

PROMOVEMOS O DIREITO A UMA HABITAÇÃO CONDIGNA.

 **1º Direito**
Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação

 IH
RU

ÍNDICE

1. Objectivos e princípios _____	Pág. 3	7. Apoio Financeiro _____	Pág. 21
Qual é o objeto? _____	Pág. 4	Como é o financiamento? _____	Pág. 22
Em que princípios assenta? _____	Pág. 5	Quais são as despesas elegíveis? _____	Pág. 23
2. Situações abrangidas _____	Pág. 6	Como é o apoio a beneficiários directos? _____	Pág. 24
Que situações são abrangidas? _____	Pág. 7	Exemplos do apoio a beneficiários directos _____	Pág. 25
O que são condições habitacionais indignas? _____	Pág. 8	Como é o apoio ao arrendamento por entidades	
O que é carência financeira? _____	Pág. 9	beneficiárias? _____	Pág. 26
Como é calculado o RMM e verificado o acesso? _____	Pág. 10	Como é o apoio à promoção por entidades	
O que são as situações específicas? _____	Pág. 11	beneficiárias? _____	Pág. 27
3. Soluções previstas _____	Pág. 12	Como é o apoio à financeiro a situações específicas? _____	Pág. 28
Que soluções estão previstas? _____	Pág. 13	8. Candidaturas e contratação _____	Pág. 29
4. Beneficiários _____	Pág. 14	Como são as candidaturas? _____	Pág. 30
Quem são os beneficiários? _____	Pág. 15	Como é a contratação? _____	Pág. 31
A que soluções têm acesso? _____	Pág. 16		
5. Actuação dos Municípios _____	Pág. 17		
Qual é a actuação dos Municípios? _____	Pág. 18		
6. Actuação do IHRU _____	Pág. 19		
Qual é a actuação do IHRU? _____	Pág. 20		

1.

OBJETIVOS E PRINCÍPIOS



O 1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO, (D. L. n.º 37/2018, de 4 de Maio)

É um dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O PROGRAMA 1.º DIREITO:

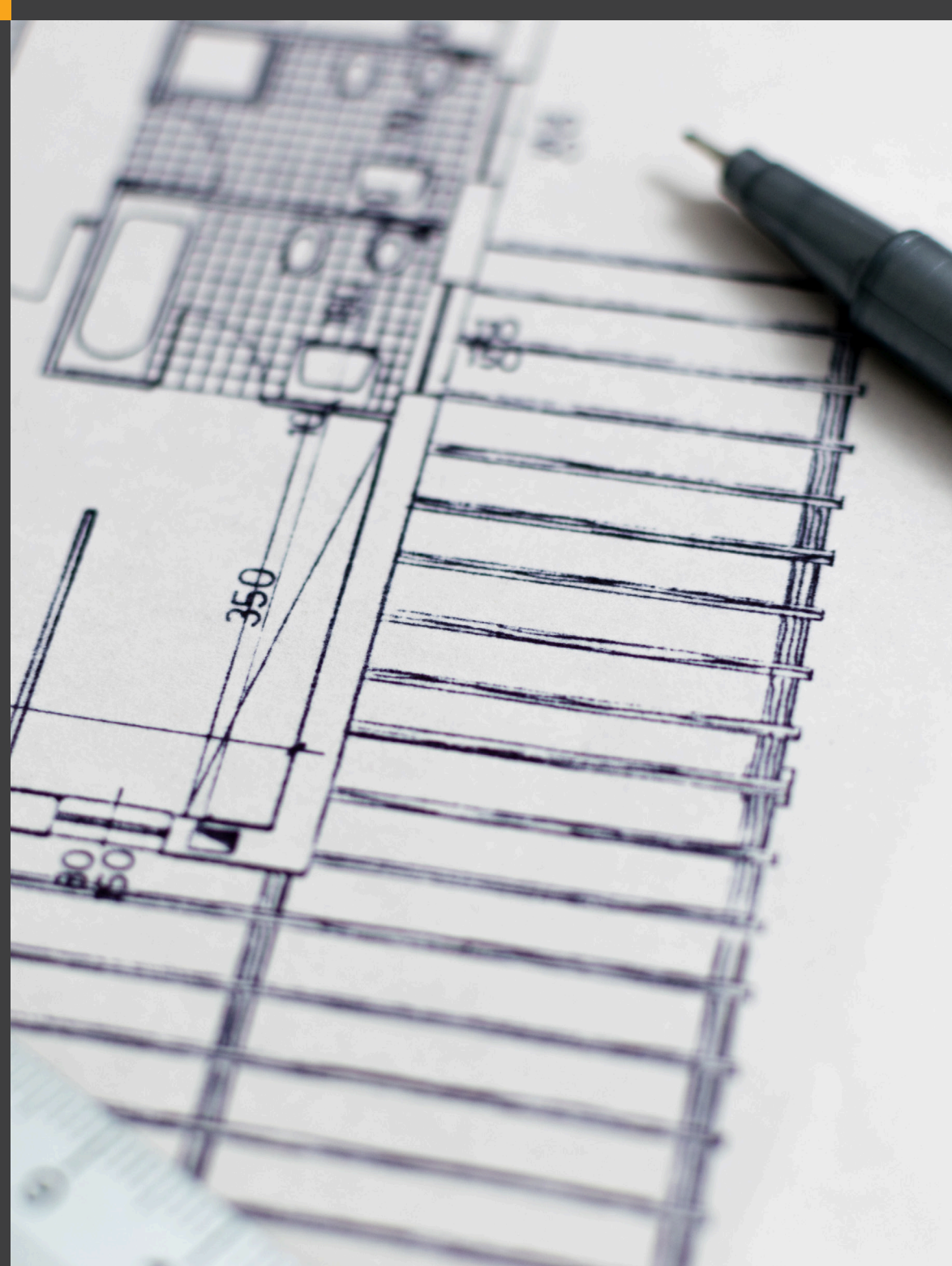
- Salvaguarda a conclusão dos programas anteriores;
- Confere um papel central às autarquias locais;
- Preconiza uma abordagem dirigida às pessoas;
- Dá resposta a um leque diversificado de carências habitacionais;
- Faculta um conjunto diversificado de soluções e de apoios.

