



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE **GONDOMAR**

SESSÃO DE ESCLARECIMENTO

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

Constituição da República Portuguesa, 1976 - Artigo 65.º

“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

O CENTRO NAS PESSOAS



orientada para o
acesso universal
a uma habitação
adequada

privilegia a
reabilitação
e o
arrendamento

modelo de
governança
multinível,
integrado,
descentralizado e
participado

política proativa

O QUE É O 1.º DIREITO?



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 37/2018, de 04 de junho (na sua redação atual)

Assenta numa **dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.**

Aposta 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.

Documento estratégico elaborado de acordo com os princípios do 1.º Direito

Enquadra a validação de todos os apoios financeiros a conceder no território municipal no âmbito do 1.º Direito

Promove soluções habitacionais para pessoas/ agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada

Serve de referencial aquando da verificação da conformidade estratégica de todas as candidaturas apresentadas (públicas e privadas)

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO



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 pedido de habitação

2.2 Reforçar a coesão social e conformar uma bolsa de resposta a situações de vulnerabilidade social

BENEFICIÁRIOS



FAMÍLIAS

Para acesso a uma habitação adequada.
Considera a composição da família, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de segurança.

ENTIDADES

Para promoção de soluções habitacionais

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

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

Vive em condições “indignas”?

Não dispõe de uma habitação adequada?



Está em carência financeira?
(agregado familiar)

Rendimento médio mensal inferior
1.772,80€

Património mobiliário inferior a
7.977,60€

Rendimento médio mensal inferior
1.921,72€

Património mobiliário inferior a
28.825,8€

...€

Valores sempre a verificar à data da candidatura



É cidadão nacional?

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

Pessoas sem abrigo, situações de perda de habitação decorrente de insolvência de elementos do agregado, de violência doméstica, da realização de operações urbanísticas, (...)

Precariedade

O local onde os agregados vivem, construído ou não, não possui *condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade* e higiene ou a edificação onde residem não detém condições mínimas de habitabilidade

Insalubridade e insegurança

Habitação insuficiente para a composição do agregado, *não possuindo o número de divisões mínimo proporcional*

Sobrelotação

Incompatibilidade da habitação com as pessoas residentes, como acontece nos casos de *pessoas com incapacidade ou deficiência*

Inadequação

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.

**Pessoas
Vulneráveis**

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
precários**

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.

**Núcleos
degradados**

SITUAÇÕES ESPECÍFICAS



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

SOLUÇÕES HABITACIONAIS



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.

Sempre para habitação própria e permanente

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 IVA aplicável a cada uma das despesas elegíveis referidas

DESPESAS ELEGÍVEIS



FINANCIAMENTO



Valor de referência (máximo) para as despesas elegíveis

Reabilitação/ Construção

1.433,71€ /m² ac

Valor sempre a verificar à data da candidatura

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

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)

Processo de entrega das habitações aos agregados a que se destinam **concluído até 30 de junho de 2026**

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

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

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)

Aviso Investimento RE-C02-i01 do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito do PRR

PROCESSO DE CANDIDATURA DOS BENEFICIÁRIOS DIRETOS

ETAPAS

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, e **apresenta a verificação de que cumpre os requisitos de elegibilidade** (preenchimento do Formulário de Validação de Enquadramento no 1º Direito).

2

O Beneficiário **preenche os ficheiros de formalização da candidatura 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).

3

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

Análise/
aprovação

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.

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 participação e empréstimo** – tendo como limite máximo, em qualquer dos casos, o valor de referência estabelecido pelo programa para cada solução habitacional.



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE **GONDOMAR**

OBRIGADO PELA VOSSA ATENÇÃO

Município de Gondomar em:

www.cm-gondomar.pt/projetos/estrategia-local-de-habitacao-elh

E-mail: elh@cm-gondomar.pt

Portal da Habitação em:

www.portaldahabitacao.pt/web/guest/prr-paacessohabitacao