

## BENEFICIÁRIOS DIRETOS | MANUAL DE APOIO



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE **GONDOMAR**

*“A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socioterritorial. Ambas assumem-se, assim, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.”*

*Nova Geração de Políticas de Habitação  
Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, 2 de maio*

Uma dimensão renovada nas Políticas Habitacionais

orientada para o acesso universal a uma habitação adequada

privilegia a reabilitação e o arrendamento

**CENTRO NAS  
PESSOAS**

modelo de governança multinível, integrado, descentralizado e participado

política proativa

**O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** visa dar “apoio público à 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.”

*Decreto-Lei n.º 937/2018, de 04 de junho (na sua redação atual)*

Este Programa 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, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Partindo da necessidade de diagnosticar as situações habitacionais indignas existentes, este programa pressupõe a construção da **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, documento que **enquadra a validação de todos os apoios financeiros a conceder no território municipal no âmbito do 1.º Direito**.

A ELH assume uma relevância significativa, ao **servir de referencial estratégico aquando da verificação da conformidade estratégica de todas as candidaturas apresentadas (públicas e privadas) que visem mobilizar os apoios disponíveis no 1º Direito para operacionalizar as soluções habitacionais eleitas e priorizadas pelo Município**.

## VISÃO 2026

Melhorar as condições de habitação dos residentes de Gondomar e induzir maior acessibilidade dos agregados familiares a uma habitação condigna no horizonte de 2026

## EIXOS ESTRATÉGICOS

Eixo 1- Melhorar as condições de habitabilidade nos focos de maior concentração de condições indignas

1.1 Promover a redução e gradual eliminação dos focos de maior concentração de habitação degradada ou precária;  
1.2 Promover condições para realojamento de famílias enquadráveis no 1.º Direito.

Eixo 2 - Facilitar a melhoria das condições habitacionais dispersas pelo Município

2.1 Melhorar a resposta à lista de pedidos de habitação  
2.2 Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social.

## A QUEM SE DESTINA

## BENEFICIÁRIOS

FAMÍLIAS

Para acesso a uma habitação adequada/ apta a satisfazer condignamente as suas necessidades habitacionais, tendo em consideração a composição da família, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança.

