



Direito

Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação



O QUE É O 1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO?

É um dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação que visa 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.

QUE SITUAÇÕES SÃO ABRANGIDAS?

Os agregados habitacionais que vivem em **condições habitacionais indignas** (Precariedade, Sobrelotação, Insalubridade e Insegurança e Inadequação) e cuja situação de **carência financeira** não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo **situações específicas** que se consideram ser indignas.

Rendimento Médio Mensal (RMM) = 1/12 do **Rendimento Anual Bruto do Agregado (RAB)**, corrigido pela sua dimensão, composição e incompatibilidade do fogo com o n.º de pessoas nele residentes.

Carência Financeira = RMM do agregado < 1 743.04 € (4 IAS - 4 X 435.76 €)

COMO É CALCULADO O RMM E VERIFICADO O ACESSO?

LIMITE DE ACESSO < 1 743.04 €

EXEMPLO 1

Agregado habitacional com 1 adulto, cujo RAB é de 21 600€

Fator de Correção = 1

RMM = 1 800,00 €
(21 600 € / 12 / 1)

EXEMPLO 2

Agregado habitacional com 2 adultos e 1 filho, cujo RAB é de 21 600€

Fator de Correção = 1,95

RMM = 923,08 €
(21 600 € / 12 / 1,95)

EXEMPLO 3

Agregado habitacional com 1 adulto, 2 filhos e 1 idoso, cujo RAB é de 21 600€

Fator de Correção = 2,50

RMM = 720,00 €
(21 600 € / 12 / 2,5)

O QUE SÃO AS SITUAÇÕES ESPECÍFICAS?

Vulnerabilidade: Por carecerem de soluções habitacionais de transição ou de inserção (ex. vítimas violência doméstica ou pessoas sem abrigo);

Núcleos Precários: Por viverem em alojamento ilegal ou improvisado (ex. AUGI ou acampamentos);

Núcleos Degradados: Por residirem em edificações degradadas com características específicas situadas em áreas urbanas (ex. “ilha”, “pátio”, “vila”).

QUE SOLUÇÕES ESTÃO PREVISTAS?

ARRENDAMENTO

- Fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos)
- Fogos para moradores de núcleos degradados (Prazo mínimo de 10 anos)

REABILITAÇÃO

- Habitação própria pelo agregado (autopromoção)
- Habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietárias)
- Prédios em áreas urbanas degradadas
- Equipamento complementar (mínimo de 5 anos)

CONSTRUÇÃO

- Habitação própria pelo agregado (autopromoção)
- Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis
- Equipamento complementar

AQUISIÇÃO

- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento
- Prédios em núcleos precários ou degradados

QUEM SÃO OS BENEFICIÁRIOS?

BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada

Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios

Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais

Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público

Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção

Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

Apoio a entidades para a promoção de soluções habitacionais

A QUE SOLUÇÕES TÊM ACESSO?

	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO
BENEFICIÁRIOS DIRETOS	✓	✓	✓ ^{*2}
ENTIDADES BENEFICIÁRIAS			
Municípios ✓	✓	✓	✓
Entidades públicas ✓	✓	✓	✓
3.º Setor*1	✓	✓	✓
Moradores	✓	✓	✓
Proprietários ✓	✓		

*1 Podem substituir as Regiões Autónomas ou os municípios em qualquer solução

*2 Apenas em casos excecionais

COMO É O FINANCIAMENTO?

PODE INTEGRAR DUAS COMPONENTES:

COMPARTICIPAÇÃO NÃO REEMBOLSÁVEL

EMPRÉSTIMO BONIFICADO PARA A PARTE NÃO COMPARTICIPADA

Tem como teto máximo uma percentagem do Valor de Referência (VRef):

ARRENDAMENTO

REABILITAÇÃO

CONSTRUÇÃO

AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO
TERRENOS

Valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares por concelho (INE)

Valor base por m² dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 65/2019)

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por concelho (INE)

20% do valor considerado para financiamento da construção

QUAIS SÃO AS DESPESAS ELEGÍVEIS?

O PREÇO DA EMPREITADA OU DA AQUISIÇÃO E AS DESPESAS ACESSÓRIAS

REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO TÉRRENOS
<ul style="list-style-type: none"> → Preço da empreitada → Soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental → Projetos, fiscalização e segurança em obra → Atos notariais e de registo 		<ul style="list-style-type: none"> → Preço da aquisição → Atos notariais e de registo 	

COMO É O APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS?

→ MONTANTE DE FINANCIAMENTO

Até 100% do VRef

→ COMPARTICIPAÇÃO NÃO REEMBOLSÁVEL

Valor total das despesas elegíveis deduzido de $180 \times 25\%$ RMM do agregado

→ EMPRÉSTIMO BONIFICADO

Montante não participado

→ EXEMPLO 1

Obra de reabilitação no valor de 50 000 €
Família com RMM de 750 €

Comparticipação
= $50\,000 \text{ €} - (180 \times 25\% \times 750 \text{ €}) = 16\,250 \text{ €}$

Empréstimo Bonificado
= $(50\,000 \text{ €} - 16\,250 \text{ €}) = 33\,750 \text{ €}$

→ EXEMPLO 2

Obra de reabilitação no valor de 50 000 €
Família com RMM de 1000 €

Comparticipação = $50\,000 \text{ €} - (180 \times 25\% \times 1000 \text{ €}) = 5\,000 \text{ €}$

Empréstimo Bonificado
= $(50\,000 \text{ €} - 5\,000 \text{ €}) = 45\,000 \text{ €}$

QUAIS SÃO AS DESPESAS ELEGÍVEIS?

- **DESPESA ELEGÍVEL** Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento
- **COMPARTICIPAÇÃO** 50% da diferença nos 5 anos iniciais
25% da diferença após 5 anos até 10
- **LIMITE MÁXIMO** Até 40% do VRef nos 5 anos iniciais
Até 20% do VRef após 5 anos e até aos 10 anos

→ CONDIÇÕES ESPECIAIS:

Agregados uni-titulados ou com deficientes	Arrendatários com + 65 anos	Núcleos Degradados
+10%	+30%	Diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo com a reabilitação

COMO É O APOIO FINANCEIRO A SITUAÇÕES ESPECÍFICAS?

→ MONTANTE DE FINANCIAMENTO Até 100% do VRef

	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO +REABILITAÇÃO	AQUISIÇÃO TERRENOS
→ Participação não reembolsável	50%*	45%*	40%	40% + 50%*	45%
→ Empréstimo bonificado	Valor não participado				

* A participação pode ser acrescida de despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades, até ao máximo de 10% do valor da empreitada.

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO 50%

Núcleos precários e Núcleos degradados

COMO É O APOIO À PROMOÇÃO POR ENTIDADES BENEFICIÁRIAS?

→ MONTANTE MÁXIMO DE FINANCIAMENTO Até 90% do VRef

	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO + REABILITAÇÃO	AQUISIÇÃO TERRENOS
→ Participação não reembolsável	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%
→ Empréstimo bonificado	Valor não participado				

* A participação pode ser acrescida de despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades ou para núcleos precários e núcleos degradados, até 10%

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO 50%

COMO SÃO AS CANDIDATURAS?

→ Os pedidos de apoio são entregues no município (Os elementos de instrução são definidos em Portaria)



O município decide:
 → Se atribuiu uma habitação municipal
 → Se inclui o pedido em candidatura do município
 → Se o pedido constitui uma candidatura individualizada
 → Se assume a gestão da reabilitação (no caso de núcleos precários ou de núcleos degradados)



→ O IHRU analisa e, se necessário, aconselha alterações para a clarificação ou o aperfeiçoamento da candidatura
 → O IHRU decide sobre a concessão dos apoios no quadro dos princípios e regras do Programa 1.º Direito



→ O município elabora a sua candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU

COMO SÃO AS CANDIDATURAS?

→ Apoio Financeiro

→ Formalizado sob a forma de:
Contrato de Participação
e/ou Contrato de Empréstimo

→ Programação
do Financiamento

→ Acordo de Financiamento Programático
quando a execução da solução
habitacional implicar mais do que um
contrato de participação e/ou de
empréstimo

Para mais informações:

www.matosinhoshabit.pt
geral@matosinhoshabit.pt

Onde estamos?

Rua Alfredo Cunha 99 - 1º Piso
4450-023 Matosinhos
Telef. +351 229 399 990



Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação 1direito@ihru.pt



 **IH** Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana

