



REPÚBLICA
PORTUGUESA

INFRAESTRUTURAS
E DA HABITAÇÃO



HABITAÇÃO

UMA CASA PARA QUEM PRECISA

- QUE IREMOS ABORDAR
 - ✓ VISÃO GERAL DA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
 - ✓ RESUMO DO PORTA DE ENTRADA – PROGRAMA DE APOIO AO REALOJAMENTO URGENTE
 - ✓ RESUMO DO “1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO”

INTRODUÇÃO

- A HABITAÇÃO COMO HABITAT



Art. 65º CRP

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.



Problemas:

- uma ausência de política de habitação consistente e pensada para a diversidade de todo o território;
- degradação das edificações;
- Elevada % de alojamentos vagos (centros das cidades: mais 45% de alojamentos do que o número de famílias, 12,6% dos quais desabitados);
- reabilitação do património edificado preterida em favor das novas construções;
- De 1987 a 2011, perto de $\frac{3}{4}$ do apoio do Estado direcionado para apoiar a compra de casa própria (crédito bonificado, essencialmente);
- arrendamento e reabilitação apenas com apoios de 8,4% e 1,7%, respetivamente, do total de investimento;
- Apoio ainda inferior para programas de promoção de habitação de interesse social ou com o apoio ao arrendamento;
- mercado de arrendamento com um peso inferior a 20%;
- apenas 2% (120.000 fogos) de todo o parque habitacional é alocado à habitação social – baixa % em face da taxa de pobreza existente;
- Medidas de austeridade: aumento das taxas relativas à falta de habitação e de habitação não acessível.

-
- Para prosperar a longo prazo, é urgente abandonar um modelo económico que gasta sem substituir, que torna escasso e não regenera, que degrada e não recupera.
 - Diante da urgente necessidade de democratizar o acesso à habitação adequada, dos múltiplos desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais que a habitação e a reabilitação e revitalização do edificado, enfrentam atualmente e perante a urgente reorganização do tecido urbano, que permita a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, o atual governo lançou em 23 de abril de 2018 um pacote legislativo chamado "Nova Geração de Políticas de Habitação".

PARA UMA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Missão

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas

Nova Geração de Política de Habitação

OBJETIVO 1: DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÕES DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL	
Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	☑
1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	☑
OBJETIVO 2 : GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TÊM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO	
Programa de Arrendamento Acessível	● ¹
Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento	● ¹
Instrumentos de captação de oferta	● ¹ Φ
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	☑
FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação de Edificado	☑
Porta 65 - jovem	☑

☑ Em execução | ● Aprovados | Φ Em preparação | ¹ Proposta de Lei submetida à Assembleia da República

Nova Geração de Política de Habitação

OBJETIVO 3: CRIAR AS CONDIÇÕES PARA QUE A REABILITAÇÃO SEJA A PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Reabilitar como Regra	☑
Medidas de promoção e manutenção regular e da plena utilização do edificado	Φ
Reabilitar para Arrendar	☑
IFFRU 2020	☑
Casa Eficiente 2020	☑
PEDU/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	☑
PEDU/Planos de Ação integrados para as Comunidades Desfavorecidas	☑
Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na vertente da Eficiência Energética	☑

OBJETIVO 4: PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES DE ESCOLHA HABITACIONAIS

Da Habitação ao habitat	●
Porta ao lado	Φ
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	Φ
Chave na mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	●

☑ Em execução | ● Aprovados | Φ Em preparação | ¹ Proposta de Lei submetida à Assembleia da República



Porta de Entrada

Programa de Apoio
ao Alojamento Urgente

Enquadramento legal:

- Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio,
- Regulamentado pela Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho.

Objetivo

Assegurar uma resposta eficaz a necessidades urgentes de alojamento de pessoas que se encontrem 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 excecional.

Competências

Municípios ou Regiões Autónomas

- Proceder ao levantamento das situações a apoiar;
- Propor a solução habitacional para cada caso;
- Coordenar as correspondentes candidaturas, encaminhando-as para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., instruídas com os elementos e os documentos necessários à sua apreciação e contratação.

IHRU

- Gestão dos apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente;
 - Decidir e proceder à atribuição dos apoios financeiros;
 - Diretamente ou através de terceiros, acompanhar a execução, assegurar a avaliação global do Porta de Entrada em cada ano.
-

Que pessoa ou agregado tem acesso ao apoio?

- a) Pessoas ou agregados 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 excecional;
 - b) Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
 - c) Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata:
-

Exemplos de acontecimentos imprevisíveis e excecionais



Indisponibilidade financeira imediata

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, **ou seja 102.936€**

Como se inicia o processo para aceder aos apoios?

- Município ou Região Autónoma procede ao levantamento das situações a apoiar, reportando as necessidades de alojamento temporário se for caso disso;
 - Celebração de 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;
 - Instrução das candidaturas;
 - Aprovação e contratação das candidaturas pelo IHRU, mediante parecer prévio dos Municípios ou Regiões Autónomas;
 - Disponibilização dos apoios (os apoios urgentes ao alojamento temporário podem ser disponibilizados antes da celebração do Protocolo de Cooperação Institucional).
-

Porta de Entrada

Apoios em espécie

Soluções	Valor dos apoios	Valor dos apoios
Arrendamento de habitação propriedade do IHRU, do Município ou Região Autónoma		O diferencial entre o valor da renda condicionada da habitação e o valor da renda paga pelo beneficiário
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		No que respeita ao ponto ii) - o valor fixado pelo IHRU, I. P., até um valor máximo correspondente a 10 % do preço estimado da empreitada;
Doação de materiais a incorporar na obra		Corresponde ao preço da aquisição ou ao valor total do investimento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25 % do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado habitacional.

Porta de Entrada

Apoio ao alojamento temporário

Soluções	Valores de referência (máximos para efeitos de financiamento)	Comparticipação
Em empreendimentos turísticos	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.);	A despesa correspondente ao preço da dormida em empreendimento turístico ou similar
Arrendamento de uma habitação.	O valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€) do concelho de localização da habitação, relativo ao último trimestre divulgado pelo INE.	A renda em habitação arrendada

Porta de Entrada

Apoio à Habitação Permanente

Soluções	Valores de referência (máximos para efeitos de financiamento)	Comparticipação
Arrendamento	O valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares (€) do concelho de localização da habitação, relativo ao último ano divulgado pelo INE, I. P	Diferença entre o valor correspondente a 25 % do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado habitacional e o valor por ele devido a título de prestação mensal da renda, durante 5 anos.
Reabilitação	O valor correspondente ao produto da área bruta objeto da reabilitação pelo valor base por m2 dos prédios edificados (Vc) estabelecido nos termos do artigo 39.º do CIMI	Valor do investimento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25 % do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado habitacional.
Reconstrução ou construção	O valor por m2 de área bruta encontrado pela aplicação do coeficiente 1,25 ao valor base por m2 dos prédios edificados (Vc) estabelecido nos termos do artigo 39.º do CIMI	
Aquisição ou aquisição e reabilitação	O valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) do concelho de localização da habitação, relativo ao último trimestre divulgado pelo INE.	Corresponde ao preço da aquisição ou ao valor total do investimento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25% do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado habitacional.

Interligação com outros Programas do IHRU

- 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
 - Programa de Arrendamento Acessível
 - Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;
-

Notas finais

1. Os apoios são concedidos para resolver necessidades urgentes de realojamento;
 2. Os apoios não respeitam a indemnizações por danos no património;
 3. Aos apoios são deduzidos os valores resultantes de seguros;
 4. A parte não comparticipada pode ser objeto de empréstimo pela banca comercial ou pelo IHRU.
-



Aprovado pelo Dec.-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, retificado pela Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto.

O QUE É?

O **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que:

- ✓ Vivem em condições habitacionais indignas;
- ✓ Não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada;
- ✓ Assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à **reabilitação** do edificado e ao **arrendamento**;
- ✓ Aposta também em abordagens **integradas** e **participativas** que promovam a **inclusão** social e territorial.

EM QUE PRINCÍPIOS ASSENTA?

Acessibilidade habitacional

Planeamento estratégico local

Integração social

Incentivo ao arrendamento

Participação

Pessoas Planeamento e habitações

Perequação

Estabilidade

Equidade

Acessibilidades

Cooperação

Sustentabilidade ambiental

Reabilitação do edificado

Quem são os beneficiários?

A) Pessoas (beneficiários diretos), para acederem a uma habitação adequada;

B) Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:

- Regiões Autónomas ou Municípios;
- Entidades públicas;
- 3.º Setor;
- Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
- Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

QUE SOLUÇÕES?



Possibilidade de conjugação de soluções

QUE SOLUÇÕES?