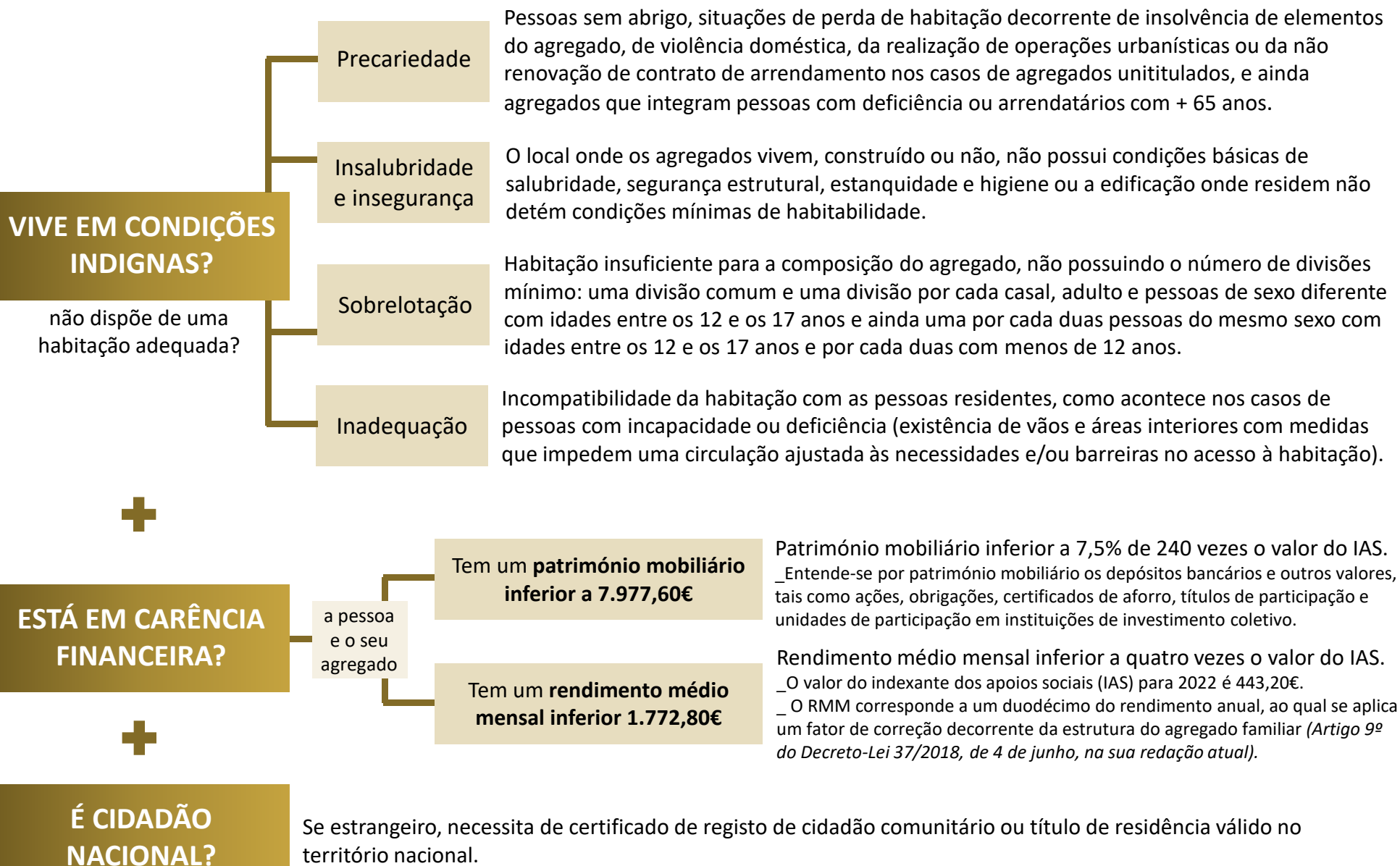
ENTIDADES

Para promoção de soluções habitacionais, nomeadamente:

- \_Regiões Autónomas ou Municípios;
- \_Entidades públicas;
- \_3.º Setor;
- \_Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e
- \_Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

# ACESSO AO APOIO | ENQUADRAMENTO NO 1.º DIREITO

Podem beneficiar do Programa 1.º Direito todas as pessoas isoladamente ou enquanto titulares de um agregado habitacional que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:



Artigo 6º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho (na sua redação atual)

## ACESSO AO APOIO | ENQUADRAMENTO NO 1.º DIREITO

Podem ainda aceder ao Programa 1.º Direito as pessoas e os agregados que se encontrem nas seguintes **situações específicas**:

### SITUAÇÕES ESPECÍFICAS

#### Pessoas Vulneráveis

Pessoas que carecem de soluções habitacionais específicas de transição e/ou de inserção: sem abrigo, vítimas de violência doméstica e requerentes e beneficiários de proteção internacional.

#### Núcleos precários

Pessoas que vivem em construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado que conformam conjuntos/ núcleos edificados que foram identificados como tal na ELH.

#### Núcleos degradados

Pessoas que residem em áreas urbanas degradadas cujas edificações constituem núcleos habitacionais com uma identidade própria e diferenciada (usualmente denominados de “ilha”, “pátio” ou “vila”) que foram identificados como tal na ELH.

*Artigos 10.º, 11.º e 12.º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho (na sua redação atual)*

## ACESSO AO APOIO | EXCLUSÕES

Está excluído do apoio ao abrigo do 1.º Direito a pessoa/ o agregado que integre uma pessoa que esteja numa das seguintes situações (ainda que se encontrem preenchidos os requisitos de elegibilidade anteriormente indicados):

**Detém um título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento**, que lhes confere o direito a utilizar uma habitação adequada\*;

**Beneficiou de apoio a fundo perdido** para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público, não sendo dependente ou deficiente;

**Sendo cidadão estrangeiro, apenas possui autorização de residência temporária** para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, tais como de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

*Artigo 7.º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho (na sua redação atual)*

\* O título relativo a uma outra habitação não constitui causa de exclusão quando a distância mais curta entre a mesma e o local de trabalho da pessoa ou dos titulares do agregado habitacional seja superior a 100 km, nem quando for comprovado que a habitação está ocupada por terceiros com título legítimo para sua utilização como residência permanente ou em situações de violência doméstica.

## SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Sempre para habitação própria e permanente

**Reabilitação:** no interior da fração ou em prédio unifamiliar e nas partes comuns do prédio (quota-parte) que integra a fração habitacional;

**Autopromoção/ construção:** aquisição de terreno e realização de obras de construção de habitação unifamiliar através de empreitada contratada diretamente pelo agregado familiar;

**Aquisição** (pode ser conjugada com reabilitação): só em situações excecionais.

*Artigos 31º, 32º e 33º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho (na sua redação atual)*

O preço das aquisições ou das empreitadas;

Os **trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental** que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;

As **prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;**

Os **atos notariais e de registo** de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios;

O **valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)** aplicável a cada uma das despesas elegíveis referidas.

*Artigo 14º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho (na sua redação atual)*

## DESPESAS ELEGÍVEIS

## MONTANTES DE FINANCIAMENTO

A **comparticipação a fundo perdido/ não reembolsável**, considera o valor total das despesas elegíveis, deduzido de  $180 \times 25\%$  do Rendimento Médio Mensal do agregado.

A parte das despesas elegíveis que não é comparticipada pode ser financiada com **empréstimos bonificados**.

### Valores de referência

limites máximos aplicáveis a cada solução habitacional  
*Decreto-Lei n.º 37/2018*

### Reabilitação

1.086,60€/m<sup>2</sup>  
preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados

### Construção

### Aquisição

1.129,00€/m<sup>2</sup>  
Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (€) por concelho (INE)



No âmbito do **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)**, a **comparticipação não reembolsável pode atingir os 100% das despesas elegíveis até aos valores de referência.**

Portaria n.º 138 C/2021, de 30 de junho

## CONDIÇÕES DE ACESSO AO PRR (cumulativas)

Soluções habitacionais previstas na ELH, cuja concordância com o 1.º Direito foi aprovada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);

Investimentos com início a partir de 1 de fevereiro de 2020, considerando-se para o efeito, consoante o caso, a data do contrato de aquisição, do contrato de arrendamento ou do contrato de empreitada, e

O processo de entrega das habitações aos agregados a que se destinam esteja concluído até 30 de junho de 2026.

*Aviso Investimento RE-C02-i01 do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito do PRR  
Ponto 2 – Condições de acesso e elegibilidade*

O financiamento a 100% no âmbito do PRR pressupõe o **cumprimento de requisitos de eficiência energética:**

Construção: cumprimento dos critérios de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB (edifícios com necessidades quase nulas de energia);

Reabilitação: melhoria do desempenho energético, evidenciado mediante certificação energética final que ateste uma melhoria de, pelo menos, 10% em relação ao indicador de desempenho de Aquecimento ou de Arrefecimento anterior à obra.

*Aviso Investimento RE-C02-i01 do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito do PRR  
Anexo I – Requisitos de Eficiência Energética na reabilitação*

## Exemplos de cálculo

### Situação 1

Reabilitação	60 000,0 €	
Família com RMM de 700€	700,0 €	
Comparticipação não reembolsável	28 500,0 €	$60\,000€ - (180 \times 25\% \times 700€)$
Empréstimo Bonificado	31 500,0 €	$60\,000€ - 28\,500€$

Nos casos em que os beneficiários se encontrem a pagar empréstimo à aquisição da habitação a reabilitar, o encargo em causa deve ser deduzido ao RMM antes de se proceder a este cálculo.

### Situação 2

Reabilitação	60 000,0 €	
Família com RMM de 1 100€	1 100,0 €	
Comparticipação não reembolsável	10 500,0 €	$60\,000€ - (180 \times 25\% \times 1\,100€)$
Empréstimo Bonificado	49 500,0 €	$60\,000€ - 10\,500€$

As candidaturas dos Beneficiários Diretos desenvolvem-se em 3 etapas:

## Etapa 1

O Beneficiário solicita, junto do Município, a confirmação de que se encontra sinalizado na Estratégia Local de Habitação como Beneficiário Direto, por se encontrar em situação indigna.

