

DL n.º 29/2018, de 04 de Maio (versão actualizada)

## PORTA DE ENTRADA - PROGRAMA DE APOIO AO ALOJAMENTO URGENTE

Contém as seguintes alterações:

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

### SUMÁRIO

Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

---

Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Em especial no que respeita à habitação, o Governo entende que as medidas de política pública de habitação devem alinhar-se com o desiderato do direito tutelado pelo artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, visando a criação de condições para que todos possam aceder a uma habitação. De facto, continuam a verificar-se casos de grave carência habitacional de famílias que ficam privadas das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais e em relação aos quais os regimes de apoio público se têm revelado insuficientes ou ineficazes para responder de forma adequada e atempada.

Nesse sentido, o Governo pretende criar um regime que clarifique e simplifique procedimentos, diversifique as modalidades de apoio e agregue os atores públicos e privados mais relevantes para efeito da concretização de soluções de forma integrada e, desse modo, seja suficientemente abrangente para abarcar quaisquer situações de necessidade de alojamento urgente, não como um fim em si mesmo, mas na perspetiva da satisfação das carências habitacionais e sociais dos beneficiários.

Visa-se, assim, com o presente decreto-lei criar um novo programa de apoio público, o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, que proporciona, de forma célere, eficaz e integrada, alojamento urgente e soluções habitacionais a pessoas desprovidas da habitação em que residiam, revogando parcialmente o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Comissão Nacional de Proteção de Dados e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

### CAPÍTULO I

Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

1 - O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.

2 - No quadro do processo de descentralização e de transferência de competências para as autarquias locais, a execução do Porta de Entrada deve envolver os municípios afetados pelo acontecimento imprevisível ou excepcional.

#### Artigo 3.º

##### Definições

1 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

- «Acontecimento imprevisível ou excepcional», o acontecimento cuja ocorrência não é possível prever e que tem um impacto significativo nas condições habitacionais das pessoas por ele afetadas, relacionado nomeadamente com catástrofes, movimentos migratórios e edificações em situação de risco;
- «Catástrofe», o acidente grave ou a série de acidentes graves suscetível de provocar elevados

prejuízos materiais e, eventualmente, vítimas, afetando intensamente as condições habitacionais e ou o tecido socioeconómico em áreas específicas ou na totalidade do território nacional, designadamente incêndios, inundações, sismos ou derrocadas;

- c) «Movimentos migratórios», os movimentos de imigração de populações despoletados por conflitos políticos, étnicos ou religiosos ocorridos no local de origem e tendencialmente direcionados para áreas específicas ou para a totalidade do território nacional;
- d) «Edificação em situação de risco», o prédio urbano ou a construção que, em virtude de anomalias estruturais críticas ou de características da zona da sua localização, evidencia um elevado risco de ruína ou de destruição, com consequências graves para a segurança e a saúde dos residentes, de acordo com avaliação efetuada pelo município competente;
- e) «Serviços sociais competentes», os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência e solidariedade social, nomeadamente os serviços do Instituto da Segurança Social, I. P., e as comissões de proteção de crianças e jovens;
- f) «Habitação adequada», o prédio ou fração autónoma destinado a habitação apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado determinado, tendo em consideração designadamente a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança da mesma;
- g) «Agregado» ou «agregado habitacional», o conjunto de pessoas que mantêm entre si vínculos de dependência e de convivência estável em comum, mesmo quando privadas da habitação em que residiam em economia comum;
- h) «Agregado unititulado», o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente;
- i) «Rendimento anual do agregado», corresponde à soma dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, reportados ao ano civil anterior;
- j) «Rendimento médio mensal do agregado», corresponde ao duodécimo do rendimento anual do agregado, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:
- i) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- ii) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unititulado;
- iii) 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 /prct., a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;
- iv) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos, a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

2 - No caso de não ser possível apurar o rendimento anual nos termos previstos na alínea j) do número anterior, o rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, na sua redação atual, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, deduzido dos valores das subalíneas i), ii), iii) e iv) da alínea j) do número anterior aplicáveis ao caso concreto.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

#### **Artigo 4.º**

##### **Natureza e fins**

Os apoios concedidos ao abrigo do Porta de Entrada têm a natureza de apoios em espécie e de apoios financeiros e destinam-se a financiar soluções de alojamento temporário e ou de habitação permanente para os respetivos beneficiários.

#### **Artigo 5.º**

##### **Beneficiários**

1 - Pode beneficiar de apoio ao abrigo do Porta de Entrada a pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Esteja numa das situações de necessidade de alojamento previstas no n.º 1 do artigo 2.º;
- b) Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
- c) Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido nos termos dos n.os 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual.

2 - Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, considera-se património mobiliário os depósitos bancários e outros valores mobiliários como tal definidos pela lei, designadamente ações, obrigações, certificados de aforro, títulos de participação e unidades de participação em instituições de investimento coletivo.

3 - Quando a pessoa ou o agregado habitacional cumpre os requisitos estabelecidos nos números anteriores e tem a sua residência permanente na habitação danificada titulada por contrato de arrendamento, o apoio ao abrigo do programa Porta de Entrada pode ser concedido ao proprietário da habitação, nos termos estabelecidos no artigo 15.º-A.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

#### **Artigo 6.º**

##### **Entidade gestora**

1 - Os apoios financeiros do Porta de Entrada são concedidos pelo Estado, através do IHRU, I. P., a quem cabe assegurar a gestão do programa, sem prejuízo da necessária coordenação com outras entidades com quem celebre protocolos de cooperação institucional nos termos do presente decreto-lei.

2 - No exercício dessas competências, cabe ao IHRU, I. P., gerir os apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente, em especial decidir sobre a concessão dos mesmos, proceder à atribuição dos apoios financeiros e, diretamente ou através de terceiros, acompanhar a respetiva execução e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada em cada ano.

#### **Artigo 7.º**

##### **Cumulação de apoios**

1 - No caso de a pessoa, ou o agregado, beneficiarem de outros auxílios, financeiros ou em espécie, destinados a apoiar uma solução de alojamento temporário e ou de habitação permanente, também apoiada pelo Porta de Entrada, o montante do financiamento ao abrigo deste programa, a começar pela parte não comparticipada, é reduzido na medida necessária ao cumprimento do disposto no número seguinte.

2 - O valor total dos apoios não pode ser superior ao do investimento a que se destinam.

3 - O disposto nos números anteriores é igualmente aplicável às situações de habitações danificadas em que os valores suportados pelo seguro não são suficientes para fazer face à totalidade da despesa com a solução habitacional necessária ao alojamento permanente das pessoas afetadas.

## **CAPÍTULO II**

### **Programação e modalidades de apoio**

#### **SECÇÃO I**

##### **Programação**

#### **Artigo 8.º**

##### **Protocolos de cooperação institucional**

1 - A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada tem por base um protocolo de cooperação institucional a celebrar entre o IHRU, I. P., e o município competente, podendo as Regiões Autónomas intervir no protocolo juntamente com o município, ou em substituição deste, quando os acontecimentos ocorram nos respetivos territórios.

2 - Sempre que a dimensão ou a gravidade da situação o justifique, os protocolos de cooperação institucional podem incluir outras entidades públicas ou privadas, incluindo os serviços sociais, cabendo ao IHRU, I. P., com a colaboração do município competente e ou da Região Autónoma, assegurar a definição dos outorgantes relevantes para efeito de cada protocolo.

3 - Compete ao município e ou à Região Autónoma proceder ao levantamento da informação necessária para efeito de celebração do protocolo, nomeadamente os dados relativos à caracterização das pessoas e dos agregados abrangidos e das suas anteriores situações habitacionais, bem como propor as soluções de alojamento para cada caso.

4 - Quando a situação origine uma área de reconstrução urgente aprovada pelo município nos termos do regime legal excecional de controlo prévio relativo à reconstrução de edifícios destruídos ou gravemente danificados em resultado de catástrofe, a correspondente planta de delimitação e lista dos edifícios abrangidos são anexadas ao protocolo de cooperação institucional, desde logo ou mediante aditamento.

5 - A participação das Regiões Autónomas e dos municípios nos protocolos de cooperação pode ser assegurada através de organismos das administrações regional e local com competências nos domínios da habitação, da construção e ou da reabilitação.

6 - O IHRU, I. P., deve promover as diligências necessárias para assegurar a dotação orçamental necessária ao apoio total estimado para a execução de cada protocolo de cooperação institucional.

#### **Artigo 9.º**

##### **Objeto e natureza dos protocolos**

1 - Os protocolos de cooperação institucional têm natureza programática e destinam-se a identificar o universo de situações de necessidade de alojamento resultantes de acontecimento imprevisível ou excecional potencialmente financiáveis no âmbito do Porta de Entrada, bem como a enquadrar as formas

e a programação da cooperação operacional e técnica a estabelecer entre os respetivos outorgantes para esse fim, incluindo a estimativa dos montantes globais de investimento e de financiamento.

2 - As pessoas coletivas que concedem ou que asseguram a gestão de outros apoios para as mesmas situações podem ser outorgantes do protocolo e, em qualquer caso, devem entregar ao IHRU, I. P., diretamente ou através do município competente, informação sobre a natureza e os valores dos seus apoios e, se for o caso, sobre os beneficiários específicos.

