

Plano Local de Habitação

Évora

Política fiscal e financiamentos para habitação

2020 | 2026



Évora, 5 de Novembro 2019

Índice

Introdução

1. Ação de reabilitação urbana	7
1.1 Estatuto Benefícios Fiscais associados às ações de reabilitação	7
1.1.1. IMI – Imposto Municipal Imóveis	8
1.1.2. IMT- Imposto Municipal Transmissões	9
1.2.3. Competência de comprovar o estado de conservação para aplicação Estatuto Benefícios Fiscais	9
1.2. IVA - Imposto Valor Acrescentado	11
2. Arrendamento acessível	11
2.1. Rendimentos prediais	12
2.2. Competência para isenção rendimentos prediais	12
3. Edifício devoluto	12
3.1. Agravamento do IMI (triplo) para edifícios devolutos	13
3.1.2. Agravamento do IMI em zonas de pressão urbanística	14
3.2. Competência da identificação de prédios ou frações autónomas devolutas	14
4. Quadro resumo	15
5. Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação	15
5.1. Porta de Entrada – Programa Alojamento Urgente	17
5.2. 1º Direito – Programa Apoio ao Acesso à Habitação	18
5.2.1. Acesso ao 1º Direito	18
5.2.2. Agregado familiar em situação de carência económica	19

5.2.3. Acesso de pessoas e agregados em situações específicas	20
5.2.4. Soluções habitacionais	20
5.2.5. Beneficiários diretos e Entidades beneficiárias	21
5.2.6. Estratégia e gestão local	22
5.2.7. Financiamento das soluções habitacionais a beneficiários diretos	24
5.2.8. Financiamento das soluções a entidades beneficiárias	27
5.3 Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	32
5.4 Arrendamento Acessível	33
5.5 FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação Edificado	37
5.6 Porta 65 – Jovem	37
5.7 Reabilitar para arrendar	38
5.8 IFRRU 2020	40
5.9 Casa eficiente	42

Índice de quadros

Quadro 1 - Política Fiscal para habitação	15
Quadro 2 - Agregado Familiar em situação de carência económica	19
Quadro 3 - Graves Carências habitacionais	22
Quadro 4 - Resumo dos Beneficiários e soluções habitacionais	23
Quadro 5 - Beneficiários diretos: Valores de referência para financiamento à autopromoção ou reabilitação do edificado por tipologia	24
Quadro 6 - Beneficiários diretos: Valores de referência para financiamento à reabilitação do edificado com majoração 25% por tipologia	25
Quadro 7 - Beneficiários diretos: Valores de referência para participação à autopromoção ou reabilitação do edificado por tipologia e carência económica – exemplo	26
Quadro 8 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para participação ao arrendamento por tipologia	27
Quadro 9 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à reabilitação de edificado por tipologia sem majoração	28
Quadro 10 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à reabilitação do edificado com majoração 25% por tipologia	28
Quadro 11 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição do edificado por tipologia	29
Quadro 12 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia sem majoração	30
Quadro 13 - Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia com majoração	30
Quadro 14 - Situações específicas: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia com majoração	31
Quadro 15 - Evolução do valor mediano de venda por m2 a nível Nacional e Évora	32
Quadro 16 - Evolução dos valores medianos de venda por tipologia habitacional do 1º trimestre 2017 ao 1º trimestre de 2019, a nível Nacional e para concelho de Évora	32

Quadro 17 - Evolução dos valores medianos por m2 e tipologias para arrendamento habitacional a nível Nacional e concelho de Évora	33
Quadro 18 - Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia	34
Quadro 19 - Valores de referência de arredamento acessível para Évora	34
Quadro 20 - Valores de arrendamento acessível	35
Quadro 21 – Nº de pessoas e rendimento anual bruto	36
Quadro 22 - Valores máximos de renda para arrendamento jovem por tipologia para Évora	38

INTRODUÇÃO

Esta proposta, no âmbito do Plano local de habitação de Évora 2020 | 2026, tem como objetivo definir uma política fiscal de habitação associada à reabilitação de edificado e no desenvolvimento do arrendamento para habitação permanente no concelho, em torno dos benefícios fiscais e agravamentos fiscais.

Propõe-se o benefício fiscal no âmbito do IMI – Imposto Municipal de Imóveis, IMT – Imposto municipal de transmissões onerosas, IVA – Imposto de valor acrescentada, IRS – Imposto de rendimentos singulares e IRC – Impostos rendimentos coletivos.

Quanto ao agravamento fiscal tem como base o IMI – Imposto municipal de imóveis.

Para além da definição, propõe-se clarificar as competências para os benefícios ou agravamentos fiscais, sem esquecer que no âmbito do PAEL o Município está sujeito a um conjunto de medidas previstas na Lei nº43/2012 de 28 de agosto, nomeadamente no que diz respeito à Derrama e ao IMI à taxa máxima prevista. Neste sentido, os benefícios no âmbito do IMI e IMT poderão estar comprometidos.

Por outro lado, apresentam-se instrumentos da Nova geração de políticas de Habitação: Porta de Entrada, 1º Direito, Arrendamento Acessível, FNRE, IFRRU 2020, Porta 65, Reabilitar para arrendar e Casa eficiente.

1. Ação de reabilitação urbana

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana não define o que é uma ação de reabilitação urbana sendo o conceito mais próximo a reabilitação de edifícios.

Por reabilitação de edifícios, entende “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.”¹

Para a aplicação de Benefícios fiscais para a reabilitação urbana, parte do conceito de ações de reabilitação que são “intervensões destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionais adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.²

1.1. Estatuto de benefícios fiscais associados às ações de reabilitação

Os imóveis ou prédios urbanos localizados em área de reabilitação urbana ou os imóveis ou prédios urbanos concluídos há mais de 30 anos, no âmbito de ações de reabilitação urbana, têm acesso a benefícios fiscais tais como, o IMI e o IMT que são da competência da Assembleia Municipal.

No âmbito dos pressupostos da delimitação das áreas de reabilitação urbana para o concelho de Évora de acordo com Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro alterado

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/ 2012 de 14 de Agosto

² EBF, artº71, nº22 alínea a)

pela Lei 32/2012, no artº14, b) “Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” e neste sentido, todas as ações de reabilitação urbana no concelho de Évora serão apoiadas **com todos os benefícios e incentivos existentes**.