## Etapa 2

O Beneficiário descarrega e preenche os ficheiros e reúne a documentação obrigatória para entregar no Município, solicitando que seja o Município a instruir a sua candidatura junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

## Etapa 3

O Município remete, através da área de notificações da plataforma, a documentação da candidatura, acompanhada do seu parecer sobre a mesma.

**O IHRU analisa as candidaturas**, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações.

**A decisão sobre as candidaturas é comunicada pelo IHRU aos beneficiários** e, no caso de aprovação, deverá conter a informação relativa à contratação dos financiamentos.

Quais são os **elementos que têm que instruir a candidatura?**

- \_Elementos de identificação da pessoa ou pessoas que integram o agregado, incluindo, se for caso disso, atestado médico de incapacidade multiuso no caso de pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
- \_Declaração de não detenção da parte do agregado de património imobiliário;
- \_Comprovativo dos rendimentos do agregado habitacional;
- \_Consentimento expresso de todos os elementos do agregado para o IHRU poder averiguar junto das entidades competentes a informação constante da candidatura;
- \_Caracterização da situação habitacional indigna da pessoa ou do agregado;
- \_Pedido de apoio e solução habitacional proposta com previsão das despesas;
- \_Comprovativos da titularidade do terreno ou da habitação – candidatura para reabilitação ou construção;
- \_Declaração dos outros cotitulares aceitando a sua intervenção no processo para autorização da contratação dos financiamentos com menção do conhecimento das condições legais aplicáveis;
- \_Comprovativos do encargo com empréstimos em curso garantidos por hipoteca constituída sobre o terreno ou sobre a habitação objeto das obras;
- \_Cópia de 3 orçamentos com dedicação do orçamento escolhido e explicação sucinta da razão da escolha (obras);
- \_Parecer do município sobre a solução habitacional proposta quanto:
  - \_À adequação ao concreto da solução proposta e, no caso de obras, do respetivo orçamento;
  - \_À participação do município na promoção da solução habitacional;
  - \_À inexistência ou inadequação de resposta para o beneficiário em habitação municipal ou no âmbito de solução promovida por outra entidade no caso de aquisição ou aquisição e reabilitação;
  - \_À avaliação da taxa de esforço e acompanhamento técnico e social considerados necessários.

*Artigo 11º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto (na sua redação atual)*



## APOIO TÉCNICO PRESTADO

### Conceção de soluções

Acompanhamento no âmbito de soluções conjugadas de aquisição/reabilitação de edifícios, aquisição de terrenos e construção.

### Candidaturas

Aconselhamento sobre soluções cuja validade dependam de clarificação ou de aperfeiçoamento.

### Contratação

Apoio na instrução de processos, formalização de contratos e requisição de registos.

## FINANCIADOR E GESTOR

como

## COLABORADOR COM OUTRAS ENTIDADES

Decide sobre a concessão dos **financiamentos**;

Concede **comp participações** e processa as **bonificações**, em nome do Estado;

**Concede empréstimos** para a parte não comparticipada do financiamento;

Celebra **protocolos** com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos;

**Assegura uma monitorização contínua** e uma avaliação bienal do programa.

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.

O **contrato celebrado entre o beneficiário direto e o IHRU** estabelece os **valores concretos de financiamento e as condições ao seu acesso**. O financiamento pode ser constituído por **comp participação, por empréstimo ou por comp participação e empréstimo** – tendo como limite máximo, em qualquer dos casos, o valor de referência estabelecido pelo programa para cada solução habitacional.

O **empréstimo contratualizado** observa as seguintes condições:

**A bonificação da taxa de juro do empréstimo é de 50%**, sendo atribuída pelo Estado, através do IHRU, por um período de 10 anos;

Os empréstimos concedidos ao abrigo do 1.º Direito têm um **prazo máximo total de 30 anos**;

Os empréstimos são garantidos, preferencialmente, por hipoteca sobre os imóveis.

## **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio**

Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à 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.

Retificado por:

Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto.

Alterado por:

Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (artigo 184º);

Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro;

Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro.

## **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

Alterada por:

Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro.

## **Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho**

Define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GONDOMAR

Município de Gondomar em:

<https://www.cm-gondomar.pt/projetos/estrategia-local-habitacao>

E-mail: [elh@cm-gondomar.pt](mailto:elh@cm-gondomar.pt)

Portal da Habitação em:

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/prr-paacessohabitacao>