1. EM QUE PRINCÍPIOS ASSENTA?



2.

SITUAÇÕES ABRANGIDAS



2. QUE SITUAÇÕES SÃO ABRANGIDAS?

Agregado habitacional que vive em **condições habitacionais indignas** e cuja situação de **carência financeira** não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo **situações específicas** que se consideram ser indignas.

2. O QUE SÃO CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS?

SÃO ABRANGIDOS AGRAGADOS QUE ESTÃO EM SITUAÇÃO DE:

Precaridade: Situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo

Sobrelotação: Habitação insuficiente para composição do agregado

Insalubridade e insegurança: Fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural

Inadequação: Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes

2. O QUE É CARÊNCIA FINANCEIRA?

ESTÃO EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA FINANCEIRA OS AGREGADOS CUJO RENDIMENTO MÉDIO MENSAL É INFERIOR A 1.743,04€.

- **Rendimento Médio Mensal (RMM) = 1/12 do rendimento anual bruto do agregado (RAB) , corrigido pela sua dimensão e composição**
Incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes
- **Carência financeira = RMM do agregado < 1.743,04 €**
(4 IAS - 4 x 435,76 €)

2. COMO É CALCULADO O RMM E VERIFICADO O ACESSO?

LIMITE DE ACESSO < 1.743,04€

EXEMPLO 1

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

Fator de Correção = 1

RMM = 1 800,00 €
(21 600 € / 12 / 1)

EXEMPLO 2

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

Fator de Correção = 1,95

RMM = 923,08 €
(21 600 € / 12 / 1,95)

EXEMPLO 3

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

Fator de Correção = 2,5

RMM = 720,00 €
(21 600 € / 12 / 2,5)

2. O QUE SÃO AS SITUAÇÕES ESPECÍFICAS?

AGREGADOS QUE SE ENCONTRAM EM SITUAÇÃO DE:

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

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

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

3.

SOLUÇÕES PREVISTAS



3. QUE SOLUÇÕES ESTÃO PREVISTAS?

ARRENDAMENTO

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

REABILITAÇÃO

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

CONSTRUÇÃO

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

AQUISIÇÃO

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

4.

BENEFICIÁRIOS



4. QUEM SÃO OS BENEFICIÁRIOS?

BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada

Estado, Regiões
Autónomas,
municípios e
associações de
municípios

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

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

Associações
de moradores
e cooperativas
de habitação
e construção

Proprietários de
frações ou
prédios situados
em núcleos
degradados

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

Apoio a entidades
para a promoção
de soluções habitacionais

4. A QUE SOLUÇÕES TÊM ACESSO?

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

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

*2 Apenas em casos excecionais

5.