Assim, apresenta-se o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos do artº14, alínea a) que “obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

1.1.1. IMI – Imposto Municipal Imóveis

Propõe-se a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) pelo período de 3 anos e poderá ser renovado por mais 5 anos, no caso de habitação permanente própria ou arrendamento condicionado e acessível, nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Ou seja, em consequência com a ação de reabilitação, o estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013 de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O período de 3 anos é contado a partir do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação e pode ser renovado por um período adicional de cinco anos. A decisão de conceder esta isenção e de renovação está dependente de deliberação da Assembleia Municipal³.

³ Orçamento estado 2018, artº45

1.1.2. IMT- Imposto Municipal Transmissões

Quanto à isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) propõe-se a isenção para as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição e na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar para arrendamento de habitação permanente, em arrendamento apoiado, condicionado e acessível.

O benefício fiscal não opera, ainda que estejam verificados os seus pressupostos, se não existir a prévia deliberação da assembleia municipal a reconhecer a vigência da norma para a área de reabilitação urbana do respetivo município, nos termos no nº2 do artigo 12º da Lei das Finanças Locais.

1.1.3. Competência de comprovar o estado de conservação para aplicação Estatuto Benefícios Fiscais

Para efeitos de isenção de IMI, entende-se por ações de reabilitação⁴ as intervenções “destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionais adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Compete à câmara municipal a comprovação do estado de conservação do imóvel antes e após a realização da ação de reabilitação⁵. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.

⁴ Alínea a) do nº22 do art.º 71 do Estatuto Benefícios Fiscais

⁵ Artº2, nº1 e 2, DL nº266-B/2012 de 31 de Dezembro

A determinação do nível de conservação é “realizada por arquitetos, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional” designados pela Câmara Municipal,⁶ como “trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, nos respetivos municípios ou entidade”.

No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação:⁷

- Quando o mesmo for considerado mau ou péssimo, pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efetuar para se atingir nível médio;
- Quando o estado de conservação for considerado médio ou bom, pode ser requerida à câmara a descrição das obras necessárias para se atingir o nível superior;

A câmara municipal comunica diretamente ao Serviço de Finanças da área do prédio (Autoridade Tributária e Aduaneira) que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto.

Para a isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é concedida nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos cuja intervenção de reabilitação teve início no prazo de 3 anos a contar da data da sua aquisição e na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar para arrendamento de habitação permanente, em arrendamento apoiado, condicionado e acessível.

Compete à câmara municipal a comprovação do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.

No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação:

⁶ Artº3, nº1, 2, DL nº266-B/2012 de 31 de Dezembro

⁷ Nº 1 e 2, artigo 6º do Decreto-Lei nº266-B/2012

- Quando o mesmo for considerado mau ou péssimo, pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio.

- Quando o estado de conservação for considerado médio ou bom, pode ser requerida à câmara a descrição das obras necessárias para se atingir o nível superior (conforme nº 1 e 2, artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012).

A Câmara municipal comunica diretamente ao Serviço de Finanças da área do prédio (Autoridade Tributária e Aduaneira) que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica na mesma data, o requerente desse facto.

1.2. IVA - Imposto Valor Acrescentado

A aplicação da taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de 6% nas faturas referentes a obras de reabilitação de imóveis, nos seguintes casos⁸:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

- Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. Nestes casos, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços;

2. Arrendamento acessível

O Programa de Arrendamento Acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento

⁸ alínea a) nº 1 do artigo 18 do Código do IVA - Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de Dezembro

habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação.

2.1. Rendimentos prediais

Estão isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Arrendamento Acessível.

2.2. Competência de isenção rendimentos prediais

É da competência do IHRU, I. P., comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) os contratos objeto de enquadramento no Programa de Arrendamento Acessível e isentar de rendimentos prediais.

3. Edifício devoluto

No âmbito das políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana os “prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), para além das exceções previstas, consideram-se prédio urbano ou fração autónoma que “se considere desocupada é classificado como devoluto”⁹ quando os indícios de desocupação são:

- a) Inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) Inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c) Existência cumulativa de consumos de água, eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³ para água e 35 KWH para eletricidade;

⁹ Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de Maio

- d) A situação de desocupado imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do art.º 90 do DL 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual;
- e) A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através de vistoria referida em d);

3.1. Agravamento do IMI (triplo) para edifícios devolutos

A Câmara Municipal (entidade gestora) possui competências para **identificar os prédios ou frações que se encontram devolutas**, para efeitos de aplicação do disposto do Decreto-Lei nº159/2006 de 8 de Agosto¹⁰, com as alterações do Decreto-Lei 67/2019 de 21 de Maio, **por deliberação da Assembleia Municipal.**

3.1.1 Agravamento do IMI em zonas de pressão urbanística

No que diz respeito aos imóveis devolutos, o Decreto-Lei 67/2019 de 21 de Maio propõe uma ação “mais interventiva do Estado” no estímulo à sua disponibilização, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da sua função social. Para além dos instrumentos de incentivo ao arrendamento e à reabilitação, propõe-se “o reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários.”

Neste contexto, a Nova geração de políticas de habitação propõe a delimitação de “zona pressão urbanística” como “aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos rendimentos”.¹¹

¹⁰ As taxas previstas são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio - capítulo X – CIMI- taxas, artº112, nº3

¹¹ Resolução Conselho Ministros 50-A/2018

Quanto ao IMI em prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística, ou seja, prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutas há mais de dois anos, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto nº3 do art.º 112- B:

- a) A taxa prevista na alínea c) do nº1 do art.º 112º é elevada ao sêxtuplo¹² agravada, em cada ano subsequente, em mais 10%;
- b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do nº1 art.º 112;

Quanto às receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do nº3 do artigo 112º, são afetadas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3.2. Competência da identificação de prédios ou frações autónomas devolutas

A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontram devolutas é da competência da Câmara Municipal¹³. Os municípios notificam o sujeito passivo do IMI para o domicílio fiscal, do projecto de declaração de prédio devoluto, para exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no CPA.

A comunicação da identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas consideradas devolutas nos termos do presente decreto-lei e sujeitos ao dobro da taxa de IMI é efetuada por transmissão eletrónica de dados, pelos municípios no mesmo prazo previsto no artº112 do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual.