3 - Os protocolos têm uma duração máxima de cinco anos a contar da data da sua celebração, sem prejuízo do IHRU, I. P., poder aprovar a prorrogação desse prazo em casos devidamente fundamentados pelo município e ou Região Autónoma.

4 - Os protocolos de cooperação institucional estão sujeitos a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação, devendo ser igualmente homologados os aditamentos aos mesmos que representem um acréscimo do montante global do financiamento inicialmente estimado.

## SECÇÃO II

### Modalidades e condições dos apoios

#### Artigo 10.º

##### Habitações de afetação prioritária

1 - As habitações de que sejam proprietários o IHRU, I. P., as Regiões Autónomas e os municípios, incluindo as empresas públicas regionais e locais, que estejam devolutas aquando da ocorrência de um acontecimento imprevisível ou excecional, são afetas prioritariamente ao alojamento urgente das pessoas e agregados abrangidos pelo Porta de Entrada.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se devolutas as habitações vagas e sem atribuição já aprovada pela entidade proprietária, cabendo ainda a esta identificar as que constituem soluções adequadas para as pessoas ou agregados abrangidos, devendo, se for o caso, a correspondente informação constar do protocolo de cooperação institucional.

3 - Ao arrendamento das habitações a que se refere o presente artigo são aplicáveis as condições excecionais estabelecidas ao abrigo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

#### Artigo 11.º

##### Modalidades de apoio

O apoio a conceder ao abrigo do Porta de Entrada é definido casuisticamente, em função das necessidades habitacionais dos beneficiários e das respostas disponíveis, podendo assumir as modalidades de apoio em espécie e de apoio financeiro, sem prejuízo da possibilidade de aplicação conjugada dessas modalidades e da complementaridade de apoios concedidos por outras entidades.

#### Artigo 12.º

##### Apoios em espécie

1 - O IHRU, I. P., e o município competente podem conceder apoio ao abrigo do Porta de Entrada sob a forma de:

- a) Arrendamento de habitação, nos termos do artigo 10.º;
- b) Prestação de apoio técnico para efeito de:
  - i) Instrução das candidaturas, elaboração e formalização de instrumentos contratuais e requisição dos registos no âmbito dos processos de contratação;
  - ii) Realização de obras, designadamente ao nível da apresentação de pedidos de licenciamento e da elaboração de projetos;
- c) Doação de materiais a incorporar na obra.

2 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se que o valor dos apoios previstos no número anterior corresponde:

- a) No caso do arrendamento, ao diferencial entre o valor da renda condicionada da habitação e o valor da renda paga pelo beneficiário;
- b) No caso do apoio técnico a que se refere a subalínea ii) da alínea b), o valor fixado pelo IHRU, I. P., até um valor máximo correspondente a 10 /prct. do preço estimado da empreitada;
- c) No caso dos materiais, o valor de aquisição ou de incorporação dos mesmos nas contas da entidade que os doa.

3 - O município pode prestar apoio aos beneficiários, por sua iniciativa ou a pedido destes, sob a forma de participação, em parceria ou em representação dos mesmos, na promoção e contratação das soluções habitacionais.

*diplomas:*  
- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

### **Artigo 13.º**

#### **Apoio financeiro**

1 - Cabe ao IHRU, I. P., disponibilizar o apoio financeiro, sob a forma de comparticipações financeiras não reembolsáveis, destinado a financiar o alojamento temporário e ou o acesso a habitação permanente por parte dos beneficiários do Porta de Entrada, e, se necessário, conceder empréstimos para a parte não comparticipada dos encargos a que se referem as alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 15.º

2 - Às comparticipações a conceder ao abrigo do presente decreto-lei aplica-se o disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 5.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

### **Artigo 14.º**

#### **Apoio financeiro para alojamento temporário**

1 - O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

2 - O apoio previsto no número anterior é concedido em situações de necessidade de alojamento imediato e provisório, sem prejuízo de poder constituir uma solução intercalar em relação a uma solução habitacional.

3 - A solução de alojamento temporário tem a duração que for adequada ao acesso por parte dos beneficiários à respetiva solução habitacional permanente, sendo o arrendamento para aquele efeito considerado de fim especial transitório, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - O apoio financeiro ao abrigo do presente artigo é concedido por um prazo devidamente fundamentado pelo IHRU, I. P., com o limite de 18 meses, podendo, em casos especialmente fundamentados e autorizados pelo IHRU, I. P., aquele prazo ser prorrogado até ao máximo de 30 meses, designadamente nos casos de reabilitação ou reconstrução das habitações danificadas ou de construção nova.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*  
- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*  
- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

### **Artigo 15.º**

#### **Apoio financeiro a habitação permanente**

1 - O apoio para acesso a uma habitação destinada a residência permanente dos beneficiários concretiza-se mediante a concessão de uma comparticipação destinada a suportar, no todo ou em parte, os encargos relativos a:

- a) Arrendamento de uma habitação;
- b) Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte; ou
- c) Aquisição, aquisição e reabilitação ou construção de nova habitação.
- d) Reconstrução ou reabilitação de habitação das quais sejam arrendatárias pessoas elegíveis a apoio ao abrigo do programa Porta de Entrada.