ATUAÇÃO DOS MUNICÍPIOS



5. QUAL É A ATUAÇÃO DOS MUNICÍPIOS?

- **Elabora diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no território do município**
- **Define as estratégias municipais de política local de habitação**
- **Decide em várias matérias**
- **Participa em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda que a validade e a viabilidade dessa solução o justificam**

6.

ATUAÇÃO DO IHRU



IHRU

6. QUAL É A ATUAÇÃO DO IHRU?

ATUAÇÃO DO IHRU ENQUANTO FINANCIADOR E GESTOR:

- Decide sobre a concessão dos **financiamentos**
- Concede **comparticipações** e processa as **bonificações**, em nome do Estado
- Concede empréstimos para a parte não participada do financiamento
- Celebra **protocolos** com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos
- Assegura uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa

ATUAÇÃO DO IHRU ENQUANTO COLABORADOR COM OUTRAS ENTIDADES:

- Presta **aconselhamento técnico** à promoção de soluções habitacionais em casos de autopromoção e de núcleos precários ou degradados
- Presta **apoio técnico** à conceção de soluções habitacionais, designadamente no Regime de Habitação a Custos Controlados
- Promove a **colaboração** entre entidades públicas para viabilizar e melhorar soluções habitacionais

7.

APOIO FINANCEIRO



7. COMO É O FINANCIAMENTO?

PODE INTEGRAR DUAS COMPONENTES:

- **COMPARTICIPAÇÃO NÃO REEMBOLSÁVEL**
- **EMPRÉSTIMO BONIFICADO PARA A PARTE NÃO COMPARTICIPADA**

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

ARRENDAMENTO

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

REABILITAÇÃO

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

CONSTRUÇÃO

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

AQUISIÇÃO

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

AQUISIÇÃO TERRENOS

20% do valor considerado para financiamento da construção

7. QUAIS SÃO AS DESPESAS ELEGÍVEIS?

O PREÇO DA EMPREITADA OU DA AQUISIÇÃO E AS DESPESAS ACESSÓRIAS

REABILITAÇÃO

CONSTRUÇÃO

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

AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO TERRENOS

- Preço da aquisição
- Atos notariais e de registo

7. COMO É O APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS?

→ **MONTANTE
DE FINANCIAMENTO**

Até 100% do VRef

→ **COMPARTICIPAÇÃO
NÃO REEMBOLSÁVEL**

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

→ **EMPRÉSTIMO
BONIFICADO**

Montante não participado

7. EXEMPLOS DO APOIO A BENEFICIÁRIOS DIRETOS

→ EXEMPLO 1

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

**Comparticipação
= 50 000 € - (180 x 25% x
750 €) = 16 250 €
Empréstimo Bonificado
= (50 000 € - 16 250 €)
= 33 750 €**

→ EXEMPLO 2

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

**Comparticipação = 50 000
€ - (180 x 25% x 1000 €)
= 5 000 €
Empréstimo Bonificado
= (50 000 € - 5 000 €)
= 45 000 €**

7. COMO É O APOIO AO ARRENDAMENTO A ENTIDADES BENEFICIÁRIAS?

→ DESPESA ELEGÍVEL

Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento

→ COMPARTICIPAÇÃO

50% da diferença nos 5 anos iniciais
25% da diferença após 5 anos até 10

→ LIMITE MÁXIMO

Até 40% do VRef nos 5 anos iniciais
Até 20% do VRef após 5 anos e até aos 10 anos

→ CONDIÇÕES ESPECIAIS:

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

7. COMO É O APOIO FINANCEIRO A SITUAÇÕES ESPECÍFICAS?¹

→ MONTANTE DE FINANCIAMENTO

Até 100% do VRef

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

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

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO

50%

¹ Núcleos precários e Núcleos degradados

7. COMO É O APOIO À PROMOÇÃO POR ENTIDADES BENEFICIÁRIAS?

→ MONTANTE MÁXIMO DE FINANCIAMENTO **Até 90% do VRef**

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

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

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO **50%**

8.

CANDIDATURAS E CONTRATAÇÃO



8. COMO SÃO AS CANDIDATURAS?

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



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



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



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

9. COMO É A CONTRATAÇÃO?

→ Apoio Financeiro

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

→ Programação
do Financiamento

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



1º Direito

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

IH Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana