

**1.º DIREITO  
PROGRAMA DE APOIO  
AO ACESSO À HABITAÇÃO**

*Uma casa para quem precisa*

# Índice

## 1. Objetivos e princípios

Qual é o objeto?

Em que princípios assenta?

## 2. Situações abrangidas

Que situações são abrangidas?

O que são condições habitacionais indignas?

O que é carência financeira?

Como é calculado o RMM e verificado o acesso?

O que são as situações específicas?

## 3. Soluções previstas

Que soluções estão previstas?

## 4. Beneficiários

Quem são os beneficiários?

A que soluções têm acesso?

## 5. Atuação dos Municípios

Qual é a atuação dos municípios?

## 6. Atuação do IHRU

Qual é a atuação do IHRU?

## 7. Apoio financeiro

Como é o financiamento?

Quais são as despesas elegíveis?

Como é o apoio a beneficiários diretos?

Exemplos do apoio a beneficiários diretos

Como é o apoio ao arrendamento a entidades beneficiárias?

Como é o apoio à promoção por entidades beneficiárias?

Como é o apoio financeiro a situações específicas?

## 8. Outros apoios

Apoio técnico do IHRU

Apoio em espécie e apoio ao acompanhamento técnico

## 9. Candidaturas e contratação

Como são as candidaturas?

Como é a contratação?

## 10. Notas finais

# 1. Objetivos e princípios



## Qual é o objeto?

- **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação,** é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que:
- Vivem em condições habitacionais indignas
  - Não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada



## Em que princípios assenta?

Acessibilidade habitacional

Planeamento estratégico local

Integração social

Reabilitação do edificado

Participação

Incentivo ao arrendamento

Estabilidade

Perequação

Acessibilidades

Equidade

Sustentabilidade ambiental

Cooperação

## 2. Situações abrangidas





## 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



## O que são condições habitacionais indignas?

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

**Precariedade** – 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



## O que é carência financeira?

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

→ **Rendimento Médio Mensal (RMM)** = 1/12 do rendimento anual bruto do agregado (**RAB**) , corrigido pela sua dimensão e composição

→ **Carência financeira** = **RMM < 1.715,60 €** (4 IAS - 4 x 428,90 €)

# > Como é calculado o RMM e verificado o acesso?

**Limite = 1 715,00 €**

## 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)



## O que são as situações específicas?

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

- **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 com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas (ex., “ilha”, “pátio” ou “vila”)

# 3. Soluções previstas



# ➤ Que soluções estão previstas?

## Arrendamento

- Arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos)
- Arrendamento a 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 proprietários)
- Prédios em áreas urbanas degradadas
- Equipamento complementar

## 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





# Quem são os beneficiários?

## Beneficiários Diretos

Apoio **direto** a pessoas para acesso a uma habitação adequada

---

## Entidades Beneficiárias

Apoio a entidades para a **promoção** de soluções habitacionais

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



# A que soluções têm acesso?

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
<b>Beneficiários Diretos</b>		✓	✓	✓*2
<b>Entidades Beneficiárias</b>				
→ Municípios	✓	✓	✓	✓
→ Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
→ 3.º Setor*1		✓	✓	✓
→ Moradores		✓	✓	✓
→ Proprietários	✓	✓		

\*1 Podem intervir em substituição das Regiões Autónomas ou municípios

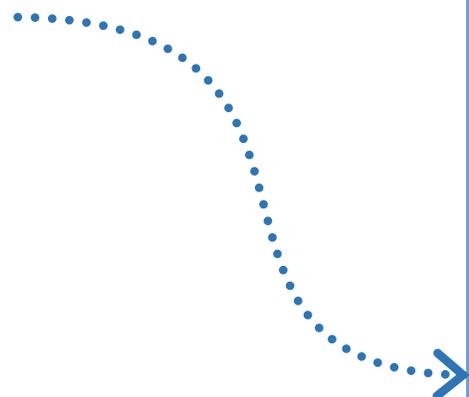
\*2 Apenas em casos excecionais

# 5. Atuação dos Municípios



# > Qual é a atuação dos municípios?

→ Elabora **diagnóstico** global atualizado das carências habitacionais no território do município



Cada município:

- Identifica os **agregados familiares** que vivem em condições habitacionais indignas
- Identifica as **ações de iniciativa pública** que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional

# > Qual é a atuação dos municípios?

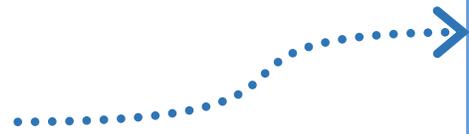
- Elabora **diagnóstico** global atualizado das carências habitacionais no território do município
- Define as **estratégias municipais** de política local de habitação

Cada município:

- Define a sua **estratégia local** em matéria de habitação
- **Prioriza as soluções habitacionais** a desenvolver no seu território em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do **Programa 1.º Direito**

# > 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



Cada município:

- Decide que soluções habitacionais se enquadram na sua **estratégia** e propõe as que são a **apoiar** no **Programa 1.º Direito**
- Decide se o **pedido de apoio** tem solução numa habitação municipal, na própria candidatura, ou constitui candidatura individualizada
- Decide se assume, através de ORU sistemática, a **gestão da reabilitação** em núcleos degradados
- Determina a **rejeição** de soluções habitacionais se emitir parecer desfavorável

# > 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

Cada município:

- Pode estabelecer causas de exclusão de pessoas do acesso ao **Programa 1.º Direito** através de **regulamento municipal**
- Pode propor a sua **participação** em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda a solução o justifica

