abrangidos pelo RSAA ao IHRU?	36
Esta comunicação do contrato na plataforma do IHRU substitui a comunicação do contrato de arrendamento no Portal das Finanças?	37
III. BENEFÍCIOS FISCAIS DO RSAA	38
Quais os benefícios fiscais previstos no RSAA?	39
Para efeitos de IRS, é possível a opção pelo englobamento destes rendimentos prediais (categoria F) isentos?	39
A limitação prevista no artigo 92º do CIRC é aplicável ao benefício fiscal de isenção de IRC do RSAA?	40
IV. PLATAFORMA DO IHRU	41
Como se comunica os contratos de arrendamento na plataforma do IHRU quando o senhorio é uma herança indivisa?	45
V. SIMULADOR DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	46

I. LEGISLAÇÃO RELEVANTE





O Regime Simplificado do Arrendamento acessível (RSAA) está previsto no Anexo III do Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio.

ANEXO III - REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

[a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo 1.º, as alíneas a) e b) do artigo 14.º e o n.º 4 do artigo 18.º]

Artigo 1.º - Objeto

O regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) estabelece:

- a) Os requisitos a observar para que os contratos de arrendamento e subarrendamento sejam qualificados como «contratos de arrendamento acessível», para os fins previstos em lei ou regulamento;
- b) O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento acessível;
- c) O regime aplicável aos programas municipais de arrendamento acessível;
- d) O regime aplicável aos contratos de arrendamento acessível celebrados por entidades públicas.

Artigo 2.º - Âmbito

O RSAA aplica-se a:

- a) Contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos, relativos a frações autónomas ou partes de prédio urbano ou misto suscetíveis de utilização autónoma, bem como os relativos a partes de habitação situadas nos mesmos;
- b) Programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais tendo por finalidade o incentivo à oferta de habitação na modalidade de arrendamento acessível.

Clique
e aceda



Índice



Artigo 3.º - Finalidade e objeto do contrato

1 – Os contratos de arrendamento acessível, previstos na alínea a) do artigo anterior, podem ter por finalidade:

- a) Residência permanente;
- b) Residência temporária, no caso de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional para fim especial transitório, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto do imóvel locado.

2 – Os contratos para residência temporária a que se refere a alínea b) do número anterior podem ter por objeto:

- a) A totalidade da habitação correspondente ao prédio urbano ou misto, fração autónoma ou da parte de prédio urbano ou misto suscetível de utilização autónoma;
- b) Parte da habitação referida na alínea anterior que possua os seguintes requisitos cumulativos:
 - i) Acesso autónomo à entrada principal da habitação, a uma casa de banho completa e à cozinha;
 - ii) Quarto com janela para o exterior ou varanda ou marquise em contacto direto com o exterior.

3 – Os contratos de arrendamento acessível regem-se pelo regime geral de arrendamento urbano para habitação, nos termos do Código Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro.

Artigo 4.º - Limite máximo de renda mensal

1 – Nos contratos de arrendamento acessível, a renda mensal deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação ("Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro"), tendo por base 80% da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE, I.P.), para o concelho do locado, e podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo.

Clique
e aceda



Índice





2 – Os limites máximos de renda referidos no número anterior são objeto de atualização automática de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU.

3 – Os limites máximos de renda aplicáveis nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 5.º - Prazo contratual

1 – Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três anos.

2 – Os contratos de arrendamento para residência temporária a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três meses.

3 – O contrato referido no número anterior pode ser renovado, desde que a finalidade temporária se mantenha.

Artigo 6.º - Regime fiscal

1 – Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições estabelecidas no presente capítulo estão isentos de tributação em imposto sobre o rendimento de pessoas singulares e imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas.

2 – Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos nos termos do número anterior são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

3 – Para os efeitos previstos nos números anteriores, o senhorio submete na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

Clique
e aceda



Índice





- a) Cópia do contrato celebrado;
- b) Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças.

4 – Cumprido o disposto no número anterior, o contrato é objeto de comunicação a efetuar pelo IHRU, I.P., à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao final do mês de fevereiro desse ano, ficando sujeito ao regime fiscal estabelecido nos n.ºs 1 e 2, com efeitos a partir da data da sua celebração.

5 – O disposto nos n.ºs 1 e 2 abrange as renovações contratuais e mantêm-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato se mantenha em vigor.

Artigo 7.º - Incumprimento

1 – O incumprimento dos requisitos estabelecidos nos artigos anteriores implica a perda dos benefícios fiscais concedidos desde o momento do incumprimento com a consequente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

2 – A verificação do incumprimento nos termos do número anterior compete ao IHRU, I.P., havendo lugar a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 – Para efeitos do disposto no n.º 1, suspende-se o prazo de caducidade do direito à liquidação de imposto nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 46.º da Lei Geral Tributária.

Artigo 8.º - Programas municipais de arrendamento acessível

1 – O disposto no artigo 6.º aplica-se aos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível aprovados por municípios ou por entidades intermunicipais, desde que observem os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato estabelecidos nos artigos 4.º e 5.º

Clique
e aceda



Índice



2 – Para o efeito previsto no número anterior, o município ou a entidade intermunicipal envia à entidade gestora informação sobre o programa municipal em questão.

3 – No prazo de 30 dias a contar da comunicação prevista no número anterior, e observada a compatibilidade com os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato estabelecidos nos artigos 4.º e 5.º, o IHRU, I.P., comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira o programa municipal de arrendamento acessível, registando-o na plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito e informando o município.

4 – Caso não seja demonstrada a compatibilidade do programa municipal com o disposto nos artigos 4.º e 5.º, há lugar a audiência prévia do interessado, nos termos gerais.

5 – No âmbito dos programas municipais a que se refere o n.º 3, o município pode proceder ao cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 6.º por conta dos proprietários aderentes ao programa municipal, desde que obtido o consentimento devido para o efeito.

Artigo 9.º - Arrendamento acessível público

1 – As entidades públicas podem celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional nos termos do presente regime, tendo por objeto prédios urbanos, partes de prédios urbanos, partes urbanas de prédios mistos ou frações autónomas que não se encontrem legalmente vinculados ao regime de arrendamento apoiado ou a outro regime especial de arrendamento público.

2 – Os contratos previstos no número anterior consideram-se celebrados em modalidade de renda reduzida, para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, sempre que sejam observadas as condições estabelecidas nesse decreto-lei, designadamente as relativas à determinação e limites máximos dos rendimentos dos beneficiários.

3 – A celebração dos contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional previstos no n.º 1 pode destinar-se a assegurar a transição de regimes de arrendamento, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 42.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, sem prejuízo das garantias legais dos arrendatários.