2 - O apoio financeiro referido na alínea c) do número anterior é concedido a proprietários ou usufrutuários ou cotitulares dos direitos de propriedade e de usufruto, de habitação danificada cuja reconstrução ou reabilitação seja objeto de:

- a) Parecer desfavorável do município competente, por razões de tutela da legalidade urbanística ou controlo especial de riscos; ou
- b) Acordo entre o município e os beneficiários isolados e ou com mais de 65 anos de idade, que residam afastadas do meio urbano, para, na tutela do interesse público e de direitos relativos à assistência e segurança dos cidadãos, promover a respetiva inclusão no meio urbano.
- c) Parecer favorável do município, no caso de necessidade de desdobramento do agregado, quando estejam em causa vítimas de violência doméstica.

3 - Para efeito de concessão de apoio, nos casos previstos no n.º 1, os encargos com a realização das obras compreendem também as despesas com:

- a) Prestações de serviços relacionadas com os projetos, fiscalização e segurança da obra, incluindo o valor do IVA e de taxas aplicáveis;
- b) Atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação dos apoios.

4 - As despesas elegíveis relativas a atos ou contratos complementares do contrato principal, tais como as relativas a prestações de serviços para elaboração de projetos, podem ser objeto de adiantamento do financiamento.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

#### **Artigo 15.º-A**

##### **Apoio ao proprietário de habitação arrendada**

- 1 - Se a habitação afetada estiver arrendada, a pessoa ou o agregado elegível ao abrigo do programa, que nela tinha a sua residência permanente, pode, mediante acordo com o proprietário, optar por permanecer na habitação, caso em que o apoio financeiro a que teria acesso no caso de reabilitação de habitação própria pode ser concedido ao proprietário para reabilitação da habitação arrendada.
- 2 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário tem acesso a apoio para alojamento temporário durante o período de realização das obras e até a habitação lhe ser entregue pelo proprietário, devendo este efetuar essa entrega no prazo máximo de 30 dias após a conclusão das obras.
- 3 - O contrato de arrendamento deve manter todas as condições vigentes à data do sinistro na habitação, incluindo o valor da renda mensal, com exceção do prazo, que deve garantir duração, no mínimo, de 15 anos a contar da data da entrega da habitação ao arrendatário.
- 4 - Quando o contrato de arrendamento cesse por ato ou facto não causado pelo proprietário da habitação, este apenas pode arrendá-la, durante o prazo remanescente, através de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou aliená-la nos termos previstos no artigo 23.º
- 5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que a renda mensal vigente à data do sinistro for superior ao limite máximo de renda admitido para a habitação em causa no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, deverá ser este o valor máximo de renda a aplicar.
- 6 - A cessação do contrato de arrendamento a que se refere o presente artigo por iniciativa do proprietário constitui incumprimento definitivo nos termos e para os efeitos previstos no artigo 24.º

*Aditado pelo seguinte diploma:* [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de Outubro](#)