4. Resumo

Quadro 1: Política Fiscal para habitação				
	IMI	IMT	IVA	Rendimentos prediais

¹² Exemplo a taxa é de $0,45 * 6 = 2,7$

¹³ Art.º 4, nº 1

Benefício	ARU	Competência	Competência	Localização do Imóvel	Competência do IHRU
	Edifícios com + 30 anos	Assembleia Municipal	Assembleia Municipal		
Agravamento	Edifícios devolutos	Competência Assembleia Municipal			
	Zonas pressão urbanística				

5. Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação

Perante os novos desafios do Plano Local de Habitação de Évora apresentam-se os instrumentos da Nova geração de políticas de habitação:

- **Porta de entrada** - destina-se a necessidades urgentes de alojamento para dar resposta às famílias que ficaram privadas das suas habitações em virtude de desastres naturais, por exemplo;
- **Primeiro Direito** – destina-se a graves carências habitacionais para dar resposta às famílias em condições indignas. Este programa é central na política de habitação e assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), associações de moradores e cooperativas da habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis neste programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para a disponibilização de várias soluções habitacionais;
- **Indicadores de preços e acessibilidade habitacional** – visa a disponibilização regular de informação sobre preços e acessibilidade no mercado de habitação, como o objetivo de conceber, operacionalizar, avaliar e aperfeiçoar as políticas públicas, como por exemplo, o Programa de Arrendamento acessível;

– **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado FNRE** – visa promover a oferta pública de habitação através de um fundo centrado na reabilitação de imóveis nomeadamente com património público devoluto e disponível, para arrendamento a custos acessíveis para habitação permanente e para residência de estudantes;

- **Porta 65 Jovem** – visa conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para jovens;

- **Programa Arrendamento Acessível** – destina-se à promoção da oferta arrendamento acessível;

- **Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana IFRU 2020** – financia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais em áreas de reabilitação urbana ou enquadradas num Plano de Ação Integrado para Comunidades desfavorecidas;

- **Casa eficiente** – financia operações que promovam a melhoria do desempenho energético de edifícios;

- **Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação para a Regeneração Urbana - PARU** – consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de áreas de reabilitação urbana; e os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para comunidades desfavorecidas PAICD – consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residem comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social;

- **Reabilitação urbana de Bairros Sociais na vertente da eficiência energética** – apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.

- **Da habitação ao habitat** – visa promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, educação, saúde e emprego, etc.) e da articulação dos respetivos instrumentos (rede social, programa escolhas, DLBCS, etc.)

5.1 Porta de Entrada - programa Apoio ao Alojamento Urgente

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

Entende-se por acontecimento imprevisível ou excepcional – acontecimento cuja ocorrência não é possível prever e ou evitar 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, nomeadamente incêndios, inundações, sismos ou derrocadas;

a) A natureza dos apoios

Os apoios concedidos têm natureza em espécie e de apoios financeiros que se destinam a financiar soluções de alojamento temporário e ou habitação permanente para os respetivos beneficiários;

b) Habitações de afetação prioritária

As habitações de que sejam proprietários o IHRU, 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.

c) Apoios em espécie

O IHRU e o município competente podem conceder apoio sob a forma de:

- Arrendamento de habitação;
- Prestação de apoio técnico;
- Doação de materiais;

5.2. Primeiro Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

5.2.1. Acesso ao primeiro direito

Têm acesso a uma habitação adequada apoiada pelo 1º Direito, todas as pessoas ou famílias que residem em condições indignas de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

- a) precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) bem como casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoas ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) sobrelotação, quando da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por

falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo INE;

- d) inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como caso de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e ou, as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem;

5.2.2. Agregado Familiar em situação de carência económica

Entende-se por situação de carência económica a situação da pessoa ou agregado familiar que detém um património mobiliário de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos nº4 e 5 do artigo 2º do Decreto-lei no 70/2010 de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS).

Quadro 2

Agregado Familiar em situação de carência económica			
RAB	21 600 €		
Ponderação	1 Adulto	2 Adultos com 1 filho	1 Adulto, 2 filhos e 1 idoso
	1	1.95	2.5
	21600/12/1	21600/12/1.95	21600/12/2.5
RMM	1800€	923.08€	720.00€
	Situação de carência financeira		

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho

RAB Rendimento Anual Bruto

RMM Rendimento Médio Mensal

O Rendimento médio mensal **RMM** – duodécimo do respetivo rendimento anual corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:

- 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
- 0.25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado

unititulado;

- 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, a crescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;

5.2.3. Acesso de pessoas e agregados em situações específicas

Pessoas ou agregados familiares vulneráveis

Pessoas ou agregados familiares especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem-abrigo e as vítimas de violência doméstica;

Núcleos precários

Construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, que constituem residência habitual de pessoas e agregados que vivem e mantêm entre si contatos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa área territorial delimitada nos termos legais como uma área urbana de génese ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por “bairro”, “núcleo” ou “acampamento”.

Núcleos degradados

Áreas urbanas degradadas, cujas edificações pelas suas características específicas de vetustez, organização espacial e construção ou de risco, constituem núcleos habitacionais de pessoas ou agregados que com uma em identidade própria e diferenciada no espaço urbano, usualmente identificados com designações como «ilha», «pátio» ou «vila».

5.2.4. Soluções habitacionais

O acesso a habitações adequadas a pessoas que vivem em condições indignas através das seguintes soluções habitacionais:

- a) Arrendamento de habitações para subarrendamento
- b) Encargo com os moradores de núcleos degradados
- c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais
- d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais
- e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação
- f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;

- g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais

5.2.5. Beneficiários diretos e Entidades Beneficiárias

Beneficiários diretos:

Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas, as pessoas que preenchem os requisitos de acesso ao 1º direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado.

Entidades beneficiárias:

- a) O estado, municípios, associações de municípios para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respectivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas;
- b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação;
- c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casa-abrigo e respostas de acolhimento da rede de apoio a vítimas de violência doméstica, nos termos da lei;
- d) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, previstas para os núcleos precários;
- e) Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, previsto para os núcleos degradados;

5.2.6. Estratégia e gestão local

Cabe ao Município competente agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao 1º Direito que lhe sejam submetidos, de acordo com as graves carências habitacionais,

acesso em situações específicas, entidades beneficiárias e soluções habitacionais no quadro que se segue:

Quadro 3

Graves Carências habitacionais			
	Pessoas vulneráveis	Núcleos precários	Núcleos degradados
Acesso em situações específicas	Pedir financiamento para soluções habitacionais de transição e ou inserção pessoas vulneráveis (ex. sem-abrigo, vítimas violência doméstica)	Podem beneficiar apoio a acesso a uma habitação adequadas as pessoas ou agregados que vivam em construções não licenciadas, acampamentos, outras formas, que pode configurar uma AUGI, bairro, núcleo ou acampamento	Podem aceder a uma habitação adequada, através de concessão financiamento os proprietários habitações desde que devidamente acompanhadas pelos municípios, assim como os municípios podem aceder para aquisição e reabilitação da habitação adequada
Entidades beneficiárias	a) b) c) e d)	a) d) e) ou individualmente	a) e)
Soluções habitacionais	Unidades residenciais a casas abrigo	Aquisição de terrenos e a construção ou aquisição de prédios habitacionais com a demolição das construções não licenciadas, ou reabilitação em processo de legalização construções	Reabilitação da habitação, aquisição e reabilitação da habitação e excepcionalmente, construção habitação

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Cabe ao Município competente agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao 1º Direito que lhe sejam submetidos em consonância com a estratégia por ele definida para as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira.

Quadro 4: Resumo dos Beneficiários e soluções habitacionais

Soluções habitacionais	Acesso às soluções habitacionais	
	Beneficiários diretos	Entidades beneficiárias
Apoio arrendamento		√
Autopromoção	√	
Reabilitação de habitação de que sejam titular	√	
Reabilitação de frações e prédios habitacionais	√	√
Aquisição ou aquisição e reabilitação de frações e empreendimentos habitacionais		√
Aquisição de terrenos para construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		√
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais		√
Aquisição e ou reabilitação, ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares integrados e empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º direito		√

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

5.2.7. Financiamento das soluções habitacionais a Beneficiários Diretos

Os Beneficiários diretos têm acesso ao financiamento à autopromoção, à reabilitação da habitação própria e permanente, assim como, ao financiamento à aquisição nos casos

que o município e o IHRU não disponham de habitação adequada para lhes atribuir e não exista uma solução habitacional promovida por nenhuma das entidades beneficiárias. O financiamento ao abrigo do 1º Direito é sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis e de empréstimos com taxa de juro bonificada, e neste sentido, são calculados valores de referências para cada solução habitacional.

O Valor de referência para financiamento à reabilitação do edificado corresponde ao produto das áreas participáveis pelo valor base por metro quadrado dos prédios edificados (VC) estabelecido nos termos do art.º 39 do Código Imposto Municipal sobre Imóveis, que poderá ser aumentado de 25% do seu valor em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites, quando as obras devam ser precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares, conforme quadros que se seguem:

Quadro 5

Beneficiários diretos: Valores de referência para financiamento à autopromoção ou reabilitação do edificado por tipologia				
Tipologias	Áreas mínimas ¹⁴ M2	Áreas máximas ¹⁵ M2	Valores máximos de obras	
			Produto VC 480.40 € M2	
			Áreas participáveis	Áreas participáveis
T0	35	59	16 814€	28 343.6€
T1	52	73	24 980.8€	35 069.2€
T2	72	95	34 588.8€	45 638€
T3	91	117	43 716.4€	56 206.8€
T4	105	128	50 442€	61 491.2€
T5	122	150	58 608.8€	72 060€

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quadro 6

¹⁴ Regulamento geral das edificações urbanas

¹⁵ Portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

Beneficiários diretos: Valores de referência para financiamento à reabilitação do edificado com majoração 25% por tipologia				
Tipologias	Áreas mínimas ¹⁶ M2	Áreas máximas ¹⁷ M2	Valores máximos de obras com majoração de 25 % do VC 603€ M2	
			Áreas comparticipáveis	Áreas comparticipáveis
T0	35	59	21 105€	35 577€
T1	52	73	31 356€	44 019€
T2	72	95	43 416€	57 285€
T3	91	117	54 873€	70 551€
T4	105	128	63 315€	77 184€
T5	122	150	73 566€	90 450€

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Para além dos valores de referência, a comparticipação não reembolsável tem como montante máximo o valor das despesas elegíveis para efeito do financiamento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25% do RMM da pessoa ou do agregado familiar, conforme o quadro que se segue:

Quadro 7

¹⁶ Regulamento geral das edificações urbanas

¹⁷ Portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

Beneficiários diretos: Valores de referência para participação à autopromoção ou reabilitação do edificado por tipologia e carência económica - exemplo							
	1 IAS	1.5 IAS	2 IAS	2.5 IAS	3 IAS	3.5 IAS	4 IAS
Cálculo RMM com ponderação 2 adultos e 1 dependente	435,76	653,64	871,52	1089,4	1307,28	1525,16	1743,04
	1,95	1,95	1,95	1,95	1,95	1,95	1,95
	223,5	335,2	446,9	558,7	670,4	782,1	893,9
25% RMM	55,9	83,8	111,7	139,7	167,6	195,5	223,5
180 x 25% RMM	10056,0	15084,0	20112,0	25140,0	30168,0	35196,0	40224,0
Valor obra T5 portaria 65/2019	72360						
Comparticipação	62304,0	57276,0	52248,0	47220,0	42192,0	37164,0	32136,0
Valor obra T4 portaria 65/2019	61747,2						
Comparticipação	51691,2	46663,2	41635,2	36607,2	31579,2	26551,2	21523,2
Valor obra T3 portaria 65/2019	56440,8						
Comparticipação	46384,8	41356,8	36328,8	31300,8	26272,8	21244,8	16216,8
Valor obra T2 portaria 65/2019	45828						
Comparticipação	35772,0	30744,0	25716,0	20688,0	15660,0	10632,0	5604,0
Valor obra T1 portaria 65/2019	35215,2						
Comparticipação	25159,2	20131,2	15103,2	10075,2	5047,2	19,2	-5008,8
Valor obra T0 portaria 65/2019	28641,6						
Comparticipação	18585,6	13557,6	8529,6	3501,6	-1526,4	-6554,4	-

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quanto ao cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental o cálculo das participações é acrescido até 10% do valor total da empreitada de construção ou reabilitação, sem prejuízo das participações anteriormente apresentadas.

5.2.8. Financiamento das soluções habitacionais a Entidades Beneficiárias

As Entidades Beneficiárias têm acesso ao financiamento para arrendamento, reabilitação de frações e prédios habitacionais, aquisição ou aquisição e reabilitação de frações ou empreendimentos habitacionais, construção de prédios ou empreendimentos habitacionais e aquisição e ou reabilitação, ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares integrados e empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º direito. O Apoio ao Arrendamento é através de uma comparticipação que financia a diferença entre o valor da renda mensal da habitação e o valor da renda mensal paga pelo subarrendatário, num prazo de 10 anos. O valor máximo de referência para o cálculo é calculado pelo valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares do concelho de localização da habitação, conforme o quadro que se segue:

Quadro 8

Entidades beneficiárias: Valores de referência para comparticipação ao arrendamento por tipologia																
Tipologias	Áreas mínimas ¹⁸ M2	Áreas máximas ¹⁹ M2	Valor referência 4,77 € INE M2		10 Anos apoio ao arrendamento para subarrendamento				Agregados unititulados deficiência				Arrendatários +65 anos não renovação contratos com possibilidade permanência			
			Áreas mínimas	Áreas máximas	40%		20%		50%		30%		70%		50%	
					Até 5º ano		6º a 10º anos		Até 5º ano		6º a 10º anos		Até 5º ano			
					1,908€ m2		0,954€ m2		2.385€ m2		1.431€ m2		3.339€ m2		2.385€ m2	
T0	35	59	166.9	281	66.7	112.5	33.3	56.2	83.4	140.7	50.0	84.4	116.8	197.0	83.4	140.7
T1	52	73	248.	348	99.2	139.2	49.6	69.6	124.0	174.1	74.4	104.4	173.6	243.7	124.0	174.1
T2	72	95	343.4	453	137.3	181.2	68.6	90.6	171.7	226.5	103.0	135.9	240.4	317.2	171.7	226.5
T3	91	117	434.	558	173.6	223.2	86.8	111.6	217.0	279.0	130.2	167.4	303.8	390.6	217.0	279.0
T4	105	128	500.8	610	200.3	244.2	100.1	122.1	250.4	305.2	150.2	183.1	350.5	427.3	250.4	305.2
T5	122	150	581.9	715	232.7	286.2	116.3	143.1	290.9	357.7	174.5	214.6	407.3	500.8	290.9	357.7
T6	134		639.1		255.6		127.8		319.5		191.7		447.4		319.5	

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

O valor de referência para cálculo das comparticipações à reabilitação do edificado corresponde ao produto das áreas participáveis pelo valor base por metro quadrado dos prédios edificados (VC) estabelecido nos termos do art.º 39 do Código Imposto Municipal sobre Imóveis, que poderá ser aumentado de 25% do seu valor em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites, quando as obras devam ser

¹⁸ Regulamento geral das edificações urbanas

¹⁹ Portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares, conforme quadros que se seguem:

Quadro 9

Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à reabilitação de edificado por tipologia sem majoração								
Tipologias	Áreas mínimas ²⁰	Áreas máximas ²¹	Valor total referência reabilitação VC = 480.40 €		Valor da Comparticipação 40%		Valor de empréstimo 60%	
			Áreas comparticipáveis	Áreas comparticipáveis	Valor comparticipável Mínimo	Valor comparticipável Máximo	Valor empréstimo Mínimo	Valor empréstimo Máximo
T0	35	59	16 884€	28 461.6€	6 753.6€	11 384.64€	10 130.4€	17 076.96€
T1	52	73	25 084.8€	35 215.2€	10 033.9€	14 086.08€	15 050.88€	21 129.12€
T2	72	95	34 732.8€	45 828€	13 893.1€	18 331.2€	20 839.68€	27 496.80€
T3	91	117	43 898.4€	56 440.8€	17 559.3€	22 576.32€	26 339.04€	33 864.48€
T4	105	128	50 652€	61 747.2€	20 260.8€	24 698.88€	30 391.2€	37 048.33€
T5	122	150	58 852.8€	72 360€	23 541.1€	28 944€	35 311.68€	43 416€

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quadro 10

Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à reabilitação do edificado com majoração 25% por tipologia								
Tipologias	Áreas mínimas ²²	Áreas máximas ²³	Valores máximos de obras com majoração de 25 % do VC 603€ m2		40% Comparticipação		Valor de empréstimo 60%	
			Áreas comparticipáveis mínimas	Áreas comparticipáveis máximas	Valor comparticipável mínimo	Valor comparticipável máximo	Valor empréstimo mínimo	Valor empréstimo máximo
T0	35	59	21 105€	35 577€	8 442€	14 230.8€	12 663€	21 346.2€
T1	52	73	31 356€	44 019€	12 542.4€	17 607.6€	18 813.6€	26 411.4€
T2	72	95	43 416€	57 285€	17 366.4€	22914€	26 049.6€	34 371€
T3	91	117	54 873€	70 551€	21 949.2€	28 220.4€	32 923.8€	42 330.6€
T4	105	128	63 315€	77 184€	25 326€	30 873€	37 989€	46 310.4€
T5	122	150	73 566€	90 450€	29 426.4€	36 180€	44 139.6€	54 270€

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

²⁰ Regulamento geral das edificações urbanas

²¹ Portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

²² Regulamento geral das edificações urbanas

²³ Portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

O valor de referência para cálculo das participações à aquisição de edificado corresponde ao produto da área bruta da fração ou da totalidade da área bruta habitacional do prédio pelo valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por concelho do último trimestre divulgado pelo INE, conforme quadro que se segue:

Quadro 11

Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição do edificado por tipologia								
Tipologias	Áreas mínimas ²⁴	Áreas máximas ²⁵	Valor total referência para aquisição por tipologia e áreas INE 1034€ m2		Aquisição 30%		Valor de empréstimo 70%	
			Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Participação mínima	Participação máxima	Valor empréstimo mínimo	Valor empréstimo máximo
T0	35	59	36190€	61006€	10 857€	18 301.8€	25 333€	42 704.2€
T1	52	73	53768€	75482€	16 130,4€	22 644.6€	37 637.6€	52 837.4€
T2	72	95	74448€	98230€	22 334.4€	29 469€	52 113.6€	68 761€
T3	91	117	94094€	120978€	28 228.2€	36 293.4€	65 865.8€	84 684.6€
T4	105	128	108570€	132352€	32 571€	39 705.6€	75 999€	92 646.4€
T5	122	150	126148€	155100€	37 844.4€	46 530€	88 303.6€	108 570€

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

As Entidades Beneficiárias podem candidatar-se a soluções conjugadas, como de aquisição e reabilitação de frações ou prédios ou aquisição de terrenos e construção. No caso de aquisição e reabilitação, apresentam-se os valores de referência ao financiamento por tipologia, conforme os quadros que se seguem:

²⁴ Regulamento geral das edificações urbanas

²⁵ Portaria 69/2019 de 19 de fevereiro

Quadro 12

Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia sem majoração										
Tipologias	Áreas mínimas	Áreas máximas	Valor total referência para aquisição por tipologia e áreas INE 1034€ m2		Valor total referência para reabilitação por tipologia e áreas VC=480.40 € m2		Aquisição + reabilitação 30% + 40%		Valor empréstimo 70%+60%	
			Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Comparticipação mínima	Comparticipação máxima	Valor empréstimo mínimo	Valor empréstimo máximo
T0	35	59	36 190€	61 006€	16 884€	28 461.6€	17 610,6€	29 686.44€	35463.40	59781.16
T1	52	73	53 768€	75 482€	25 084.8€	35 215.2€	26 164,3€	36 730.68€	52688.48	73966.52
T2	72	95	74 448€	98 230€	34 732.8€	45 828€	36 277.5€	47 800.2€	72953.28	96257.8
T3	91	117	94 094€	120 978€	43 898.4€	56 440.8€	45 787.5€	58 869.72€	92204.8	118549.1
T4	105	128	108 570€	132 352€	50 652€	61 747.2€	52 831.8€	64 404.48€	106390.2	129694.7
T5	122	150	126 148€	155 100€	58 852.8€	72 360€	61 385.5€	75 474€	123615.3	151986
T6	134		138 556€		64 641.6€		67 423.44€		135774.2	