Clique
e aceda



Índice





4 – Aos contratos previstos no presente artigo são aplicáveis as disposições do presente regime relativas aos limites máximos de renda, nos termos do artigo 4.º, e aos prazos mínimos de contrato, nos termos do artigo 5.º, podendo a entidade pública locadora estabelecer limites e prazos mais exigentes, bem como outras condições e requisitos.

PORTARIA PREVISTA NO Nº 1 DO ARTIGO 4º DO RSAA

Regulamentação dos limites máximos de renda por tipologia aplicáveis no âmbito do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro

Sumário: Regulamenta o disposto no artigo 4.º do anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, relativamente aos limites máximos de renda por tipologia aplicáveis no âmbito do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível.

Através do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, o Governo aprovou o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), com o objetivo de promover a oferta pública e privada de arrendamento habitacional com rendas inferiores aos valores praticados no mercado, proporcionando aos proprietários e promotores interessados um quadro de previsibilidade e clareza quanto aos limites de renda e condições a aplicar, com ênfase na simplificação administrativa e na eficiência de procedimentos.

A disponibilização de oferta de habitação em regime de arrendamento acessível permite aceder a um conjunto de incentivos fiscais previstos na legislação, designadamente à isenção de IRS e de IRC aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos abrangidos pelo RSAA, e às isenções em sede de IMT e IMI em investimentos destinados à aquisição de imóveis e à construção e reabilitação de imóveis para arrendamento acessível. A estes benefícios fiscais, acrescem os regimes especiais de tributação aplicáveis a organismos de investimento alternativos que invistam em imóveis destinados ao arrendamento acessível.

O RSAA permite, também, aceder a um conjunto de incentivos introduzidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, através da possi-

Clique
e aceda



Índice





bilidade de reclassificação de solo rústico para urbano, mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, quando destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. A inclusão, pelos promotores de operações de loteamento urbano ou de operações urbanísticas de impacte relevante, de oferta destinada a arrendamento acessível, confere, ainda, a possibilidade de dispensa de compensações urbanísticas, nos termos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º do anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, a renda mensal dos contratos de arrendamento e subarrendamento abrangidos pelo RSAA deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por base 80% da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE, I.P.), para o concelho do locado, podendo tomar também em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo. Assim, na definição dos limites máximos, têm-se em consideração duas situações que, objetivamente, correspondem a um acréscimo de valor dos imóveis: a disponibilidade de estacionamento privativo e um desempenho energético de classe A ou superior.

No cálculo dos limites máximos de renda por tipologia, foram, ainda, considerados os limites de área bruta por tipologia do regime de habitação de custos controlados, bem como os valores estabelecidos nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Assim:

Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, manda o Governo, pelo Ministro de Estado e das Finanças e pelo Ministro das Infraestruturas e Habitação, o seguinte:

Artigo 1.º - Objeto

A presente portaria estabelece os limites máximos de renda, por tipologia, dos contratos de arrendamento e subarrendamento abrangidos pelo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, aprovado no anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (RSAA), nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do anexo referido.

Clique
e aceda



Índice

**Artigo 2.º - Limites máximos de renda por tipologia**

1 – Os limites máximos de renda por tipologia de habitação aplicáveis no âmbito do RSAA são estabelecidos nos termos do anexo à presente portaria, que dela faz parte integrante.

2 – No caso de partes de habitação, os limites a que se refere o número anterior são definidos de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{ref(ph)} = V_{ref(h)} \times A_{uq}/A_{ut}$$

em que:

$V_{ref(ph)}$ – Limite de renda aplicável à parte de habitação;

$V_{ref(h)}$ – Limite de renda por tipologia aplicável à habitação;

A_{uq} – Área útil do quarto ou dos quartos a que corresponde a parte de habitação em causa, majorada em 25% caso tenha instalação sanitária privativa;

A_{ut} – Área útil do total dos quartos integrantes da habitação.

3 – Para os efeitos previstos nos números anteriores, considera-se como «habitação» e «parte de habitação», respetivamente, o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 3.º do RSAA.

4 – Os valores resultantes do disposto nos números anteriores são objeto da seguinte majoração cumulativa:

a) 10%, caso o arrendamento inclua estacionamento privativo;

b) 10%, caso o locado possua nível de desempenho energético A ou superior, de acordo com certificado de desempenho energético válido à data da celebração do contrato de arrendamento.





Artigo 3.º - Revisão e atualização

1 – Os limites máximos referidos no n.º 1 do artigo anterior devem ser objeto de revisão periódica, mediante alteração da presente portaria, com efeitos a 1 de janeiro do ano seguinte à data da revisão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Nos anos em que a revisão a que se refere o número anterior não tenha lugar, os limites máximos referidos no n.º 1 do artigo anterior são objeto de atualização automática, com efeitos a 1 de janeiro, de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU divulgado no ano anterior.

Artigo 4.º - Divulgação

1 – Os limites referidos no n.º 1 do artigo 2.º, com a revisão ou atualização previstas no artigo anterior, são divulgados em plataforma eletrónica, gerida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.).

2 – A plataforma eletrónica a que se refere o número anterior disponibiliza uma ferramenta de cálculo das majorações aplicáveis e dos limites aplicáveis a partes de habitação, referidos nos n.ºs 2 e 4 do artigo 2.º

Artigo 5.º - Interoperabilidade e partilha de dados

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, o IHRU, I.P., promove a celebração de protocolos de interoperabilidade que possibilitem a obtenção, através de serviços de interoperabilidade disponibilizados na Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP), dos documentos e informação necessários à aplicação do RSAA, designadamente para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º e no artigo 8.º desse regime, com as seguintes entidades:

- a) Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN, I.P.);
- b) Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE, I.P.);
- c) Agência para a Energia (ADENE);
- d) Municípios e entidades intermunicipais.

Clique
e aceda

Índice





Artigo 6.º - Norma revogatória

São revogadas:

- a) A Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho;
- b) A Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho;
- c) A Portaria n.º 177/2019, de 6 de junho.

Artigo 7.º - Entrada em vigor e produção de efeitos

1 – A presente portaria entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

2 – O disposto no artigo anterior produz efeitos a 1 de setembro de 2026, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – Entre 1 de setembro de 2026 e a data de entrada em vigor da presente portaria, aplicam-se como limites máximos de renda, por tipologia, os valores estabelecidos nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

O Ministro de Estado e das Finanças, Joaquim Miranda Sarmento, em 6 de outubro de 2026. – O Ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Martinez de Castro Pinto Luz, em 1 de outubro de 2026.