#### **Artigo 16.º**

##### **Montantes e condições dos apoios**

- 1 - Nos casos do alojamento temporário a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º, pode ser comparticipada ao abrigo do Porta de Entrada a despesa correspondente ao preço da dormida em empreendimento turístico ou similar ou à renda em habitação arrendada, sendo a comparticipação disponibilizada pela forma, pelo prazo e com a periodicidade definidos pelo IHRU, I. P., em função do caso concreto.
- 2 - A comparticipação ao arrendamento de habitação para residência permanente, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 15.º, vigora por períodos de 12 meses, sendo anualmente atualizada em função da reavaliação efetuada para o efeito pelo IHRU, I. P., e é, no seu montante mensal, igual à diferença entre o valor correspondente a 25 /prct. do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado habitacional e o valor por ele devido a título de prestação mensal da renda.
- 3 - A comparticipação mensal referida no número anterior é concedida por um prazo máximo de cinco anos, sem prejuízo de, no caso de a pessoa ou de o agregado não ter alternativa habitacional subsequente, a sua situação poder ser sinalizada pelo município como especialmente vulnerável para efeito de acesso a uma solução habitacional ao abrigo do 1.º Direito, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, desde que preencha os demais requisitos de elegibilidade.
- 4 - Sem prejuízo dos limites estabelecidos nos números seguintes, no caso de reabilitação, reconstrução ou construção de habitação permanente, o montante da comparticipação corresponde ao valor do investimento que é considerado pelo IHRU, I. P., para efeito do financiamento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25 /prct. do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado habitacional.
- 5 - A comparticipação à aquisição ou aquisição e reabilitação de habitação corresponde ao preço da aquisição ou ao valor total do investimento que é considerado pelo IHRU, I. P., para efeito do financiamento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25 /prct. do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado habitacional.
- 6 - Em qualquer caso de obras, a comparticipação nunca pode exceder o montante do orçamento de valor mais baixo entre os três orçamentos que devem ser solicitados para o efeito, acrescido, se for o caso, das despesas referidas no n.º 3 do artigo 15.º, sendo disponibilizada em função da obra executada, pelo prazo máximo fixado casuisticamente pelo IHRU, I. P., em função do prazo de execução da correspondente empreitada.
- 7 - Quando, nomeadamente por razões de interioridade ou de conjuntura económica, o município declare existir dificuldade na obtenção de vários orçamentos por parte dos beneficiários, o IHRU, I. P., pode aceitar a apresentação de um único orçamento para efeito de aplicação do disposto no número anterior.
- 8 - Quando os beneficiários comprovarem que não dispõem de outros recursos ou auxílios financeiros para suportar a parte não comparticipada do preço de aquisição ou das obras à reabilitação, reconstrução ou construção de habitação permanente e a taxa de esforço para suportar a prestação de reembolso de um empréstimo nas condições de prazo e de amortização mais favoráveis entre as praticadas pelo IHRU, I. P., para operações a longo prazo, for superior a 25 /prct. do respetivo

rendimento médio mensal, cabe a este instituto e ao município competente e ou à Região Autónoma procederem à reavaliação do processo no sentido da sua viabilização, designadamente com o aumento do prazo do empréstimo, do montante da comparticipação ou através de outra solução habitacional.

9 - No caso da reabilitação ou reconstrução da habitação a que se refere o artigo 15.º-A, a comparticipação é, no máximo, de 50 /prct. do valor das despesas elegíveis, não podendo, porém, exceder o valor de referência aplicável nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º

10 - O disposto no n.º 5 nunca pode comprometer a manutenção pelo agregado habitacional da parte do rendimento médio mensal (RMM) igual ao indexante dos apoios sociais, nem determinar empréstimos com maturidade que exceda a esperança média de vida à nascença, de acordo com a última atualização divulgada pelo INE, I. P., de qualquer dos mutuários, considerando uma taxa de esforço máxima de 25 /prct., sendo, para o efeito, deduzido do respetivo RMM o encargo mensal com empréstimos relativos à habitação, se for o caso.

11 - Poderá ser disponibilizada parte da comparticipação para financiar as despesas com o sinal de contrato-promessa de compra e venda, com a caução do arrendamento ou com o adiantamento do preço da empreitada, cabendo, neste último caso, ao IHRU, I. P., fixar a percentagem do apoio que pode ser destinada a esse efeito.

12 - Em qualquer dos casos a que se refere o presente artigo não são aceites, para efeito de apoio financeiro, as despesas, preços ou orçamentos que, por razões devidamente fundamentadas, não mereçam parecer favorável do município competente, da Região Autónoma ou do IHRU, I. P.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

### **Artigo 17.º**

#### **Valores de referência**

1 - As comparticipações a conceder ao abrigo do Porta de Entrada não podem ultrapassar os montantes resultantes da aplicação aos seguintes valores de referência da forma de cálculo estabelecida no artigo anterior para cada modalidade de apoio financeiro:

- No caso de alojamento em estabelecimento hoteleiro ou similar, o valor diário correspondente ao rendimento médio por quarto disponível (RevPAR), relativo ao total da hotelaria, por regiões (NUTS II), constante da Estatística do Turismo mais recente divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- No caso de arrendamento, o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (euro) do concelho de localização da habitação, relativo ao último ano divulgado pelo INE, I. P., sem prejuízo do disposto no n.º 3;
- No caso de obras de reabilitação ou de reconstrução e construção, o preço máximo por metro quadrado aplicável às habitações reabilitadas ou construídas ao abrigo do regime de habitação de custos controlados;
- (Revogada.)

2 - Os limites máximos de referência indicados nas alíneas c) a e) do número anterior são acrescidos dos montantes relativos às despesas referidas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 15.º e, no caso de obras, podem ser aumentados em até um quarto do seu valor em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU, I. P., designadamente quando as obras devam ser precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares.