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quadro 13

Entidades beneficiárias: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia com majoração										
Tipologias	Áreas mínimas	Áreas máximas	Valor total referência para aquisição por tipologia e áreas INE 1034€ m2		Valor total referência para reabilitação por tipologia e áreas VC 603 €m2		Aquisição + reabilitação 30% + 40%		Valor empréstimo 70%+60%	
			Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Comparticipação mínima	Comparticipação máxima	Valor empréstimo	Valor empréstimo
T0	35	59	36 190€	61 006€	21 105€	35 577€	19 299€	32 532.6€	37996	64050,4
T1	52	73	53 768€	75 482€	31 356€	44 019€	28 672,8€	40 252.2€	56451,2	79248,8
T2	72	95	74 448€	98 230€	43 416€	57 285€	39 700,8€	52 383€	78163,2	103132
T3	91	117	94 094€	120 978€	54 873€	70 551€	50 177,4€	64 513.8€	98789,6	127015,2
T4	105	128	108 570€	132 352€	63 315€	77 184€	57 897€	70 579.2€	113988	138956,8
T5	122	150	126 148€	155 100€	73 566€	90 450€	67 270,€	82 710€	132443,2	162840
T6	134		138 556€		80 802€		73 887,€		145470,4	

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quadro 14

Situações específicas: Valores de referência para financiamento à aquisição e reabilitação por tipologia com majoração										
Tipologias	Áreas mínimas	Áreas máximas	Valor total referência para aquisição por tipologia e áreas INE 1034€		Valor total referência para reabilitação por tipologia e áreas VC=603 €		Aquisição + reabilitação 40% + 50%		Valor empréstimo 60%+50%	
			Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Áreas participáveis mínimas	Áreas participáveis máximas	Participação mínima	Participação máxima	Valor empréstimo mínimo	Valor empréstimo máximo
T0	35	59	36 190€	61 006€	21 105€	35 577€	25028,5€	42190,9€	32 266,5	54392,1
T1	52	73	53 768€	75 482€	31 356€	44 019€	37185,2€	52 202,3€	47 938,8	67298,7
T2	72	95	74 448€	98 230€	43 416€	57 285€	51487,2€	67 934,5€	66376,8	87580,5
T3	91	117	94 094€	120 978€	54 873€	70 551€	65074,1€	83 666,7€	83 892,9	107 862,2
T4	105	128	108 570€	132 352€	63 315€	77 184€	75085,5€	91 532,8€	96 799,5	118 003,2
T5	122	150	126 148€	155 100€	73 566€	90 450€	87 242,2€	107 265€	112 471,8	138 285
T6	134		138 556€		80 802€		95 823,4€		123 534,6	

Fonte: Decreto-lei nº37/2018 de 4 de Junho (adaptação)

Quanto ao financiamento de soluções habitacionais em situações específicas de reabilitação, de aquisição ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito de núcleos vulneráveis e núcleos degradados as percentagens de participação são acrescidas de 10% e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

Por outro lado, quanto ao cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental, o cálculo das participações é acrescido até 10% do valor total da empreitada de construção ou reabilitação, sem prejuízo das participações anteriormente apresentadas.

5.3. Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

A disponibilização regular de informação sobre preços e acessibilidade no mercado de habitação é essencial para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas. Neste sentido, apresentam-se os primeiros dados:

Quadro 15

Evolução do valor mediano de venda por m2 a nível Nacional e Évora						
	4º Trimestre de 2017	1º Trimestre de 2018	2º Trimestre de 2018	3º Trimestre de 2018	4º Trimestre de 2018	1º Trimestre de 2019
Nacional	932€	950€	969€	984 €	997€	1011€
Évora	1034€	1059€	1059€	1094€	1142€	1187€

Fonte: INE 2017, 2018 e 2019

Analisando o quadro 15, podemos afirmar que o valor mediano de m2 de venda no concelho de Évora é superior em 11% à mediana nacional, atingindo uma diferença no 3º trimestre de 2018 de 110€. Por outro lado, podemos afirmar o valor mediano de venda por m2 subiu 5,5% em 12 meses (60€), entre o 4º trimestre de 2017 e o 3º trimestre de 2018.

Quadro 16

Evolução dos valores medianos de venda por tipologia habitacional do 1º trimestre 2017 ao 1º trimestre de 2019, a nível Nacional e para concelho de Évora					
Tipologias	Área bruta 65/2018 m2	1º Trimestre de 2017		1º Trimestre de 2019	
		Nacional	Évora	Nacional	Évora
		882€ m2	954€ m2	1011€ m2	1187€ m2
T0	59	52038	56286	59649	70033
T1	73	64386	69642	73803	86651
T2	95	83790	90630	96045	112765
T3	117	103194	111618	118287	138879
T4	128	112896	122112	129408	151936
T5	150	132300	143100	151650	178050

Fonte: INE 2017, 2019 e portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

De acordo com o quadro 16 e assumindo as áreas por tipologia da portaria 65/2019 de 19 de fevereiro, podemos exemplificar que um T2 com área de 95 m2, o valor mediano no 1º trimestre de 2019 situa-se em 96 045€ a nível Nacional e em 112765 € para o concelho de Évora.

De acordo com os dados do INE, o valor mediano das rendas por m2 no 4º trimestre de 2017 para o concelho de Évora é de 4,77€, sendo superior à mediana nacional de 4.39 €. Assumindo as áreas por tipologia de acordo com a portaria 65/2019 de 19 de fevereiro, de acordo com o quadro 16, podemos verificar que a mediana do valor de arrendamento para uma habitação T2 com área de 95 m2, apresenta um valor mediano de 453€ em Évora e 417€ a nível Nacional no 2º semestre de 2017 e no 1º semestre de 2019, apresenta o valor mediano de 485€ em Évora e 475€ a nível Nacional. Neste sentido, em 2017 o valor mediano em Évora era superior à mediana a nível Nacional em 8% mas em 2019 apresenta um valor superior de aproximadamente 2%.