Arrendamento

- Arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos)
- Arrendamento a 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 proprietários)
- Prédios em áreas urbanas degradadas
- Equipamento complementar

Construção

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

Aquisição

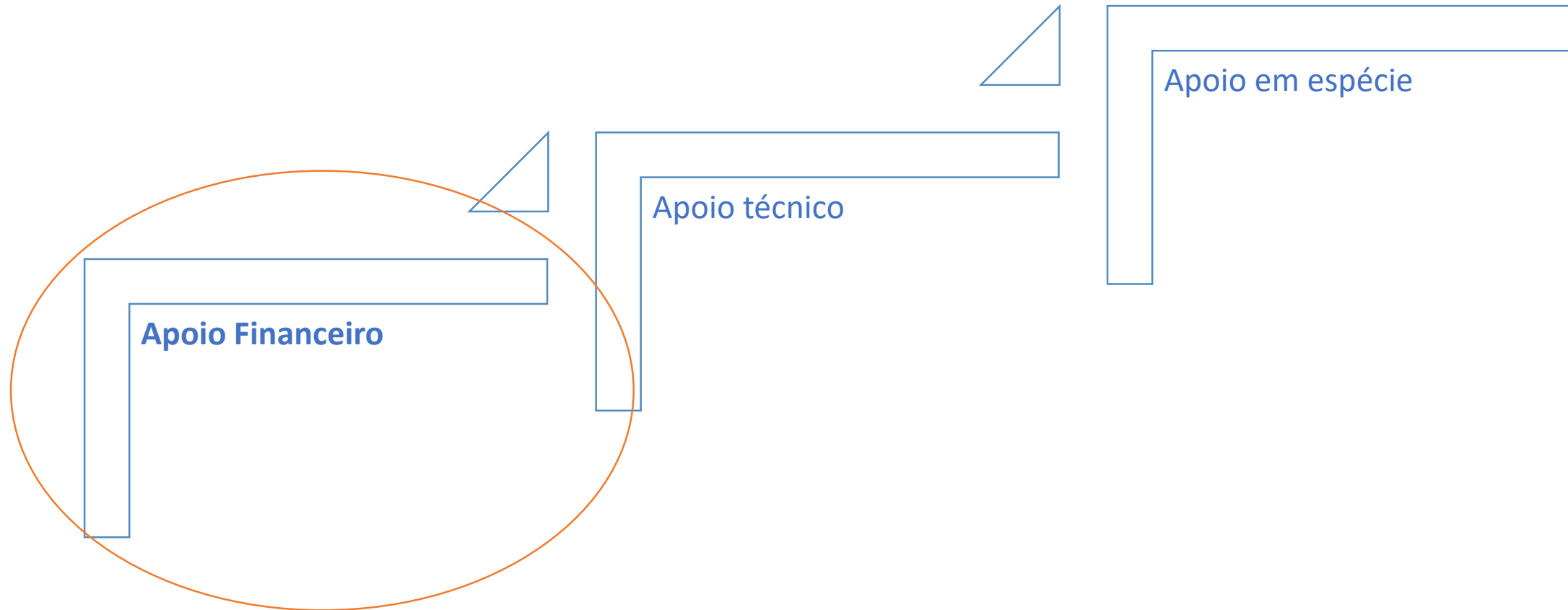
- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento
- Prédios em núcleos precários ou degradados

Matriz das Soluções | Beneficiários

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓
Entidades Beneficiárias				
Municípios	✓	✓	✓	✓
Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
3.º Setor		✓	✓	✓
Moradores		✓	✓	✓
Proprietários	✓	✓		

COMO É FEITO O FINANCIAMENTO

TIPOS DE APOIOS



QUE DESPESAS SÃO ELEGÍVEIS?

Na reabilitação e na construção são despesas elegíveis:

- Preço da empreitada;
- Soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental;
- Projetos, fiscalização e segurança em obra;
- Atos notariais e de registo.

Na aquisição são despesas elegíveis:

- Preço da aquisição;
- Atos notariais e de registo.

No arrendamento são despesas elegíveis:

- Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento.

FINANCIAMENTO

Pode integrar **duas** componentes:

Comparticipação não reembolsável

Empréstimo bonificado para a parte não participada

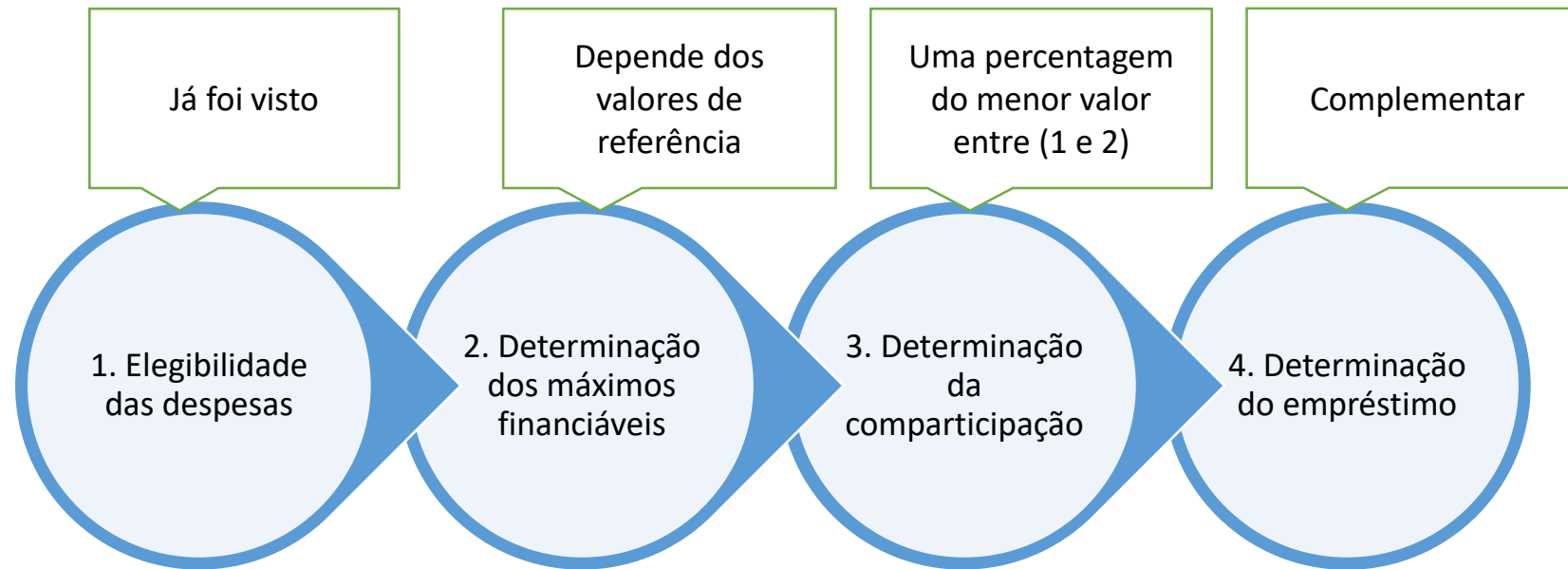
Tem como teto máximo uma percentagem do Valor de Referência (VRef):

FINANCIAMENTO

Fatores a ponderar	Finalidade	Arrendamento	
		Reabilitação	
		Construção	
		Aquisição	
		Aquisição terrenos	
	Valor de referência	Depende da finalidade	
	Beneficiário do financiamento	1. Beneficiários Diretos	
		2. Entidades beneficiárias	Municípios Entidades públicas 3.º Setor
		3. Situações específicas*	Moradores* Proprietários*

*Núcleos precários e Núcleos degradados

FINANCIAMENTO (step by step)



FINANCIAMENTO

Valores de referência

Arrendamento (art. 39º)	Reabilitação (art. 42º)	Construção (art. 46º)	Aquisição (art. 50º)	Aquisição terrenos (art. 54º)
Valor mediano das rendas por m ² de alojamentos familiares por concelho (INE)	Valor base por m ² dos prédios edificados, definido no art. 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)	Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares, por concelho (INE)	20% do valor considerado para financiamento da construção

FINANCIAMENTO

BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Montante de financiamento

Até 100% do VRef

Comparticipação

Valor total das despesas elegíveis
deduzido de
180 x 25% RMM do agregado

Empréstimo Bonificado

Montante não participado

FINANCIAMENTO

Entidades Beneficiárias

Montante de financiamento

Até 90% do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
Comparticipação	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%

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

Empréstimo Bonificado

Montante não participado

FINANCIAMENTO

Situações específicas (Núcleos precários e Núcleos degradados)

Montante de financiamento

Até 100% do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
Comparticipação	50%*	45%*	40%	40% + 50%*	45%

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

Empréstimo Bonificado

Montante não participado

FINANCIAMENTO

EMPRÉSTIMO BONIFICADO (art. 20º)