3 - Nos casos de habitações situadas em concelhos não identificados na informação do INE, I. P., a que se referem as alíneas b) e e) do n.º 1, o limite máximo de referência para efeito de apoio à respetiva aquisição é o correspondente ao valor mediano da NUTS III ou, se esse não estiver disponível, da NUTS II.

4 - Sempre que os preços e encargos objeto dos apoios financeiros sejam de valor superior ao valor de referência que lhes é aplicável nos termos do presente artigo, o montante da comparticipação é calculado em função desse valor de referência.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

## **CAPÍTULO III**

### **Processo de atribuição e avaliação dos apoios**

#### **SECÇÃO I**

##### **Formalização dos apoios**

### **Artigo 18.º**

#### **Candidaturas aos apoios**

1 - As candidaturas ao Porta de Entrada são apresentadas junto do município e ou Região Autónoma competentes, os quais procedem à coordenação dos correspondentes processos e, caso mereçam o seu parecer favorável, ao envio dos mesmos ao IHRU, I. P., contendo a proposta de alojamento e ou de solução habitacional e instruídos com os elementos e documentos necessários para apreciação das

candidaturas e à contratação dos apoios.

2 - Cada processo de candidatura deve conter os elementos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

3 - Nos casos de apoio financeiro à realização de obras de reabilitação ou de reconstrução, os beneficiários-titulares devem ser proprietários da habitação ou, se forem usufrutuários, comproprietários ou herdeiros da propriedade da habitação, obter autorização expressa, respetivamente, dos proprietários, dos comproprietários ou dos co-herdeiros ou de pessoa que os represente.

4 - Quando haja evidência da impossibilidade de obtenção da autorização referida no número anterior, o IHRU, I. P., sob proposta do município competente, pode aceitar o financiamento de uma solução habitacional alternativa para os candidatos.

5 - Os atos previstos no presente decreto-lei, incluindo os referidos nos números anteriores, são realizados na Internet, no sítio do Portal da Habitação, salvo quando a utilização da via eletrónica for inviável, designadamente por razões técnicas ou relacionadas com a natureza do ato.

6 - Cabe ao IHRU, I. P., facultar a informação e o apoio técnico que se revelem necessários à instrução dos processos de candidatura pelo município competente e ou pela Região Autónoma.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

### **Artigo 19.º**

#### **Aprovação e concessão dos apoios**

1 - Os processos de candidatura são objeto de análise e decisão pelo IHRU, I. P., que deve rejeitar as candidaturas que não cumpram as condições e requisitos estabelecidos no presente decreto-lei.

2 - Quando, no momento da verificação de acontecimento que determine a aplicação do Porta de Entrada, as verbas disponíveis para as comparticipações forem insuficientes para a totalidade das situações a apoiar, compete ao IHRU, I. P., ouvindo o município e os serviços sociais competentes, reavaliar de forma provisória ou permanente as soluções previstas e, se necessário, reduzir o universo dos beneficiários, definindo em regulamento os critérios de exclusão, hierarquização e seleção das candidaturas.

3 - São, nomeadamente, critérios preferenciais de hierarquização e seleção das candidaturas:

a) As soluções de alojamento urgente e ou temporário;

b) As soluções habitacionais destinadas a pessoas e agregados que:

i) Afirmam os rendimentos mais baixos;

ii) Sejam vítimas de violência doméstica ou de tráfico de seres humanos;

iii) Sejam maioritariamente compostos por pessoas com mais de 65 anos; ou

iv) Integrem maior número de dependentes e ou pessoas com deficiência ou doença crónica ou menores de idade.

4 - Nas situações a que se referem os n.os 2 e 3, deve ser reforçada a dotação orçamental para a concessão dos apoios, em montante a decidir por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e das finanças.

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

### **Artigo 20.º**

#### **Formalização dos apoios**

1 - A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada depende da celebração de contrato escrito entre o IHRU, I. P., e as pessoas que constam nos processos de candidatura como beneficiários-titulares, bem como, para as autorizações que se revelem necessárias, os cotitulares da habitação ou quem os represente.

2 - Os contratos celebrados ao abrigo do Porta de Entrada devem conter, designadamente, as seguintes menções:

a) Indicação do regime do presente decreto-lei;

b) Modalidade, valor, prazo e forma da disponibilização do apoio;

c) Aceitação das condições de acompanhamento e avaliação da aplicação do apoio; e

d) Consequências do incumprimento.

3 - Quando o apoio seja concretizado sob a forma indicada na alínea a) do n.º 1 do artigo 12.º, o instrumento contratual do Porta de Entrada corresponde ao contrato de arrendamento.

4 - Nos casos em que a viabilidade da solução habitacional ou de alojamento depende da imediata disponibilização de parte do apoio financeiro e não seja possível a formalização do contrato em simultâneo, o IHRU, I. P., pode disponibilizar antecipadamente, através de transferência para conta bancária do beneficiário, o valor estritamente necessário a viabilizar essa solução, constituindo prova do pagamento efetuado o extrato de que conste aquele movimento.