Anexo (a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º) - Limite máximo de renda por tipologia, em cada concelho

Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Abrantes	265 €	340 €	442 €	545 €	596 €	698 €	T5 + n * 50
Águeda	283 €	362 €	471 €	580 €	635 €	744 €	T5 + n * 50
Aguiar da Beira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Alandroal	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Albergaria-a-Velha	296 €	379 €	493 €	607 €	665 €	779 €	T5 + n * 50
Albufeira	554 €	709 €	923 €	1 136 €	1 243 €	1 457 €	T5 + n * 100
Alcácer do Sal	357 €	457 €	595 €	733 €	802 €	940 €	T5 + n * 50
Alcanena	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Alcobaça	318 €	408 €	530 €	653 €	715 €	838 €	T5 + n * 50
Alcochete	460 €	589 €	766 €	943 €	1 032 €	1 210 €	T5 + n * 75
Alcoutim	488 €	625 €	814 €	1 002 €	1 097 €	1 285 €	T5 + n * 75
Alenquer	394 €	505 €	657 €	810 €	886 €	1038 €	T5 + n * 50
Alfândega da Fé	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Alijó	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Aljezur	384 €	531 €	671 €	788 €	895 €	1 010 €	T5 + n * 75
Aljustrel	339 €	434 €	565 €	695 €	761 €	892 €	T5 + n * 50
Almada	612 €	784 €	1 021 €	1 257 €	1 375 €	1 612 €	T5 + n * 100
Almeida	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Almeirim	306 €	391 €	509 €	627 €	686 €	804 €	T5 + n * 50
Almodôvar	234 €	308 €	392 €	481 €	531 €	617 €	T5 + n * 50
Alpiarça	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Alter do Chão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Alvaiázere	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Alvito	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Amadora	593 €	759 €	988 €	1 217 €	1 331 €	1 560 €	T5 + n * 100

Clique
e aceda



Índice





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Amarante	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Amares	282 €	361 €	470 €	578 €	633 €	742 €	T5 + n * 50
Anadia	283 €	362 €	471 €	580 €	635 €	744 €	T5 + n * 50
Angra do Heroísmo	264 €	339 €	441 €	543 €	594 €	696 €	T5 + n * 50
Ansião	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	589 €	T5 + n * 50
Arcos de Valdevez	230 €	308 €	392 €	475 €	531 €	606 €	T5 + n * 50
Arganil	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Armamar	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Arouca	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Arraiolos	228 €	308 €	392 €	475 €	531 €	600 €	T5 + n * 50
Arronches	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Arruda dos Vinhos	364 €	531 €	671 €	784 €	895 €	979 €	T5 + n * 75
Aveiro	429 €	549 €	714 €	880 €	963 €	1 128 €	T5 + n * 75
Avis	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Azambuja	353 €	453 €	589 €	725 €	794 €	930 €	T5 + n * 50
Baião	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Barcelos	298 €	392 €	504 €	612 €	671 €	785 €	T5 + n * 50
Barrancos	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Barreiro	525 €	673 €	876 €	1 078 €	1 180 €	1 382 €	T5 + n * 100
Batalha	290 €	371 €	483 €	595 €	651 €	763 €	T5 + n * 50
Beja	306 €	392 €	511 €	629 €	688 €	806 €	T5 + n * 50
Belmonte	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Benavente	354 €	454 €	591 €	727 €	796 €	932 €	T5 + n * 50
Bombarral	304 €	390 €	507 €	624 €	683 €	800 €	T5 + n * 50
Borba	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Boticas	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	589 €	T5 + n * 50
Braga	391 €	531 €	671 €	802 €	895 €	1 028 €	T5 + n * 75





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Bragança	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Cabeceiras de Basto	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Cadaval	274 €	350 €	456 €	562 €	614 €	720 €	T5 + n * 50
Caldas da Rainha	378 €	485 €	631 €	777 €	850 €	996 €	T5 + n * 50
Calheta (R.A.A.)	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Calheta (R.A.M.)	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Câmara de Lobos	365 €	467 €	608 €	749 €	819 €	960 €	T5 + n * 50
Caminha	301 €	392 €	504 €	619 €	677 €	793 €	T5 + n * 50
Campo Maior	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Cantanhede	268 €	343 €	447 €	550 €	602 €	706 €	T5 + n * 50
Carrazeda de Ansiães	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Carregal do Sal	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Cartaxo	273 €	349 €	454 €	560 €	612 €	718 €	T5 + n * 50
Cascais	752 €	964 €	1 254 €	1 544 €	1 690 €	1 980 €	T5 + n * 100
Castanheira de Pera	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Castelo Branco	244 €	312 €	406 €	500 €	547 €	641 €	T5 + n * 50
Castelo de Paiva	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Castelo de Vide	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Castro Daire	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Castro Marim	378 €	531 €	671 €	784 €	895 €	996 €	T5 + n * 75
Castro Verde	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Celorico da Beira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Celorico de Basto	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Chamusca	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Chaves	242 €	310 €	403 €	496 €	543 €	636 €	T5 + n * 50
Cinfães	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Coimbra	426 €	546 €	711 €	875 €	957 €	1 122 €	T5 + n * 75