Bonificação da taxa de juro do empréstimo* **50%**

Prazo máximo total de **30** anos

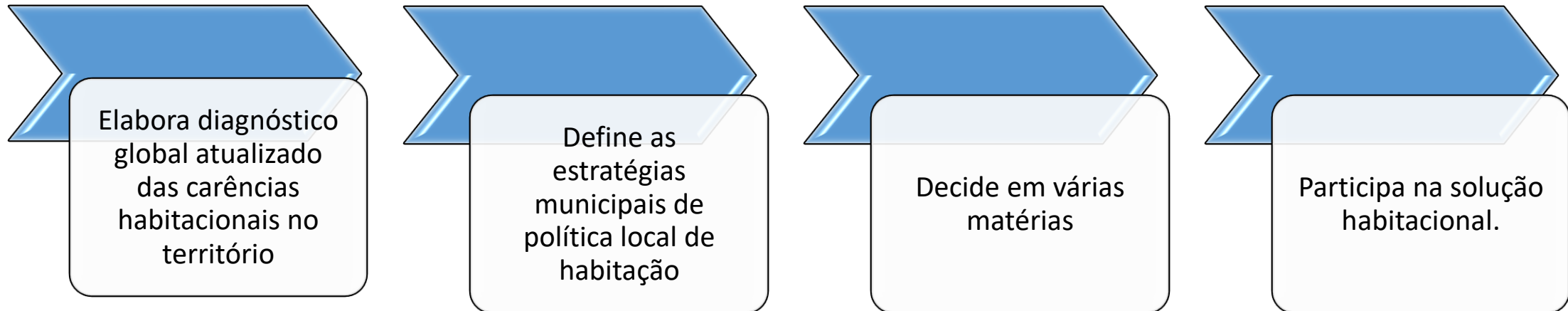
As demais condições de taxa de juro, de utilização e de amortização são acordadas entre as partes

Os empréstimos são preferencialmente garantidos por hipoteca sobre os imóveis financiados, sem prejuízo de a instituição financiadora, por razões de segurança do crédito, poder exigir outras garantias ou garantias adicionais

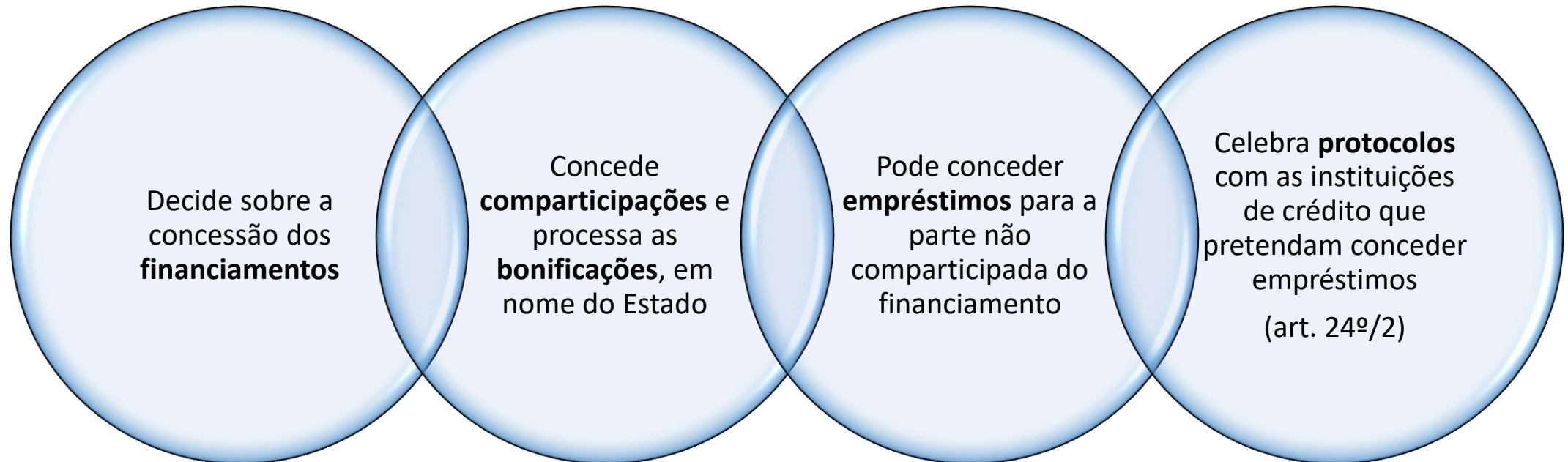
*A bonificação da taxa juro é de metade da taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB), criada pelo Decreto-Lei n.º 359/89, de 18 de outubro, ou da taxa contratual, quando esta for inferior, sendo atribuída pelo Estado, através do IHRU, I. P., por um período de 10 anos, nos termos dos artigos 2.º a 4.º do Decreto-Lei n.º 150-A/91, de 22 de abril, e de acordo com os critérios orçamentais previstos no artigo 82.

O PAPEL DAS INSTITUIÇÕES GESTORAS DO PROCESSO

O PAPEL DO MUNICÍPIO...



O PAPEL DO IHRU



Instituto da Habitação

e da Reabilitação Urbana

IH
RU



Ana de Campos Cruz

dgn@ihru.pt

Telefone: 22 607 96 70