Quadro 17

Evolução dos valores medianos por m2 e tipologias para arrendamento habitacional a nível Nacional e concelho de Évora					
Tipologias	Área bruta 65/2018 m2	2º semestre 2017 Valores medianos		1º semestre 2019	
		Nacional 4,39€ m2	Évora 4,77€ m2	Nacional 5€ m2	Évora 5,1€ m2
T0	59	259€	281€	295	300,9
T1	73	320€	348€	365	372,3
T2	95	417€	453€	475	484,5
T3	117	514€	558€	585	596,7
T4	128	562€	611€	640	652,8
T5	150	659€	716€	750	765

Fonte: INE 2017 e 2019 e portaria 65/2019 de 19 de fevereiro

5.4. Arrendamento Acessível

O arrendamento acessível é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços

reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

O programa arrendamento acessível é gerido pelo IHRU IP.

Finalidades e prazos mínimos de arrendamento

Os contratos de arrendamento acessível podem ter a finalidade de residência permanente ou de residência temporária de estudantes do ensino superior. Os contratos de arrendamento para residência permanente têm um prazo mínimo de 5 anos, renovável por período estipulado pelas partes, e os contratos de arrendamento com finalidade de residência temporária de estudantes têm um prazo de 9 meses. Os contratos de arrendamento acessível têm seguros obrigatórios.

Limites de preços de renda

O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do Programa de arrendamento acessível deve ser inferior aos seguintes limites:

- a) O limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria dos membros do governo responsáveis pelas áreas das finanças, e para o concelho de Évora apresentam-se os limites gerais de acordo com a portaria 176/2019 de 6 de junho:

Quadro 18

Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia					
TO	T1	T2	T3	T4	T5
325	475	600	700	800	875

Fonte: Portaria 176/2019 de 6 de junho

- b) O limite específico de preço de renda por alojamento corresponde a 80% do valor de referência do preço acima apresentado, ora vejamos:

Quadro 19

Valores de referência de arredamento acessível para Évora						
Tipologias	TO	T1	T2	T3	T4	T5
Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia	325	475	600	700	800	875
Valor de renda acessível	260€	380€	480€	560€	640€	700€

Fonte: Portaria 176/2019 de 6 de junho

Contudo, este cálculo terá que ter consideração, designadamente os seguintes fatores:

- a) Área
- b) Qualidade do alojamento;
- c) Certificação energética;
- d) Localização;
- e) Valor mediano das rendas m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo INE;

Valor mediano das rendas m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo INE

De acordo com a informação divulgada pelo INE do m2 de arrendamento para o concelho de Évora (aguardamos dados mais recentes e desagregados por freguesia) e conhecendo as áreas da portaria 65/2019 de 19 de fevereiro podemos começar a projetar valores de renda medianos e comparar com os limites gerais de preço de renda por tipologia no âmbito do arrendamento acessível.²⁶

Quadro 20

Valores de arrendamento acessível					
Áreas 65/2019		1º Semestre 2019 INE		Portaria 176/2019 de 6 de junho	
		Nacional	Évora		
		Valor mediano 5€ m2	Valor mediano 5.1€ m2	Limites gerais de preço renda mensal por tipologia	Preços de renda mensal acessível - 20%
T0	59	295	300,9	325	260€
T1	73	365	372,3	475	380€
T2	95	475	484,5	600	480€
T3	117	585	596,7	700	560€
T4	128	640	652,8	800	640€
T5	150	750	765	875	700€

Fonte: INE e Portaria 176/2019 de 6 de junho

²⁶ Portaria 176/2019 de 6 de junho

Conhecendo apenas os valores medianos do m2 de arrendamento habitacional no 1º trimestre de 2019 para o concelho de Évora e os limites gerais máximos de renda mensal por tipologia para o cálculo do valor de renda acessível (20% abaixo do valor de mercado) verifica-se que os valores medianos no concelho de Évora de acordo com o INE são muito próximos dos valores do arrendamento acessível.

Neste sentido, é estruturante a publicação dos valores medianos por m2 para arrendamento habitacional desagregados (à escala de freguesia por exemplo) para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas no concelho de Évora.

Inscrição do alojamento

Os proprietários públicos ou privados que pretendam aderir ao Programa arrendamento acessível podem inscrever o alojamento na plataforma do IHRU IP. Nomeadamente para efeitos de isenção de tributação em IRS e Imposto sobre o Rendimento de pessoas coletivas (IRC) os rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no programa.

<https://paa.portaldahabitacao.pt/>

Valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais

Quem pretenda para um contrato em arrendamento acessível poderá inscrever-se na plataforma do IHRU IP cujos rendimentos anuais não poderão ser superiores a:

Quadro 21

Nº de pessoas	Rendimento anual bruto máximo
1 Pessoa	35 000 €
2 Pessoas	45 000€
+ 2 Pessoas	+ 5000 € por pessoas

Fonte: Portaria 176/2019 de 6 de junho

5.5. FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

FEFSS – Fundo de estabilização financeira da segurança social

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado FNRE é um instrumento complementar para facilitar o acesso à habitação nos centros urbanos às famílias da classe média assim como, aumentar a oferta de quartos para os estudantes do ensino superior, e até, permite apoiar o comércio tradicional. Tem como objeto numa primeira fase, os imóveis devolutos e/ou disponíveis do Estado, das autarquias, de outras entidades públicas e do 3º setor, que permite financiar a reabilitação recorrendo ao FEFSS com o objetivo de praticar rendas mais acessíveis (pelo menos 20% abaixo do valor de mercado). Neste sentido, aguardamos a divulgação de informação mais recente tendo em conta os dados apresentados no quadro nº 18.

Como o próprio nome indica, o FNRE é um fundo criado de subfundos rentáveis, com rendimento líquido pelo menos 4%, aprovado pela CMVM. A Fundiestamo – sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, S.A., com capitais exclusivamente públicos e com a supervisão da CMVM e do Banco de Portugal.

Numa primeira fase, este fundo destina-se a entidades públicas e do 3º setor, que participam em espécie como os Ministérios, Autarquias, IPSS, Universidades e Politécnicos e em capital entram o FEFSS e outras entidades públicas. Numa segunda fase, este fundo aceita a participação de entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

5.6. Porta 65 - Jovem

Podem beneficiar da Porta 65 Jovem, os Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.

Nos agregados tipo “jovem casal” um dos elementos do casal pode ter até 37 anos, e o outro elemento até 35 anos (entenda-se que no limite um jovem pode ter 36 anos e o outro jovem 34 anos).