Clique
e aceda



Índice





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Condeixa-a-Nova	287 €	367 €	478 €	589 €	644 €	755 €	T5 + n * 50
Constância	255 €	327 €	426 €	524 €	573 €	672 €	T5 + n * 50
Coruche	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Corvo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Covilhã	278 €	356 €	463 €	570 €	624 €	731 €	T5 + n * 50
Crato	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Cuba	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Elvas	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Entroncamento	324 €	415 €	540 €	665 €	727 €	852 €	T5 + n * 50
Espinho	458 €	586 €	763 €	940 €	1 028 €	1 205 €	T5 + n * 75
Esposende	348 €	446 €	581 €	715 €	782 €	917 €	T5 + n * 50
Estarreja	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Estremoz	226 €	308 €	392 €	475 €	531 €	595 €	T5 + n * 50
Évora	390 €	531 €	671 €	800 €	895 €	1 026 €	T5 + n * 75
Fafe	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Faro	447 €	572 €	745 €	917 €	1 004 €	1 176 €	T5 + n * 75
Felgueiras	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Ferreira do Alentejo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Ferreira do Zêzere	250 €	320 €	416 €	513 €	561 €	658 €	T5 + n * 50
Figueira da Foz	365 €	467 €	608 €	749 €	819 €	960 €	T5 + n * 50
Figueira de Castelo Rodrigo	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Figueiró dos Vinhos	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Fornos de Algodres	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Freixo de Espada à Cinta	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Fronteira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Funchal	620 €	794 €	1 034 €	1 273 €	1 393 €	1 632 €	T5 + n * 100
Fundão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Gavião	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Góis	342 €	438 €	570 €	702 €	768 €	900 €	T5 + n * 50
Golegã	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Gondomar	402 €	531 €	671 €	826 €	903 €	1058 €	T5 + n * 75
Gouveia	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Grândola	478 €	612 €	796 €	981 €	1073 €	1258 €	T5 + n * 50
Guarda	232 €	308 €	392 €	476 €	531 €	611 €	T5 + n * 50
Guimarães	303 €	392 €	505 €	622 €	681 €	798 €	T5 + n * 50
Horta	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Idanha-a-Nova	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Ílhavo	375 €	531 €	671 €	784 €	895 €	986 €	T5 + n * 75
Lagoa	456 €	584 €	760 €	936 €	1 024 €	1 200 €	T5 + n * 75
Lagoa (R.A.A.)	331 €	424 €	552 €	680 €	743 €	871 €	T5 + n * 50
Lagos	547 €	701 €	912 €	1 123 €	1 229 €	1 440 €	T5 + n * 100
Lajes das Flores	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Lajes do Pico	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Lamego	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Leiria	358 €	458 €	596 €	734 €	803 €	941 €	T5 + n * 50
Lisboa	785 €	1 006 €	1 309 €	1 612 €	1 763 €	2 066 €	T5 + n * 150
Loulé	550 €	704 €	917 €	1 129 €	1 235 €	1 447 €	T5 + n * 100
Loures	538 €	689 €	896 €	1 104 €	1 207 €	1 415 €	T5 + n * 100
Lourinhã	328 €	420 €	546 €	673 €	736 €	863 €	T5 + n * 50
Lousã	245 €	314 €	408 €	503 €	550 €	644 €	T5 + n * 50
Lousada	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mação	296 €	380 €	494 €	608 €	666 €	780 €	T5 + n * 50
Macedo de Cavaleiros	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Machico	364 €	531 €	671 €	784 €	895 €	979 €	T5 + n * 75





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Madalena	364 €	531 €	671 €	784 €	895 €	979 €	T5 + n * 75
Mafra	490 €	627 €	816 €	1 005 €	1 100 €	1 289 €	T5 + n * 75
Maia	443 €	567 €	738 €	909 €	994 €	1 165 €	T5 + n * 75
Mangualde	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Manteigas	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Marco de Canaveses	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	588 €	T5 + n * 50
Marinha Grande	292 €	392 €	504 €	600 €	671 €	769 €	T5 + n * 50
Marvão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Matosinhos	556 €	712 €	927 €	1 142 €	1 249 €	1 464 €	T5 + n * 100
Mealhada	236 €	308 €	393 €	484 €	531 €	620 €	T5 + n * 50
Mêda	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Melgaço	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mértola	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Mesão Frio	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mira	285 €	365 €	475 €	585 €	640 €	750 €	T5 + n * 50
Miranda do Corvo	285 €	365 €	475 €	585 €	640 €	750 €	T5 + n * 50
Miranda do Douro	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mirandela	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mogadouro	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Moimenta da Beira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Moita	458 €	586 €	763 €	940 €	1 028 €	1 205 €	T5 + n * 75
Monção	295 €	378 €	492 €	606 €	663 €	776 €	T5 + n * 50
Monchique	364 €	531 €	671 €	784 €	895 €	979 €	T5 + n * 75
Mondim de Basto	280 €	359 €	467 €	575 €	629 €	737 €	T5 + n * 50
Monforte	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Montalegre	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	589 €	T5 + n * 50
Montemor-o-Novo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50



Clique
e aceda



Índice



Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Montemor-o-Velho	289 €	370 €	481 €	592 €	648 €	760 €	T5 + n * 50
Montijo	457 €	585 €	762 €	938 €	1 026 €	1 202 €	T5 + n * 75
Mora	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Mortágua	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Moura	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Mourão	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Murça	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Murtosa	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Nazaré	407 €	531 €	678 €	835 €	913 €	1 070 €	T5 + n * 75
Nelas	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Nisa	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Nordeste	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Óbidos	372 €	477 €	620 €	764 €	836 €	979 €	T5 + n * 50
Odemira	285 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Odivelas	581 €	745 €	969 €	1 193 €	1 306 €	1 530 €	T5 + n * 100
Oeiras	703 €	901 €	1 172 €	1 443 €	1 579 €	1 850 €	T5 + n * 100
Oleiros	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Olhão	394 €	531 €	671 €	810 €	895 €	1 038 €	T5 + n * 75
Oliveira de Azeméis	259 €	332 €	432 €	533 €	583 €	683 €	T5 + n * 50
Oliveira de Frades	230 €	308 €	392 €	475 €	531 €	605 €	T5 + n * 50
Oliveira do Bairro	277 €	354 €	461 €	568 €	622 €	728 €	T5 + n * 50
Oliveira do Hospital	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Ourém	312 €	400 €	521 €	641 €	701 €	822 €	T5 + n * 50
Ourique	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Ovar	336 €	430 €	560 €	690 €	755 €	884 €	T5 + n * 50
Paços de Ferreira	256 €	328 €	426 €	525 €	574 €	673 €	T5 + n * 50
Palmela	443 €	568 €	739 €	910 €	995 €	1 166 €	T5 + n * 75



Clique e aceda



Índice



Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Pampilhosa da Serra	342 €	438 €	570 €	702 €	768 €	900 €	T5 + n * 50
Paredes	265 €	339 €	442 €	544 €	595 €	697 €	T5 + n * 50
Paredes de Coura	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Pedrógão Grande	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Penacova	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Penafiel	256 €	328 €	427 €	526 €	575 €	674 €	T5 + n * 50
Penalva do Castelo	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Penamacor	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Penedono	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Penela	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Peniche	355 €	454 €	591 €	728 €	797 €	934 €	T5 + n * 50
Peso da Régua	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Pinhel	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Pombal	254 €	325 €	423 €	520 €	569 €	667 €	T5 + n * 50
Ponta Delgada	362 €	463 €	603 €	742 €	812 €	952 €	T5 + n * 50
Ponta do Sol	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Ponte da Barca	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Ponte de Lima	274 €	350 €	456 €	562 €	614 €	720 €	T5 + n * 50
Ponte de Sor	239 €	308 €	398 €	490 €	537 €	629 €	T5 + n * 50
Portalegre	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Portel	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Portimão	530 €	679 €	883 €	1 088 €	1 190 €	1 394 €	T5 + n * 100
Porto	652 €	866 €	1 118 €	1 341 €	1 510 €	1 715 €	T5 + n * 100
Porto de Mós	254 €	325 €	423 €	521 €	570 €	668 €	T5 + n * 50
Porto Moniz	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Porto Santo	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Póvoa de Lanhoso	228 €	308 €	392 €	475 €	531 €	600 €	T5 + n * 50