5 - No caso previsto no número anterior, o contrato deve ser formalizado na data que for comunicada para o efeito aos beneficiários pelo IHRU, I. P., competindo a este nos termos do artigo 21.º do Decreto-



Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, promover a cobrança coerciva dos montantes entregues se, por causa imputável aos beneficiários, não for possível formalizar o contrato e estes não devolverem os montantes entregues, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis, nomeadamente relacionadas com eventual responsabilidade criminal.

6 - Com exceção do disposto no artigo 7.º, à data da celebração dos contratos, os candidatos não podem usufruir de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação.

## SECÇÃO II

### Disponibilização e avaliação dos apoios

#### Artigo 21.º

##### Disponibilização dos apoios

Os apoios são disponibilizados pelo IHRU, I. P., aos beneficiários nas condições contratualmente estabelecidas, sendo transferidas as participações às rendas até ao dia 8 do mês a que respeitam para conta bancária indicada pelos beneficiários. Em qualquer dos casos de despesas objeto de apoio financeiro ao abrigo do Porta de Entrada, os beneficiários devem remeter ao IHRU, I. P., cópias dos recibos comprovativos dos pagamentos efetuados, sob pena de suspensão da participação.

#### Artigo 22.º

##### Acompanhamento e fiscalização

1 - Os beneficiários estão sujeitos ao acompanhamento e fiscalização, pelo IHRU, I. P., do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada, devendo entregar-lhe todas as informações e documentação que sejam solicitadas para esse efeito, sob pena de suspensão da participação.

2 - Se, na vigência da concessão do apoio, se verificarem alterações na composição ou nos rendimentos do agregado habitacional dos beneficiários ou estes tiverem entretanto usufruído da atribuição de outros apoios, estes devem comunicar esse facto ao IHRU, I. P., no prazo máximo de 30 dias, competindo a este reavaliar a situação e adequar as condições de concessão do apoio à alteração verificada, se necessário com a colaboração do município competente ou da Região Autónoma, bem como dos serviços sociais competentes.

## SECÇÃO III

### Garantias e incumprimento

#### Artigo 23.º

##### Regime especial de alienação

1 - As habitações adquiridas, reabilitadas ou construídas com apoio financeiro ao abrigo do Porta de Entrada estão sujeitas a um regime especial de alienação por um período de 15 anos, a contar da data da aquisição ou da última utilização do financiamento às obras, durante o qual o município competente tem opção de compra na transmissão da habitação.

2 - Quando os titulares da habitação pretendam aliená-la, devem comunicar essa intenção ao município, que dispõe de um período de 15 dias úteis a contar da receção daquela comunicação para os notificar da intenção de exercer ou não a opção de compra, correspondendo a ausência de resposta do município dentro desse prazo à renúncia a esse direito.

3 - Para efeito de opção de compra, o preço máximo da habitação corresponde ao valor final atribuído à mesma pelo IHRU, I. P., no âmbito e por efeito do respetivo financiamento, deduzido do valor correspondente à participação concedida e atualizado pela aplicação da taxa de variação média anual do índice de preços no consumidor divulgada pelo INE, I. P.

4 - Se o município renunciar à opção de compra da habitação, o IHRU, I. P., tem direito idêntico ao do município nas condições previstas nos números anteriores.

5 - Em caso de renúncia por parte do município e do IHRU, I. P., o beneficiário só pode alienar a habitação a terceiros mediante o pagamento ao IHRU, I. P., e à Autoridade Tributária das quantias relativas, respetivamente, à participação concedida e ao valor da redução do IVA de que tenha beneficiado a empreitada, podendo esse pagamento ser efetuado no ato de celebração da correspondente escritura.

6 - O regime especial de alienação caduca pelo decurso do prazo, bem como caduca no caso de dação ou de venda executiva da habitação para pagamento de dívidas de empréstimos hipotecários à aquisição ou à realização de obras, sendo a participação paga ao IHRU, I. P., com o remanescente do produto da venda executiva, uma vez satisfeitas aquelas dívidas e as custas processuais.

7 - Sem prejuízo do n.º 1 estão sujeitas a um regime especial de alienação de cinco anos a contar da data da aquisição ou da última utilização do financiamento às obras as habitações financiadas com participação de montante igual ou inferior a cinco mil euros.

8 - A habitação dos beneficiários que seja transmitida mortis causa pode ser cedida pelos respetivos herdeiros, durante o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, através de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estando os restantes casos de transmissão ou cedência sujeitos ao disposto nos números anteriores.