Os valores de renda máxima para 2018 de acordo com a portaria 277-A/2010 de 21 de maio, para o concelho de Évora apresentam-se os seguintes valores:

Quadro 22

Valores máximos de renda para arrendamento jovem por tipologia para Évora	
Tipologias	Valores máximos de renda
T0/T1	376 €
T2/T3	511€
T4/T5	659 €

Fonte: portaria 277-A/2010 de 21 de maio

O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento mensal bruto do agregado, que deve ser calculado dividindo o valor bruto anual do IRS por 12 meses. Caso o candidato tenha rendimento da Categoria B, (recibos verdes) de prestação de serviços, só deve contabilizar-se 70% desse rendimento, e 20% no caso de vendas.

5.7. Reabilitar para Arrendar

Banco Europeu de Investimento (BEI) e Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) Taxa de Juro Fixa 2,9%

Área Territorial para implementação do Reabilitar para arrendar:

Todos os edifícios localizados na área reabilitação urbana e todos os edifícios que tenham idade igual ou inferior a 30 anos, que sejam objeto de reabilitação integral, se destinam a fim habitacional e cuja renda a praticar não ultrapasse o valor de renda condicionada.

As despesas elegíveis na candidatura a empréstimo:

a) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada, incluindo sondagens, fiscalização, assistência técnica e gestão de projetos;

b) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício, incluindo respetivas certificações e estudos;

c) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;

d) Obras nas partes comuns do edifício, nomeadamente ao nível dos elementos estruturais, coberturas, fachadas, fenestração, redes comuns de água, eletricidade e gás, caixas de escadas e elevadores;

e) Obras no interior das frações que cumpram o disposto na alínea e) do n.º 1 do Artigo 4º, incluindo a instalação ou remodelação de instalações sanitárias e de cozinhas;

f) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;

g) O IVA não recuperável.

Beneficiários do programa:

Proprietários de natureza pública ou privada, com a situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Condições do empréstimo:

Os empréstimos a conceder obedecem às seguintes condições: - O montante máximo é de 90% do investimento total da operação de reabilitação; - O período máximo de utilização é de 12 meses, contados da data de assinatura do contrato, sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU; - O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo, porém, ser superior a 18 meses contados da data de assinatura do contrato; - O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses contados da data do termo do período de carência; - A amortização é efetuada em prestações mensais, sucessivas e constantes de capital e juros; - É aplicável o regime de taxa fixa, a definir no momento da aprovação da operação.

Taxa de juro será aplicada ao empréstimo:

Durante todo o período de reembolso, será aplicada a taxa fixa definida no momento da aprovação da operação.

Que garantias devem ser apresentadas para a obtenção do empréstimo:

Os empréstimos são preferencialmente garantidos por hipoteca em primeiro grau a constituir sobre os edifícios e frações objeto do financiamento, sem prejuízo do IHRU poder exigir outras garantias que considere idóneas e adequadas ao risco do empréstimo em função das suas regras de gestão e segurança ou da natureza do promotor, incluindo a consignação de receitas.

5.8. IFRRU 2020

Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB)

Áreas territoriais do IFRRU 2020:

Todos os edifícios localizados em Áreas de Reabilitação Urbana

Tipos de projetos a financiar:

Todos os projetos de reabilitação integral de edifícios com 30+ anos ou com - 30 anos mas com nível conservação muito mau ou mau²⁷;

Reabilitação integral de edifícios:

Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos ou nível de conservação muito mau e mau²⁸, destinados à habitação, a equipamentos de utilização coletiva ou atividades económicas (comércio, serviços ou turismo) e intervenções em eficiência energética (2 níveis acima) concretizadas no projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, com base em auditoria energética previamente realizada para o efeito;

Despesas elegíveis na candidatura a empréstimo:

- a) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;

²⁷ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

²⁸ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

b) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação, incluindo a elaboração de estudos de viabilidade financeira, quando aplicável;

c) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício (exemplo elevadores, AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética descritas adiante);

d) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;

e) Testes e ensaios;

f) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;

g) IVA;

- Intervenções ao nível do aumento da eficiência energética:

i1) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivo de proceder à instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores;

i2) Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios, nomeadamente através da substituição de caixilharia com vidro simples, e caixilharia com vidro duplo sem corte térmico, por caixilharia com vidro duplo e corte térmico, ou solução equivalente em termos de desempenho energético e respetivos dispositivos de sombreamento;

i3) Intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária (AQS) e em outros sistemas técnicos, através da otimização dos sistemas existentes ou da substituição dos sistemas existentes por sistemas de elevada eficiência;

i4) Iluminação interior;

i5) Instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia, por forma a contabilizar e gerir os consumos de energia, gerando assim economias e possibilitando a sua transferência entre períodos tarifários;

i6) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia;

b) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis para autoconsumo [de energia elétrica e térmica], desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética, nas quais se inclui nomeadamente:

j1) Instalação de painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária e climatização

j2) Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável;

5.9. Casa eficiente

Pode candidatar-se qualquer pessoa singular ou coletiva de direito privado, proprietária de prédio ou fração autónoma destinado a habitação. Podem também candidatar-se:

- Arrendatário do prédio ou fração autónoma a reabilitar, desde que devidamente autorizado pelo proprietário;
- Os condomínios de edifícios em propriedade horizontal, isolados ou conjuntamente, no que respeita à execução de obras nas partes comuns devidamente autorizadas pela assembleia de condóminos;
- O titular de outro direito real que lhe permita promover a execução das intervenções;

Que edifícios objeto de intervenção:

Os edifícios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional, tanto no continente como nas regiões autónomas da Madeira e dos Açores, e as intervenções podem incidir sobre os prédios urbanos ou frações autónomas (incluindo as partes comuns desses prédios), destinados à habitação.

Tipos de intervenção:

São concedidos empréstimos para intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, nos seguintes domínios:

- Eficiência energética
- Utilização de energias renováveis
- Eficiência hídrica

- Gestão de resíduos sólidos urbanos

As intervenções podem incidir na envolvente construída do edifício (ex. paredes, coberturas, janelas) e nos seus sistemas (ex. sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária, redes prediais, dispositivos sanitários, sistemas de rega).

Despesas financiadas:

Todas as despesas decorrentes da realização das intervenções, designadamente:

- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Aquisição de equipamentos, sistemas de gestão e monitorização, tecnologias, materiais e *software*;
- Substituição de eletrodomésticos existentes, por modelos mais eficientes, desde que a respetiva despesa não seja superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação;

O programa concede empréstimo em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular. Este programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA – Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia.

O Casa Eficiente 2020 é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) e pelos bancos comerciais aderentes, para o período de 2018 a 2021 o valor total é de 200 milhões de euros.

<https://casaeficiente2020.pt/>