Clique
e aceda



Índice





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Póvoa de Varzim	400 €	531 €	671 €	822 €	899 €	1 054 €	T5 + n * 75
Povoação	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Proença-a-Nova	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Redondo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Reguengos de Monsaraz	254 €	325 €	423 €	521 €	570 €	668 €	T5 + n * 50
Resende	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Ribeira Brava	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Ribeira de Pena	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	589 €	T5 + n * 50
Ribeira Grande	259 €	332 €	432 €	533 €	583 €	683 €	T5 + n * 50
Rio Maior	265 €	340 €	442 €	545 €	596 €	698 €	T5 + n * 50
Sabrosa	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Sabugal	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Salvaterra de Magos	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Santa Comba Dão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Santa Cruz	486 €	623 €	810 €	998 €	1 092 €	1 279 €	T5 + n * 75
Santa Cruz da Graciosa	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Santa Cruz das Flores	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Santa Maria da Feira	302 €	392 €	504 €	621 €	679 €	796 €	T5 + n * 50
Santa Marta de Penaguião	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Santana	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Santarém	332 €	425 €	553 €	680 €	744 €	872 €	T5 + n * 50
Santiago do Cacém	423 €	542 €	705 €	869 €	950 €	1 114 €	T5 + n * 75
Santo Tirso	278 €	356 €	463 €	570 €	624 €	731 €	T5 + n * 50
São Brás de Alportel	316 €	404 €	526 €	648 €	709 €	830 €	T5 + n * 50
São João da Madeira	325 €	416 €	542 €	667 €	730 €	856 €	T5 + n * 50
São João da Pesqueira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
São Pedro do Sul	268 €	343 €	446 €	549 €	601 €	704 €	T5 + n * 50

Clique
e aceda



Índice





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
São Roque do Pico	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
São Vicente	539 €	690 €	898 €	1 106 €	1 210 €	1 418 €	T5 + n * 75
Sardoal	296 €	380 €	494 €	608 €	666 €	780 €	T5 + n * 50
Sátão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Seia	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Seixal	513 €	671 €	866 €	1 052 €	1 151 €	1 349 €	T5 + n * 100
Sernancelhe	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Serpa	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Sertã	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Sesimbra	456 €	583 €	759 €	935 €	1 023 €	1 199 €	T5 + n * 75
Setúbal	507 €	649 €	844 €	1 040 €	1 138 €	1 333 €	T5 + n * 75
Sever do Vouga	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Silves	444 €	568 €	739 €	911 €	996 €	1 168 €	T5 + n * 75
Sines	668 €	856 €	1 113 €	1 371 €	1 500 €	1 758 €	T5 + n * 100
Sintra	514 €	671 €	866 €	1 056 €	1 155 €	1 354 €	T5 + n * 100
Sobral de Monte Agraço	336 €	430 €	559 €	689 €	754 €	883 €	T5 + n * 50
Soure	254 €	326 €	424 €	522 €	571 €	670 €	T5 + n * 50
Sousel	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Tábua	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Tabuaço	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Tarouca	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Tavira	521 €	671 €	868 €	1 069 €	1 169 €	1 370 €	T5 + n * 100
Terras de Bouro	364 €	466 €	606 €	747 €	817 €	958 €	T5 + n * 50
Tomar	326 €	418 €	543 €	669 €	732 €	858 €	T5 + n * 50
Tondela	258 €	331 €	430 €	530 €	580 €	679 €	T5 + n * 50
Torre de Moncorvo	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Torres Novas	303 €	388 €	505 €	622 €	681 €	798 €	T5 + n * 50



Clique e aceda





Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Torres Vedras	393 €	531 €	671 €	806 €	895 €	1 033 €	T5 + n * 75
Trancoso	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Trofa	337 €	432 €	562 €	693 €	758 €	888 €	T5 + n * 50
Vagos	280 €	358 €	466 €	574 €	628 €	736 €	T5 + n * 50
Vale de Cambra	261 €	334 €	435 €	535 €	586 €	686 €	T5 + n * 50
Valença	250 €	321 €	417 €	514 €	562 €	659 €	T5 + n * 50
Valongo	376 €	531 €	671 €	784 €	895 €	989 €	T5 + n * 75
Valpaços	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Velas	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Vendas Novas	315 €	403 €	524 €	646 €	707 €	828 €	T5 + n * 50
Viana do Alentejo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Viana do Castelo	350 €	448 €	583 €	718 €	785 €	920 €	T5 + n * 50
Vidigueira	260 €	333 €	434 €	534 €	585 €	685 €	T5 + n * 50
Vieira do Minho	266 €	340 €	443 €	546 €	597 €	700 €	T5 + n * 50
Vila da Praia da Vitória	304 €	392 €	506 €	623 €	682 €	799 €	T5 + n * 50
Vila de Rei	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila do Bispo	421 €	539 €	701 €	864 €	945 €	1 108 €	T5 + n * 75
Vila do Conde	385 €	493 €	641 €	790 €	864 €	1 013 €	T5 + n * 50
Vila do Porto	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Vila Flor	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Franca de Xira	491 €	629 €	819 €	1 008 €	1 103 €	1 292 €	T5 + n * 75
Vila Franca do Campo	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Vila Nova da Barquinha	247 €	316 €	411 €	506 €	554 €	649 €	T5 + n * 50
Vila Nova de Cerveira	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	590 €	T5 + n * 50
Vila Nova de Famalicão	311 €	398 €	518 €	638 €	698 €	818 €	T5 + n * 50
Vila Nova de Foz Côa	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Nova de Gaia	491 €	629 €	819 €	1 008 €	1 103 €	1 292 €	T5 + n * 75



Clique
e aceda



Índice



Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Vila Nova de Paiva	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Nova de Poiares	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Pouca de Aguiar	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Real	280 €	392 €	504 €	587 €	671 €	755 €	T5 + n * 50
Vila Real de Santo António	448 €	671 €	866 €	1 034 €	1 146 €	1 257 €	T5 + n * 100
Vila Velha de Ródão	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vila Verde	271 €	347 €	452 €	557 €	609 €	714 €	T5 + n * 50
Vila Viçosa	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vimioso	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Vinhais	224 €	308 €	392 €	475 €	531 €	587 €	T5 + n * 50
Viseu	306 €	392 €	511 €	629 €	688 €	806 €	T5 + n * 50
Vizela	266 €	340 €	443 €	546 €	597 €	700 €	T5 + n * 50
Vouzela	259 €	332 €	432 €	533 €	583 €	683 €	T5 + n * 50

Nota – "n" é o número de quartos acima de cinco.