9 - O regime especial de alienação estabelecido nos números anteriores está sujeito a registo, a requerer pelo IHRU, I. P., sendo efetuado officiosamente o cancelamento do registo com a caducidade daquele regime pelo decurso do prazo.

10 - O cancelamento do registo por outras causas de extinção do regime especial de alienação é efetuado com base em declaração emitida para o efeito pelo IHRU, I. P.

11 - O custo dos registos referidos nos números anteriores é imputado pelo IHRU, I. P., como despesa dos beneficiários, elegível nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 15.º

*Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:*

- DL n.º 81/2020, de 02 de Outubro

*Versões anteriores deste artigo:*

- 1ª versão: DL n.º 29/2018, de 04 de Maio

#### **Artigo 24.º**

##### **Incumprimento**

1 - O não cumprimento, pelos beneficiários, das respetivas obrigações legais e contratuais ao abrigo do Porta de Entrada, incluindo as relativas à entrega de todas as informações e documentação necessárias, bem como as omissões ou as falsas declarações para efeito e no âmbito da atribuição de apoio, determinam a suspensão dos apoios e, se forem causa determinante da atribuição ou da manutenção dos mesmos, constituem fundamento de resolução do contrato e de devolução das quantias indevidamente recebidas e ou, se for o caso, dos valores correspondentes aos apoios em espécie.

2 - A devolução das quantias referidas no número anterior abrange os juros de mora à taxa legal desde a data da respetiva disponibilização, e não prejudica o apuramento de eventuais responsabilidades criminais.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 25.º**

##### **Relatórios de avaliação global**

Compete ao IHRU, I. P., apresentar ao membro do Governo responsável pela área da habitação, até ao dia 30 de junho de cada ano, um relatório de avaliação da aplicação do Porta de Entrada no ano económico anterior, com as propostas de medidas e de dotações que, em conformidade, considera necessárias para assegurar a disponibilização dos apoios, em execução e programados.

#### **Artigo 26.º**

##### **Dotação orçamental**

1 - Cabe ao Estado, através do IHRU, I. P., assegurar a gestão e a concessão das participações ao abrigo do presente decreto-lei, mediante dotação orçamental da fonte de financiamento de receitas gerais, a inscrever no orçamento de projetos de realojamento do IHRU, I. P., sob proposta deste, e destinada ao pagamento dos encargos relativos às participações, bem como à comissão de gestão do IHRU, I. P., de montante correspondente a 4 /prct. do valor total daquela dotação, sendo as verbas globais fixadas para cada ano acrescidas dos saldos apurados nos anos anteriores.

2 - Os montantes das participações que sejam devolvidos ao IHRU, I. P., nos termos do presente diploma, constituem receita própria deste, a afetar aos programas de apoio ao realojamento e ao acesso à habitação.

#### **Artigo 27.º**

##### **Publicitação dos apoios**

No início de cada ano o IHRU, I. P., publicita no Portal da Habitação os apoios concedidos no ano anterior ao abrigo do presente decreto-lei, sem prejuízo do cumprimento das demais condições de publicitação dos benefícios públicos legalmente estabelecidas.

#### **Artigo 28.º**

##### **Aplicação no tempo**

1 - O regime constante do presente decreto-lei aplica-se às candidaturas integradas em protocolos de

cooperação institucional celebrados após a data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Os acordos de colaboração que tenham sido celebrados há menos de cinco anos ao abrigo do regime de financiamento direto do PROHABITA, regulado pelo Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, na sua redação atual, e que são revogados pelo presente decreto-lei, mantêm-se por um período máximo de três anos a contar da data de publicação do presente decreto-lei, sem prejuízo de poderem ser convertidos para concessão de apoio ao abrigo do Porta de Entrada.

#### **Artigo 29.º**

##### **Disposições transitórias**

As verbas e dotações orçamentais afetas à concessão de participações a fundo perdido ao abrigo do regime de financiamento direto do PROHABITA que não sejam necessárias ao cumprimento dos objetivos dos acordos de colaboração referidos no n.º 2 do artigo anterior são a afetar aos programas de apoio ao realojamento e ao acesso à habitação.

#### **Artigo 30.º**

##### **Norma revogatória**

São revogados o n.º 4 do artigo 1.º, os artigos 23.º-E a 23.º-I e a alínea c) do n.º 1 e o n.º 3 do artigo 27.º do [Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho](#), alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro.

#### **Artigo 31.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 15 de março de 2018. - António Luís Santos da Costa - António Manuel Veiga dos Santos Mendonça Mendes - Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita - José António Fonseca Vieira da Silva - João Pedro Soeiro de Matos Fernandes.

Promulgado em 24 de abril de 2018.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 27 de abril de 2018.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.