# 6. Atuação do IHRU





## Qual é a atuação do IHRU?

- 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

- 
- 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

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

# 7. Apoio financeiro



# > Como é o financiamento?

Pode integrar **duas** componentes:

- Participação **não reembolsável**
- **Empréstimo bonificado** para a parte não participada

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

Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição terrenos
Valor mediano das <b>rendas</b> por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE)	Valor base por m <sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no <b>Código do Imposto Municipal sobre Imóveis</b> (CIMI)	Limites do <b>Regime de Habitação de Custos Controlados</b> (Portarias n.ºs 500/97 e 371/97)	Valor mediano das <b>vendas</b> por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE)	20% do valor considerado para financiamento da construção



# Quais são as despesas elegíveis?

O **preço da empreitada** ou da **aquisição**  
e as **despesas acessórias**

Reabilitação

Construção

Aquisição

Aquisição terrenos

→ **Preço da empreitada**

→ Soluções de acessibilidade  
e sustentabilidade ambiental

→ Projetos, fiscalização e segurança em obra

→ Atos notariais e de registo

→ **Preço da aquisição**

→ Atos notariais e de registo

# > Como é o apoio a Beneficiários Diretos?

→ Montante de financiamento

Até **100%** do VRef

→ Participação  
não reembolsável

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

→ Empréstimo Bonificado

Montante não participado

# Exemplos do apoio a Beneficiários Diretos

## Exemplo 1

Obra de reabilitação no  
valor de **50 000 €**

Família com RMM de **750 €**

$$\begin{aligned} & \text{Comparticipação} \\ & = 50\,000 \text{ €} - (180 \times 25\% \times 750 \text{ €}) \\ & = \mathbf{16\,250 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Empréstimo Bonificado} \\ & = (50\,000 \text{ €} - 16\,250 \text{ €}) \\ & = \mathbf{33\,750 \text{ €}} \end{aligned}$$

## Exemplo 2

Obra de reabilitação no  
valor de **50 000 €**

Família com RMM de **1000 €**

$$\begin{aligned} & \text{Comparticipação} \\ & = 50\,000 \text{ €} - (180 \times 25\% \times 1000 \text{ €}) \\ & = \mathbf{5\,000 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Empréstimo Bonificado} \\ & = (50\,000 \text{ €} - 5\,000 \text{ €}) \\ & = \mathbf{45\,000 \text{ €}} \end{aligned}$$

# 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

# Como é o apoio à promoção por Entidades Beneficiárias?

→ Montante de financiamento

Até **90%** do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
Comparticipação não reembolsável	<b>40%*</b>	<b>35%*</b>	<b>30%</b>	<b>30% + 40%*</b>	<b>35%</b>
Empréstimo bonificado	<b>Valor não participado</b>				

\* A participação pode ser acrescida das 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%**

# Como é o apoio financeiro a situações específicas\*<sup>1</sup>?

→ Montante de financiamento

Até **100%** do VRef

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + reabilitação	Aquisição terrenos
Comparticipação não reembolsável	<b>50%*</b>	<b>45%*</b>	<b>40%</b>	<b>40% + 50%*</b>	<b>45%</b>
Empréstimo bonificado	<b>Valor não participado</b>				

\* A participação pode ser acrescida das 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%**

**\*<sup>1</sup> Núcleos precários e Núcleos degradados**

# 8. Outros apoios





# Apoio técnico do IHRU

→ Apoio técnico do IHRU

	<b>Beneficiários</b>	<b>Acompanhamento técnico e aconselhamento</b>
<b>Conceção de soluções</b>	Todos os interessados	Sobre soluções conjugadas de aquisição/ reabilitação e aquisição de terrenos/construção
<b>Candidaturas</b>	Candidatos	Sobre soluções cuja validade dependa de clarificação ou de aperfeiçoamento
<b>Contratação</b>	Beneficiários diretos Associações de moradores Cooperativas de habitação e construção	Sobre instrução de processos, formalização de contratos e requisição de registos
<b>Concessão de crédito</b>	Instituições de crédito	Sobre o execução dos projetos financiados

# > Apoio em espécie e apoio ao acompanhamento técnico

## → Apoio em espécie

**Autopromoção e habitações destinadas a residentes em núcleos precários ou degradados**

### Beneficiários

Beneficiários diretos  
Associações de moradores  
Cooperativas de habitação e construção

### Formas

Doação de projetos e de materiais a incorporar nas obras por parte do município ou do IHRU

## → Apoio financeiro ao acompanhamento técnico

**Elaboração dos enquadramentos estratégicos e preparação de candidaturas**

Estado, Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios

Comparticipação das despesas com contratação de apoio técnico

# 9. Candidaturas e contratação



## > Como são as candidaturas?

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

- 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** 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 **município** elabora a sua candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU



## Como é a contratação?

### → Apoio Financeiro

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

---

### → Programação

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

(No caso dos **Municípios**, o acordo de financiamento  
é sob a forma de Acordo de Colaboração, sujeito a homologação)

# 10. Notas finais



## Notas finais

- 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 leque diversificado de **soluções e de apoios**



**1.º DIREITO  
PROGRAMA DE APOIO  
AO ACESSO À HABITAÇÃO**



**Mais informação**

**Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana**

Email: [1direito@ihru.pt](mailto:1direito@ihru.pt)

Eng. Rui Estríbio

Departamento de Reabilitação  
Urbana do **Sul**

Telefone: 21 723 17 79

Eng. Jorge Vieira

Departamento de Reabilitação  
Urbana do **Norte**

Telefone: 22 607 96 70