II. ÂMBITO DO RSAA





Em que consiste o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível?

O RSAA é um regime simplificado de arrendamento acessível que integra várias medidas previstas no Pacote Habitação introduzido pelo Decreto-Lei nº 97/2026.

O objetivo é promover a oferta pública e privada de arrendamento habitacional com rendas inferiores aos valores praticados no mercado (igual ou inferior a 80% da mediana do valor das rendas por tipologia e concelho), proporcionando aos proprietários e promotores interessados um quadro de previsibilidade e clareza quanto aos limites de renda e condições a aplicar, com ênfase na simplificação administrativa e na eficiência de procedimentos.

A disponibilização de oferta de habitação em regime de arrendamento acessível permite aceder a um conjunto de incentivos fiscais previstos na legislação, designadamente à isenção de IRS e de IRC aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos abrangidos pelo RSAA, e às isenções em sede de IMT e IMI em investimentos destinados à aquisição de imóveis e à construção e reabilitação de imóveis para arrendamento acessível. A estes benefícios fiscais, acrescem os regimes especiais de tributação aplicáveis a organismos de investimento alternativos que invistam em imóveis destinados ao arrendamento acessível.

Como funciona o RSAA?

O RSAA é um regime com procedimentos simplificados de adesão, aplicável a contratos de arrendamento habitacional e suas renovações.

A lógica do regime é a atribuição de contrapartidas com vantagens para ambas as partes. Os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis em arrendamento com rendas acessíveis têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas.

Os arrendatários têm acesso à utilização de habitação em arrendamento com uma renda de valor mais acessível.

Clique
e aceda

Índice





Quem pode ter acesso?

No que respeita aos senhorios, qualquer pessoa singular ou coletiva, residente ou não residente, pública ou privada, pode colocar imóveis para arrendamento habitacional no âmbito do RSAA.

No que respeita aos arrendatários, qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.) pode arrendar uma habitação no âmbito do RSAA, não existindo qualquer limitação quanto ao nível de rendimentos das pessoas ou agregado familiar.

Quando entrou em vigor o RSAA?

A partir de 1 de setembro de 2026.

Existe um limite temporal de aplicação do RSAA?

Não.

Quais os contratos que podem ser abrangidos pelo RSAA?

Podem ser abrangidos:

- Contratos de arrendamento habitacional;
- Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional; e,
- Contratos de subarrendamento habitacional.

Clique
e aceda



Índice





A que tipo de imóveis, ou partes de imóveis, de habitação pode ser aplicado o RSA?

Pode ser aplicado a:

- Prédios urbanos ou mistos (p.e. moradias e similares, ainda que com partes de comércio);
- A frações autónomas (em prédios constituídos em propriedade horizontal); e
- Partes de prédio urbano ou misto suscetíveis de utilização autónoma (em prédios constituídos em propriedade vertical);
- Partes de habitação situadas nos imóveis anteriores.

Quais os tipos de finalidade dos contratos de arrendamento acessível?

Os contratos de arrendamento acessível podem ter por finalidade:

- a) Residência permanente;
- b) Residência temporária, no caso de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional para fim especial transitório, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto do imóvel locado. São exemplos típicos, o arrendamento a estudantes e professores deslocados.

No caso dos contratos para residência temporária, qual o objeto desses contratos?

Pode ser:

- a) A totalidade da habitação correspondente ao prédio urbano ou misto, fração autónoma ou da parte de prédio urbano ou misto suscetível de utilização autónoma;

Clique
e aceda



Índice





b) Parte da habitação que possua os seguintes requisitos cumulativos:

- i) Acesso autónomo à entrada principal da habitação, a uma casa de banho completa e à cozinha;
- ii) Quarto com janela para o exterior ou varanda ou marquise em contacto direto com o exterior.

Pode ser arrendado um quarto no âmbito do RSAA?

Sim. O RSAA prevê duas modalidades:

- Aplicado à totalidade da habitação, ou seja, contrato de arrendamento acessível de uma moradia ou de um apartamento; ou,
- Aplicado a parte de habitação, ou seja, um quarto com janela para o exterior ou varanda ou marquise em contacto direto com o exterior, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha, com acesso autónomo à entrada principal.

Os contratos de arrendamento acessível terão quer ser celebrados de acordo com as regras do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)?

Sim. Os contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento, subarrendamento e residência temporária são todos regulados pelo NRAU.

Qual é o valor da renda que pode ser praticado no RSAA?

Nos contratos de arrendamento acessível, a renda mensal deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia prevista na Portaria nº 454/2026/1, de 13 de outubro.





Os valores desta Portaria foram definidos com base em 80% da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE, I.P.), para o concelho do locado, tomando em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo.

É possível que esse limite máximo possa ter majorações?

Sim, em:

- 10%, caso o arrendamento inclua estacionamento privativo;
- 10%, caso o locado possua nível de desempenho energético A ou superior, de acordo com certificado de desempenho energético válido à data da celebração do contrato de arrendamento.

No caso de contratos de arrendamento de partes de habitação, quartos e outros, como se determina o limite máximo da renda?

No caso de partes de habitação, o limite máximo é definido de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{ref}(ph) = V_{ref}(h) \times A_{uq}/A_{ut}$$

em que:

$V_{ref}(ph)$ – Limite de renda aplicável à parte de habitação;

$V_{ref}(h)$ – Limite de renda por tipologia aplicável à habitação;

A_{uq} – Área útil do quarto ou dos quartos a que corresponde a parte de habitação em causa, majorada em 25% caso tenha instalação sanitária privativa;

A_{ut} – Área útil do total dos quartos integrantes da habitação.

Clique
e aceda



Índice



Os limites máximos do arrendamento acessível previstos na Portaria 454/2026/1 são atualizados anualmente?

Sim.

Os limites máximos podem ser objeto de revisão periódica, mediante alteração da portaria, com efeitos a 1 de janeiro do ano seguinte à data da revisão.

Caso não exista a publicação de Portaria de revisão, os limites máximos são objeto de atualização automática, com efeitos a 1 de janeiro, de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU divulgado no ano anterior.

As despesas com eletricidade, água, telecomunicações e outras eventualmente pagas ao senhorio são consideradas incluídas no limite máximo do arrendamento acessível?

Não.

Existem prazos mínimos na celebração dos contratos de arrendamento acessível?

Sim.

Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente devem ter prazo mínimo de três anos.

