

## 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.º37/2018, de 04 de junho (na sua redação atual)*

Este Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Apostava 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.

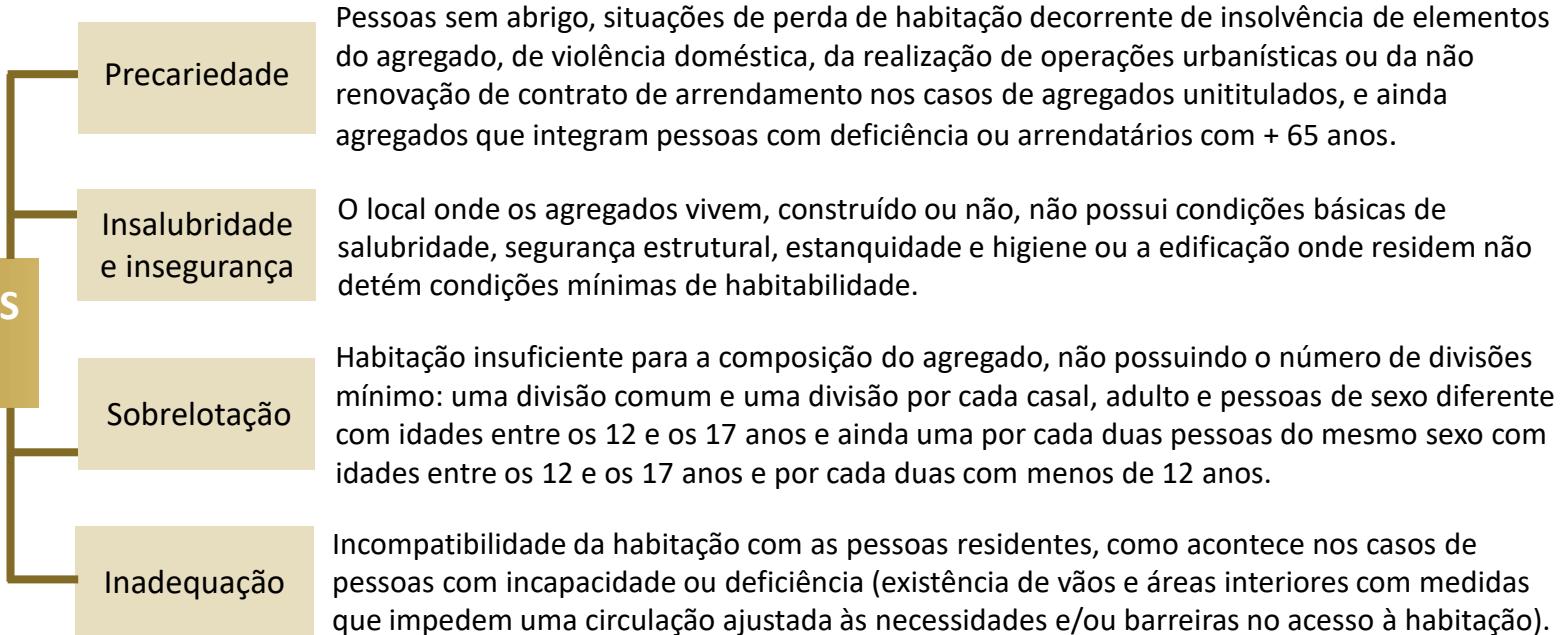
ENTIDADES

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.

## VIVE EM CONDIÇÕES INDIGNAS?

não dispõe de uma habitação adequada?



## ESTÁ EM CARÊNCIA FINANCEIRA?

a pessoa  
e o seu  
agregado

**Tem um património mobiliário inferior a 28.825,80€ \***

Património mobiliário de valor inferior a 60 vezes o IAS.

Entende-se por património mobiliário os depósitos bancários e outros valores, tais como ações, obrigações, certificados de aforro, títulos de participação e unidades de participação em instituições de investimento coletivo.

Rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o valor do IAS.

O valor do indexante dos apoios sociais (IAS) para 2023 é 480,43€.

O RMM corresponde a um duodécimo do rendimento anual, ao qual se aplica um fator de correção decorrente da estrutura do agregado familiar (Artigo 9º do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual).

\* Valores variáveis, a confirmar à data de preparação da candidatura



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GONDOMAR

## É CIDADÃO NACIONAL?

Se estrangeiro, necessita de certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.

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

BENEFICIÁRIOS  
DIRETOS  
MANUAL DE  
APOIO

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 10º, 11º e 12º 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):

## CAUSAS DE EXCLUSÃO

**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 7º 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.



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GONDOMAR

BENEFICIÁRIOS  
DIRETOS  
MANUAL DE  
APOIO

## SOLUÇÕES HABITACIONAIS

Sempre para habitação própria e permanente

**Reabilitação:** no interior da fração ou em prédio unifamiliar e nas partes comuns do prédio (quotaparte) 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 excepcionais.

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

*É sempre necessário confirmar, junto do Município, se a solução habitacional a promover se encontra prevista na ELH aprovada*

## DESPESAS ELEGÍVEIS

**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)*

## MONTANTES DE FINANCIAMENTO

**A participação 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*

\* Valores variáveis, a confirmar à data de preparação da candidatura

### Reabilitação

1.433,71€/m<sup>2</sup> \*

preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados

### Construção

### Aquisição

1.843,00€/m<sup>2</sup> \*

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



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE GONDOMAR

BENEFICIÁRIOS DIRETOS  
MANUAL DE APOIO

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 760€	760,0 €
Comparticipação não reembolsável	25 800,0 €
Empréstimo Bonificado	34 200,0 €

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 €
Empréstimo Bonificado	49 500,0 €



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GONDOMAR

BENEFICIÁRIOS  
DIRETOS  
MANUAL DE  
APOIO

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 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 da 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 **comparticipações** 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 **comparticipação, por empréstimo ou por comparticipação 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;

Decreto-Lei n.º 74/2022, de 24 de outubro.

## 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:

[www.cm-gondomar.pt/projetos/estrategia-local-de-habitacao-elh](http://www.cm-gondomar.pt/projetos/estrategia-local-de-habitacao-elh)

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

Portal da Habitação em:

[www.portaldahabitacao.pt/web/guest/prr-paaccessohabitacao](http://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/prr-paaccessohabitacao)



ESTRATÉGIA  
LOCAL  
DE HABITAÇÃO  
DE GONDOMAR

BENEFICIÁRIOS  
DIRETOS  
MANUAL DE  
APOIO