Os contratos de arrendamento para residência temporária devem ter prazo mínimo de três meses.

É possível a aplicação do RSAA a renovações desses contratos de arrendamento acessível?

Sim.

Clique
e aceda



Índice





As renovações dos contratos para residência permanente a com prazo inferior a 3 anos são relevantes para a determinação do prazo mínimo do contrato de arrendamento acessível?

Não.

Por exemplo, a celebração de um contrato de arrendamento com prazo de 1 ou 2 anos, que, por via de renovações sucessivas, se encontre arrendado ao mesmo inquilino por mais de 3 anos, não cumpre com o requisito de acesso ao RSAA. A lei determina que o prazo do contrato tem de ser de 3 anos. E não que se esse prazo seja alcançado por via de renovações sucessivas.

O RSAA é aplicável a contratos de arrendamento celebrados anteriormente à entrada em vigor deste regime?

Este tema ainda não foi objeto de clarificação, nem está expressamente previsto no próprio regime.

Em princípio, não é possível a aplicação do RSAA a contratos anteriores, pois existe a obrigação de comunicação dos mesmos até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato, nos termos do nº 3 do artigo 6º do RSAA. O que apenas se pode verificar para contratos novos emitidos a partir de 1/9/2026, data da entrada em vigor do RSAA. Todavia, há que obter esclarecimento sobre esta questão.

Os contratos de arredamento abrangidos pelo anterior regime, Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), podem ser enquadrados e beneficiar do RSAA?

Sim.

Os contratos de arrendamento que já estejam ao abrigo do anterior Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), cujos contratos já estão no IHRU ao abrigo desse programa, podem manter os benefícios fiscais do RSAA, nos termos do nº 2 do artigo 15º do DL 97/2026.

Clique
e aceda



Índice





O contrato de arrendamento é celebrado como contrato de arrendamento habitacional, terá o senhorio que obter prova de que o inquilino a usa como seu domicílio fiscal?

Não.

O contrato terá que indicar que se trata de arrendamento habitacional permanente, com o prazo mínimo de 3 anos, com renda de valor acessível e cumprindo os restantes requisitos do RSAA.

O senhorio possui uma vivenda dividida em 4 estúdios, sem propriedade horizontal. Os contratos de arrendamento para essas partes do imóvel são elegíveis para efeitos do RSAA, não havendo tributação em sede de IRC se cumprir os requisitos dos limites dos valores, das rendas e das durações do contrato?

Sim, desde que cumpra o disposto no RSAA (anexo III ao DL 97/2026), também se aplica ao arrendamento de partes de imóveis. A tipologia no arrendamento de partes da habitação está definida no artigo 2º da Portaria nº 454/2026/1, de 13/10, de acordo com a fórmula ali prevista.

Cada desses estúdios podem ser considerados como um T0 ou devem ser considerados para o cálculo da renda acessível como se fossem quartos de T4?

A tipologia no arrendamento de partes da habitação está definida no artigo 2º da Portaria nº 454/2026/1, de 13/10, de acordo com a fórmula ali prevista.

$$V_{ref(ph)} = V_{ref(h)} \times A_{uq}/A_{ut}$$

em que:

$V_{ref(ph)}$ – Limite de renda aplicável à parte de habitação;

$V_{ref(h)}$ – Limite de renda por tipologia aplicável à habitação;

Clique
e aceda



Índice





Auq – Área útil do quarto ou dos quartos a que corresponde a parte de habitação em causa, majorada em 25% caso tenha instalação sanitária privativa;

Aut – Área útil do total dos quartos integrantes da habitação.

Relativamente à isenção de IRS do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA), um senhorio particular à data de 20 de outubro de 2026, tem um contrato de arrendamento habitacional de 1 ano com renovação automática que termina em Janeiro de 2027, com um inquilino particular, a renda está abaixo dos limites estabelecidos pelo concelho mas para poder usufruir dessa isenção o contrato terá de ser de 3 ou mais anos. Se o senhorio propor alterar o contrato para 3 anos ao inquilino e este estiver de acordo nesta data. O senhorio a partir data de alteração pode usufruir dessa isenção?

Existindo um novo contrato de arrendamento que cumpra as condições e procedimentos previstos no RSAA, poderá beneficiar da isenção de IRS, tendo que efetuar a comunicação do contrato alterado até ao dia 15 de janeiro de 2027.

Existe obrigação de efetuar a comunicação dos contratos de arrendamento abrangidos pelo RSAA ao IHRU?

Sim.

O senhorio submete na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

- a) Cópia do contrato celebrado;
- b) Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças.

Clique
e aceda



Índice





Esta comunicação do contrato na plataforma do IHRU substitui a comunicação do contrato de arrendamento no Portal das Finanças?

Não.

Trata-se de duas obrigações distintas.

A comunicação do contrato na plataforma do IHRU tem por objetivo a utilização do benefício fiscal de isenção de IRS e IRC no âmbito do RSAA.

A comunicação do contrato no portal das finanças é obrigação de imposto do selo, com o objetivo de se efetuar a liquidação desse imposto.



III. BENEFÍCIOS FISCAIS DO RSAA





Quais os benefícios fiscais previstos no RSAA?

- Isenção de IRS e IRC nos rendimentos prediais previsto no nº 1 do artigo 6º do RSAA (incluindo contratos no âmbito do PAA ainda em vigor nos termos do nº 2 do artigo 15º do DL 97/2026).
- Isenção e redução de tributação em IRS e IRC para rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais de investidores em organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento, que possuam imóveis com contratos de arrendamento acessível nos termos do RSAA – artigo 24º-A do EBF.
- Isenção de IMT na aquisição de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais para RSAA (artigo 45º-A EBF, por remissão do artigo 14º do DL 97/2026), e
- Isenção de IMI (3 anos) e IMT para imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação no âmbito de contratos de arrendamento acessível nos termos do RSAA – artigo 45º-A do EBF (por remissão do artigo 14º do DL 97/2026).
- Quando o Contrato de Investimento para Arrendamento Habitacional (CIA) se destine a arrendamento acessível, regulado pelo RSAA, são cumulativamente aplicáveis os requisitos e limites máximos de renda estabelecidos de rendas acessíveis aos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento e subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA, beneficiando da isenção de IRC, bem como dos benefícios fiscais do CIA.

Para efeitos de IRS, é possível a opção pelo englobamento destes rendimentos prediais (categoria F) isentos?

Sim, caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos do RSA são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Esta opção permitirá ao contribuinte efetuar deduções à coleta.

Clique
e aceda



Índice





A limitação prevista no artigo 92º do CIRC é aplicável ao benefício fiscal de isenção de IRC do RSAA?

Sim.

Atendendo a que não está expressamente excecionada a aplicação dos benefícios fiscais do RSAA, estes estão sujeitos ao limite do artigo 92º do CIRC. Ou seja, caso a entidade determine uma coleta de IRC, utilizando este e outros benefícios fiscais não excecionados deste limite, inferior a 90% de coleta sem esses mesmos benefícios fiscais, o sujeito passivo terá que adicionar o montante que ultrapasse limite no apuramento do IRC a pagar (campo 371 do quadro 10 da Modelo 22).



IV. PLATAFORMA DO IHRU





Aceder através do link do Portal da Habitação: > **NESTA LIGAÇÃO**

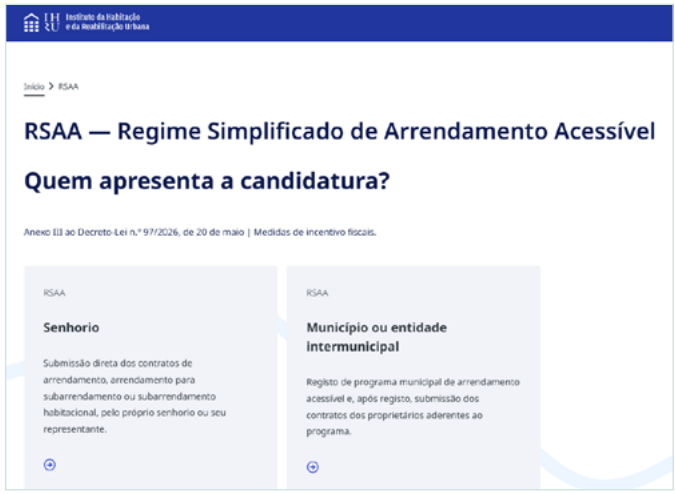


Clique
e aceda

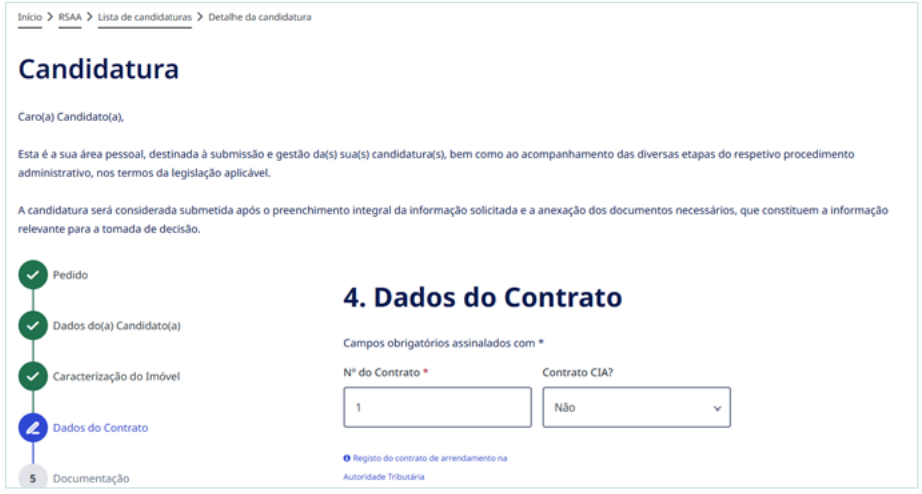


Índice





Através do acesso "Senhorio":



Clique e aceda



Índice





Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana Candidaturas Mensagens

5 Documentação

6 Declaração e Consentimentos

Registo do contrato de arrendamento na Autoridade Tributária

Dados do contrato

De acordo com os dados constantes do registo de contrato na AT (Modelo 2)

Data de celebração do contrato * 02/01/2026

Data de alteração do contrato * 01/09/2026

Data de início do contrato * 02/01/2026

Data de cessação do contrato * 01/10/2030

Tipo de Contrato * Arrendamento habitacional

Finalidade do Contrato * Habitacional permanente

Objeto do arrendamento * Habitação

Tipologia * T1

Nº Quartos 1

☐ Enquadramento em Programa Municipal de Arrendamento Acessível

☐ Estacionamento privativo incluído (10%)

☐ Classe energética B ou superior (10%)

Valor da renda mensal (€) *

300€

LIMITE MÁXIMO APLICÁVEL

308.00 €

Renda conforme.

300 € ≤ 308.00 €

Base Sabugal T1: 308€

Anterior

Seguinte

Clique e aceda



Índice





✓ Pedido

✓ Dados do(a) Candidato(a)

✓ Caracterização do Imóvel

✓ Dados do Contrato

Documentação

6 Declaração e Consentimentos

5. Documentação

Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

Apenas são permitidos documentos no formato: .pdf com um tamanho máximo de 10 mb

Cópia do contrato de arrendamento celebrado *
Art.º 6.º, n.º 3, al. a) do Anexo III ao DL 97/2026
[Adicionar](#)

Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças *
Art.º 6.º, n.º 3, al. b) do Anexo III ao DL 97/2026
[Adicionar](#)

Certificado de desempenho energético
Apenas para aplicação da majoração de classe B ou superior
[Adicionar](#)

Autorização para representação
Se aplicável
[Adicionar](#)

Comprovativo de residência fiscal
Se aplicável
[Adicionar](#)

[Anterior](#)

[Seguinte](#)

Como se comunica os contratos de arrendamento na plataforma do IHRU quando o senhorio é uma herança indivisa?

Deve verificar esses procedimentos junto do IHRU.

Em princípio, a comunicação é efetuada com o NIF da herança indivisa, titular dos rendimentos prediais, tal como previsto no regime anterior (programa de apoio ao arrendamento) que foi substituído pelo RSAA.

Clique
e aceda



Índice



V. SIMULADORES DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL





RENDA ACESSÍVEL

Simulador de renda acessível > [NESTA LIGAÇÃO](#)

LIMITES DE RENDA - ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Simulador disponibilizado pelo IHRU > [NESTA LIGAÇÃO](#)



FICHA TÉCNICA

TÍTULO

GUIA PRÁTICO:

REGIME SIMPLIFICADO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

AUTORES

Amândio Silva

Departamento de Consultoria:

Anabela Santos e Jorge Carrapiço

Serviço de Contencioso Tributário:

Cheila Peres, Filipa Rodrigues Pereira, Ricardo Oliveira Venâncio e Rute Rodrigues Pinto

DESIGN e PAGINAÇÃO

Duarte Camacho, Departamento de Comunicação e Imagem da OCC

DATA DE PUBLICAÇÃO

Novembro 2026

LIGAÇÕES ÚTEIS

> Guias práticos já editados

