



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 81/2020

de 2 de outubro

Sumário: Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

O direito à habitação é um direito constitucional, fundamental e indispensável para a concretização de um verdadeiro Estado Social.

O XXII Governo Constitucional assumiu o compromisso de envidar na sistemática implementação deste direito, dando continuidade ao impulso que a política pública de habitação conheceu durante a última legislatura, com a aprovação de uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, e dos seus instrumentos de execução, depois de décadas de estagnação e de desinvestimento em matéria de política de habitação.

Importa ainda ter presente que o direito à habitação sofreu, no último ano, uma assinalável progressão no que à sua densificação e quadro normativo diz respeito. A publicação da primeira lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (LBH), veio complementar o quadro normativo que a Constituição da República Portuguesa já consagra desde 1976, enquadrando as competências das diversas entidades públicas, definindo as obrigações destas entidades, dando corpo e conteúdo concreto ao direito a uma habitação condigna, constitucionalmente consagrado.

Não obstante os avanços em termos legislativos e os instrumentos criados, é preciso garantir que as respostas dadas pelas políticas públicas chegam, com a máxima celeridade, a todos os grupos mais vulneráveis, seja em resultado de fragilidade socioeconómica, seja por corresponderem a determinadas faixas etárias, seja por se encontrarem em situação de risco ou sofrerem de discriminação, ou pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional.

No contexto atual, a resposta ao problema estrutural de escassez de habitação pública ganha redobrado sentido e pertinência. Sem um parque público de habitação de razoável dimensão, a capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação face a situações emergentes, das quais são exemplo as dinâmicas de rápida valorização do mercado habitacional ou o surgimento de uma pandemia, é muito limitada. Importa assim promover uma implementação mais simples, célere e abrangente dos instrumentos já criados para este fim.

Importa, ainda, iniciar sem delonga o processo de regulamentação e implementação da LBH, no que abrange, ao abrigo do artigo 67.º da LBH, a adaptação dos programas de política pública de habitação criados ao abrigo da NGPH, bem como da orgânica do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.).

Para este efeito, o presente decreto-lei procede à adaptação à LBH dos programas «1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação», aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, «Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente», aprovado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, e «Programa de Arrendamento Acessível», aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, bem como da orgânica do IHRU, I. P., aprovada pelo Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual. Procede-se, ainda, a um conjunto de ajustamentos com vista a aperfeiçoar a operacionalização dos instrumentos da NGPH, obtendo-se ganhos de eficiência e eficácia, quer do ponto de vista das entidades que têm a responsabilidade de os gerir e executar, quer do ponto de vista dos seus potenciais beneficiários.

Em relação à orgânica do IHRU, I. P., é necessário não apenas adequá-la às novas competências atribuídas pela LBH, enquanto entidade pública promotora da política nacional de habitação, como também proceder à regulamentação da Lei n.º 10/2019, de 7 de fevereiro, que determinou a criação do Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana como nova unidade orgânica desse instituto. É ainda necessário adequar o IHRU, I. P., ao novo papel, competências e responsabilidades que lhe foram atribuídas no decurso da implementação da NGPH.

Igualmente essencial para a adequação à LBH e para cumprimento do Plano de Estabilização Económica e Social (PEES), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, é dotar o IHRU, I. P., das competências necessárias para proceder ao inventário do património do Estado com aptidão para uso habitacional e à gestão da bolsa de imóveis do Estado para habitação, com vista ao aumento da oferta de habitação com apoio público a custos acessíveis.

Com vista a criar as condições para que as entidades públicas possam efetivamente dar o exemplo, e cumprir com as suas obrigações em matéria de condições de habitabilidade, segurança e salubridade nas habitações de sua propriedade, procede-se ainda à alteração do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro. Este decreto-lei, que regula alguns aspetos do regime da propriedade horizontal, sofre uma alteração na parte relativa às regras para a execução de obras em partes comuns de condomínios, atualizando a remissão constante na norma e garantindo que as entidades públicas com competências na área da gestão habitacional gozam de igual prerrogativa à que é conferida às câmaras municipais, nos casos em que sejam proprietárias de parte de prédios, i. e., quando façam parte dos respetivos condomínios.

Por último, com vista a promover a simplificação e celeridade de execução da promoção de oferta pública para habitação, importa alterar o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, prevendo formas alternativas de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão, no âmbito de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na LBH, bem como possibilitar, nestes casos, a adequação do número de estacionamento por fogo às necessidades concretas, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis.

Nesses termos o presente decreto-lei conforma o ordenamento jurídico existente à LBH e desenvolve-a nas matérias do setor da habitação e de acordo com as atribuições do organismo público estadual que atua nesse setor, tendo presente o necessário equilíbrio com os compromissos e objetivos assumidos pelo Governo no âmbito da NGPH e do PEES.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No desenvolvimento do regime jurídico estabelecido pelos artigos 67.º e 68.º da lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e nos termos das alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei regulamenta os artigos 67.º e 68.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprovou a lei de bases da habitação, no quadro dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, e das medidas para a área da habitação previstas no Programa de Estabilização Económica e Social, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho, e procede à:

a) Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal;

b) Segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho, que aprova a orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);

c) Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

d) Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;

e) Segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho, que cria o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

f) Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o Programa de Arrendamento Acessível.

Artigo 2.º**Alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

O artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 11.º

[...]

1 — Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 89.º a 91.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, relativamente a obras necessárias nas partes comuns do edifício, é suficiente a notificação ao administrador do condomínio.

2 — No caso do número anterior, se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável pelos encargos com a realização das mesmas na proporção da sua quota, sendo o respetivo pagamento assegurado nos termos dos artigos 108.º e 108.º-B do RJUE.

3 — No caso de edifício em que um dos condóminos é uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional, as obras necessárias nas partes comuns podem ser determinadas e promovidas por essa entidade nos termos do regime a que se referem os números anteriores, caso em que a notificação e, se necessário, os elementos referidos no n.º 4 do artigo 89.º são por esta remetidos ao município competente, estando a correspondente operação urbanística sujeita a parecer prévio da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do RJUE.»

Artigo 3.º**Aditamento ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro**

É aditado ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, o artigo 10.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 10.º-A**Administração provisória**

1 — Sempre que, por ato ou omissão dos condóminos, a assembleia de condóminos não reúna ou não sejam tomadas as decisões necessárias ao cumprimento das obrigações legais de elaboração do regulamento do condomínio, de contratação do seguro obrigatório ou de constituição do fundo de reserva, e se não existir administrador, qualquer condómino pode assegurar o cumprimento das mesmas como administrador provisório, devendo, nesse caso, dar cumprimento ao disposto no artigo 3.º

2 — Uma vez cumpridas as obrigações previstas no número anterior, o administrador provisório deve convocar a assembleia de condóminos para eleição do administrador e para prestar informação e contas sobre a sua administração.

3 — Se, apesar de regularmente convocada, a assembleia de condóminos não reunir ou não eleger administrador, o condómino que exerceu provisoriamente as funções de administração, nos termos dos números anteriores, pode comunicar aos outros condóminos o propósito de continuar a exercer o cargo de administrador provisório, nos termos do artigo 1435.º-A do Código Civil, ou requerer ao tribunal a nomeação de um administrador, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Quando o condómino que exerce as funções de administração provisória, nos termos do artigo 1435.º-A do Código Civil, for uma entidade pública com atribuições na área da gestão habitacional e for necessário promover a realização de obras nas partes comuns do edifício, esta pode recorrer à execução coerciva das mesmas, nos termos do artigo seguinte, sempre que não seja possível uma decisão da assembleia de condóminos para o efeito.»



Artigo 4.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto

Os artigos 1.º, 3.º, 5.º, 11.º, 12.º e 20.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 — O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), é a entidade pública promotora da política nacional de habitação, com a natureza de instituto público de regime especial e gestão participada integrado na administração indireta do Estado, dotado de autonomia administrativa e financeira e de património próprio.

2 — O IHRU, I. P., prossegue as atribuições do Governo na área da habitação, sob superintendência e tutela do membro do Governo responsável por essa área governativa.

Artigo 3.º

[...]

1 — O IHRU, I. P., tem por missão garantir a concretização, coordenação e monitorização da política nacional de habitação e dos programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação, no quadro da lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (LBH).

2 — [...]

a) Preparar planos ou outros documentos de natureza estratégica relativos à política nacional de habitação, em especial, o Programa Nacional de Habitação (PNH), bem como os planos anuais e plurianuais de investimentos no setor da habitação e da reabilitação urbana;

b) Apoiar o Governo na definição e avaliação da execução da política nacional de habitação e dos programas nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana e na monitorização do PNH, através da elaboração do Relatório Anual da Habitação;

c) [...]

d) [...]

e) Desenvolver ou conceder apoio técnico e financeiro à promoção de ações de divulgação, de formação, de investigação e de apoio técnico nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, incluindo a realização de congressos, exposições e publicações;

f) Gerir o Portal da Habitação, facultando o acesso público a informação, e desenvolver, atualizar e gerir sistemas de informação, bancos de dados e arquivos documentais, nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana;

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) Atribuir subsídios e outras formas de apoio e incentivos nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana;

k) [...]

l) Gerir a concessão pelo Estado de comparticipações e de bonificações de juros de empréstimos, e, quando necessário, prestar garantias, em relação a operações de financiamento de habitação de interesse social e de reabilitação urbana;

m) [...]

n) [...]

o) Participar em sociedades, fundos de investimento imobiliário, consórcios, parcerias públicas e público-privadas e outras formas de associação, bem como assegurar a gestão financeira de

fundos, que prossigam fins na sua área de atribuições, designadamente relativos à habitação, ao arrendamento habitacional e à reabilitação urbana;

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) Adquirir, lotear e urbanizar terrenos para promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social ou proceder à respetiva transmissão, nomeadamente em propriedade plena ou em direito de superfície;

u) [...]

v) Adquirir direitos, arrendar e promover a construção e a reabilitação de imóveis destinados a habitação de interesse social ou para instalação de equipamentos complementares de utilização coletiva;

w) Gerir imóveis de outras entidades, em representação das mesmas, mediante contrapartida;

x) [...]

y) Gerir o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana (OHARU), assegurando a prossecução das competências estabelecidas para o mesmo na Lei n.º 10/2019, de 7 de fevereiro, e na LBH;

z) [...]

aa) Promover o inventário do património do Estado com aptidão para uso habitacional, em cumprimento do disposto na LBH;

bb) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento da legislação aplicável ao arrendamento habitacional, sem prejuízo das competências próprias, em função das matérias, dos órgãos das regiões autónomas e das autarquias locais e de outras entidades públicas;

cc) Reportar à entidade pública materialmente competente para agir as situações irregulares ou ilegais que sejam detetadas no exercício das competências referidas na alínea anterior.

Artigo 5.º

[...]

1 — [...]

2 — Sem prejuízo dos poderes necessários à prossecução das competências conferidas por lei ao IHRU, I. P., ou que nele sejam delegadas ou subdelegadas, compete em especial ao conselho diretivo:

a) Aprovar a participação em ações, aos níveis nacional e internacional, de análise e avaliação de intervenções nos setores da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana;

b) Decidir sobre a promoção de ações que contribuam para a divulgação, a formação e o apoio técnico nos domínios da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Decidir sobre a aquisição da propriedade ou de outros direitos sobre imóveis, a reabilitação e a construção de imóveis e a alienação ou outra forma de cedência de imóveis, no âmbito e para efeito do parque imobiliário sob sua gestão;

g) Decidir sobre as soluções para efeito de regularização de dívidas ao IHRU, I. P., com base na ponderação dos custos e benefícios;

h) [Anterior alínea g).]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]



Artigo 11.º

[...]

1 — [...]

2 — São cargos de direção intermédia de 2.º grau do IHRU, I. P., os coordenadores, e de direção intermédia de 3.º grau os chefes de equipas de gestão local.

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Chefes das equipas de gestão local, 50 %.

4 — As despesas de representação dos cargos de direção intermédia do IHRU, I. P., são determinadas em percentagem das despesas de representação do vogal do conselho diretivo do IHRU, I. P., nos termos do número anterior.

Artigo 12.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

a) As receitas dos impostos que lhe sejam consignadas;

b) *[Anterior alínea a).]*

c) *[Anterior alínea b).]*

d) *[Anterior alínea c).]*

e) *[Anterior alínea d).]*

f) *[Anterior alínea e).]*

g) *[Anterior alínea f).]*

h) *[Anterior alínea g).]*

i) *[Anterior alínea h).]*

j) *[Anterior alínea i).]*

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 20.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — A gestão e a administração do património imobiliário do IHRU, I. P., incluindo a aquisição de direitos sobre imóveis para o integrar, bem como a gestão e administração de imóveis que aquele assegure em representação de outras entidades, não estão sujeitas às regras aplicáveis aos bens imóveis do domínio privado do Estado e da sua administração indireta, designadamente ao regime do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 8 de agosto, na sua redação atual.

4 — O IHRU, I. P., com o fim de obter os dados em matéria de habitação, arrendamento habitacional e reabilitação urbana necessários ao desempenho das suas competências, pode promover inquéritos, em articulação com o Instituto Nacional de Estatística, I. P., solicitar informação estatística a este instituto, bem como informação a outras entidades e serviços da administração direta e indireta do Estado, em especial da Autoridade Tributária e Aduaneira, do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., e das administrações local e regional, incluindo as entidades dos respetivos setores empresariais.»



Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

O artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 123.º

[...]

1 — Estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de:

a) Redefinição do uso do solo, determinada pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;

b) Previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão, nos casos em que um plano diretor municipal defina que essa execução dependa de plano de urbanização e/ou plano de pormenor, designadamente através de um loteamento de iniciativa municipal, com o acordo das entidades públicas envolvidas, desde que, cumulativamente: i) a propriedade do solo seja exclusivamente pública e o uso predominante seja o habitacional, ii) traduza a execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

Artigo 6.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

Os artigos 3.º, 5.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

i) [...]

ii) [...]



iii) [...]

iv) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos, a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

2 — No caso de não ser possível apurar o rendimento anual nos termos previstos na alínea j) do número anterior, o rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, na sua redação atual, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, deduzido dos valores das subalíneas i), ii), iii) e iv) da alínea j) do número anterior aplicáveis ao caso concreto.

Artigo 5.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Quando a pessoa ou o agregado habitacional cumpre os requisitos estabelecidos nos números anteriores e tem a sua residência permanente na habitação danificada titulada por contrato de arrendamento, o apoio ao abrigo do programa Porta de Entrada pode ser concedido ao proprietário da habitação, nos termos estabelecidos no artigo 15.º-A.

Artigo 12.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — O município pode prestar apoio aos beneficiários, por sua iniciativa ou a pedido destes, sob a forma de participação, em parceria ou em representação dos mesmos, na promoção e contratação das soluções habitacionais.

Artigo 14.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — A solução de alojamento temporário tem a duração que for adequada ao acesso por parte dos beneficiários à respetiva solução habitacional permanente, sendo o arrendamento para aquele efeito considerado de fim especial transitório, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — O apoio financeiro ao abrigo do presente artigo é concedido por um prazo devidamente fundamentado pelo IHRU, I. P., com o limite de 18 meses, podendo, em casos especialmente fundamentados e autorizados pelo IHRU, I. P., aquele prazo ser prorrogado até ao máximo de 30 meses, designadamente nos casos de reabilitação ou reconstrução das habitações danificadas ou de construção nova.

Artigo 15.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Reconstrução ou reabilitação de habitação das quais sejam arrendatárias pessoas elegíveis a apoio ao abrigo do programa Porta de Entrada.



2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Parecer favorável do município, no caso de necessidade de desdobramento do agregado, quando estejam em causa vítimas de violência doméstica.

3 — Para efeito de concessão de apoio, nos casos previstos no n.º 1, os encargos com a realização das obras compreendem também as despesas com:

a) [...]

b) [...]

4 — As despesas elegíveis relativas a atos ou contratos complementares do contrato principal, tais como as relativas a prestações de serviços para elaboração de projetos, podem ser objeto de adiantamento do financiamento.

Artigo 16.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — A comparticipação mensal referida no número anterior é concedida por um prazo máximo de cinco anos, sem prejuízo de, no caso de a pessoa ou de o agregado não ter alternativa habitacional subsequente, a sua situação poder ser sinalizada pelo município como especialmente vulnerável para efeito de acesso a uma solução habitacional ao abrigo do 1.º Direito, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, desde que preencha os demais requisitos de elegibilidade.

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — Quando, nomeadamente por razões de interioridade ou de conjuntura económica, o município declare existir dificuldade na obtenção de vários orçamentos por parte dos beneficiários, o IHRU, I. P., pode aceitar a apresentação de um único orçamento para efeito de aplicação do disposto no número anterior.

8 — (*Anterior n.º 7.*)

9 — No caso da reabilitação ou reconstrução da habitação a que se refere o artigo 15.º-A, a comparticipação é, no máximo, de 50 % do valor das despesas elegíveis, não podendo, porém, exceder o valor de referência aplicável nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º

10 — O disposto no n.º 5 nunca pode comprometer a manutenção pelo agregado habitacional da parte do rendimento médio mensal (RMM) igual ao indexante dos apoios sociais, nem determinar empréstimos com maturidade que exceda a esperança média de vida à nascença, de acordo com a última atualização divulgada pelo INE, I. P., de qualquer dos mutuários, considerando uma taxa de esforço máxima de 25 %, sendo, para o efeito, deduzido do respetivo RMM o encargo mensal com empréstimos relativos à habitação, se for o caso.

11 — (*Anterior n.º 8.*)

12 — (*Anterior n.º 9.*)

Artigo 17.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]



c) No caso de obras de reabilitação ou de reconstrução e construção, o preço máximo por metro quadrado aplicável às habitações reabilitadas ou construídas ao abrigo do regime de habitação de custos controlados;

d) (Revogada.)

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 18.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — Os atos previstos no presente decreto-lei, incluindo os referidos nos números anteriores, são realizados na Internet, no sítio do Portal da Habitação, salvo quando a utilização da via eletrónica for inviável, designadamente por razões técnicas ou relacionadas com a natureza do ato.

6 — (Anterior n.º 5.)

Artigo 19.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) Sejam vítimas de violência doméstica ou de tráfico de seres humanos;

iii) [Anterior subalínea ii).] ou

iv) [Anterior subalínea iii).]

4 — [...]

Artigo 23.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — Sem prejuízo do n.º 1 estão sujeitas a um regime especial de alienação de cinco anos a contar da data da aquisição ou da última utilização do financiamento às obras as habitações financiadas com comparticipação de montante igual ou inferior a cinco mil euros.

8 — A habitação dos beneficiários que seja transmitida *mortis causa* pode ser cedida pelos respetivos herdeiros, durante o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, através de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estando os restantes casos de transmissão ou cedência sujeitos ao disposto nos números anteriores.



9 — (Anterior n.º 7.)

10 — (Anterior n.º 8.)

11 — (Anterior n.º 9.)»

Artigo 7.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

É aditado ao Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, o artigo 15.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 15.º-A

Apoio ao proprietário de habitação arrendada

1 — Se a habitação afetada estiver arrendada, a pessoa ou o agregado elegível ao abrigo do programa, que nela tinha a sua residência permanente, pode, mediante acordo com o proprietário, optar por permanecer na habitação, caso em que o apoio financeiro a que teria acesso no caso de reabilitação de habitação própria pode ser concedido ao proprietário para reabilitação da habitação arrendada.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário tem acesso a apoio para alojamento temporário durante o período de realização das obras e até a habitação lhe ser entregue pelo proprietário, devendo este efetuar essa entrega no prazo máximo de 30 dias após a conclusão das obras.

3 — O contrato de arrendamento deve manter todas as condições vigentes à data do sinistro na habitação, incluindo o valor da renda mensal, com exceção do prazo, que deve garantir duração, no mínimo, de 15 anos a contar da data da entrega da habitação ao arrendatário.

4 — Quando o contrato de arrendamento cesse por ato ou facto não causado pelo proprietário da habitação, este apenas pode arrendá-la, durante o prazo remanescente, através de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou aliená-la nos termos previstos no artigo 23.º

5 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos em que a renda mensal vigente à data do sinistro for superior ao limite máximo de renda admitido para a habitação em causa no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, deverá ser este o valor máximo de renda a aplicar.

6 — A cessação do contrato de arrendamento a que se refere o presente artigo por iniciativa do proprietário constitui incumprimento definitivo nos termos e para os efeitos previstos no artigo 24.º»

Artigo 8.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Os artigos 4.º, 5.º, 7.º, 9.º, 10.º, 14.º, 16.º, 18.º, 19.º, 22.º, 25.º, 26.º, 31.º, 32.º, 39.º, 41.º, 42.º, 49.º, 50.º, 56.º, 58.º, 59.º, 62.º, 63.º, 64.º, 67.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 83.º e 84.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

[...]

a) ‘Agregado habitacional’, o conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência, ou que constitua uma unidade de convivência na aceção do n.º 2 do artigo 8.º da lei de bases da habitação (LBH), aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, excluindo as situações previstas no n.º 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual;

b) [...]

c) [...]

d) [...]



e) 'Situação de carência financeira', a situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5 % do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS);

f) [...]

g) 'Município competente', o município, ou o órgão do município, em cujo território reside a pessoa ou o agregado habitacional que se candidata a apoio ao abrigo do 1.º Direito ou no qual são promovidas as soluções habitacionais financiadas no âmbito deste programa, sem prejuízo de qualquer dessas soluções poder ser desenvolvida por uma junta de freguesia, uma região autónoma ou por uma associação de municípios, diretamente ou através de entidade que a represente, quando detenha os poderes para o efeito nos termos legais aplicáveis;

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) 'Área habitacional de um prédio', o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m² divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) [...]

u) [...]

v) [...]

w) 'Divisão habitável', divisão cuja área é de pelo menos 4 m².

Artigo 5.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;

d) [...]

Artigo 7.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) Tenha beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público e não seja dependente ou deficiente;

c) [...]



2 — [...]

3 — [...]

Artigo 9.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

2 — [...]

Artigo 10.º

[...]

1 — As entidades referidas nas alíneas a) a d) do artigo 26.º podem pedir financiamento ao abrigo do disposto no presente decreto-lei para soluções habitacionais específicas de transição e ou de inserção de pessoas especialmente vulneráveis, nomeadamente as pessoas sem abrigo e as vítimas de violência doméstica e os requerentes e beneficiários de proteção internacional.

2 — [...]

3 — Cabe ao IHRU, I. P., avaliar a compatibilidade técnica e financeira do projeto habitacional para inserção de pessoas especialmente vulneráveis com as condições estabelecidas no presente decreto-lei, podendo, para o efeito, solicitar a colaboração de outros organismos, como o ISS, I. P., o Gestor Executivo da Estratégia Nacional para Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo, a Comissão para a Cidadania, a Igualdade de Género (CIG) e o Alto Comissariado para as Migrações, I. P. (ACM, I. P.).

Artigo 14.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra, bem como os encargos com a publicitação prevista no n.º 4 do artigo 18.º;

d) [...]

e) As despesas com o arrendamento de frações ou de prédios para alojamento temporário de pessoas e agregados, no âmbito da realização de obras financiadas ao abrigo do 1.º Direito, quando esse alojamento for imprescindível para a promoção das mesmas;

f) Os atos e os serviços necessários à constituição de uma associação de moradores ou de uma cooperativa de habitação e construção, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 11.º

2 — [...]

Artigo 16.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — O apoio financeiro referido nos números anteriores pode exceder 2/prct. de cada dotação anual do 1.º Direito, com um limite máximo de € 4 000 000,00.



Artigo 18.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — O financiamento público ao abrigo do 1.º Direito que tenha por objeto um edifício ou um empreendimento deve ser publicitado pelas entidades beneficiárias, de forma facilmente visível ao público, no local das obras de reabilitação ou de construção do mesmo, durante a sua realização, bem como no próprio edifício ou num dos edifícios do empreendimento, no prazo máximo de três meses após a respetiva aquisição ou a conclusão das obras, nos termos a definir pelo IHRU, I. P.

Artigo 19.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — A atribuição de habitações financiadas ao abrigo do programa a pessoas ou agregados habitacionais a que se refere o artigo 10.º pode ser realizada nas condições do regime excecional do artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, designadamente no que respeita à possibilidade de dispensa de contrato escrito.

Artigo 22.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — As despesas elegíveis não abrangidas pelo disposto nos números anteriores, relativas a atos ou contratos complementares do contrato principal, tais como as relativas a prestações de serviços para elaboração de projetos e à constituição de uma cooperativa de habitação e construção ou de uma associação de moradores, podem ser objeto de adiantamento do financiamento.

4 — (*Anterior n.º 3.*)

Artigo 25.º

[...]

1 — (*Anterior corpo do artigo.*)

2 — Em qualquer dos casos de financiamento a beneficiários diretos, o município competente pode participar como parceiro ou representante dos mesmos na promoção das soluções habitacionais, nos termos do artigo 60.º e do n.º 2 do artigo 61.º

Artigo 26.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]



c) Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;

d) [...]

e) [...]

Artigo 31.º

[...]

As pessoas referidas no artigo 25.º podem beneficiar de financiamento para aquisição de terreno e realização de obras de autopromoção de um prédio de habitação unifamiliar para habitação própria e permanente, desde que a construção seja promovida com projeto previamente aprovado e seja acompanhada por técnico especializado.

Artigo 32.º

[...]

1 — [...]

2 — Quando a habitação própria permanente da pessoa ou do agregado habitacional constitua uma fração de prédio em regime de propriedade horizontal, o financiamento pode abranger as despesas relativas às obras na habitação e ou à sua quota-parte do custo de obras de reabilitação nas partes comuns do prédio.

3 — Se os beneficiários estiverem a pagar empréstimo à aquisição da habitação a reabilitar, o encargo mensal com o mesmo é deduzido do respetivo rendimento médio mensal (RMM) para efeito do disposto no artigo 34.º

4 — (*Anterior n.º 2.*)

Artigo 39.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

a) Nos primeiros cinco anos, a 50 % da diferença referida no número anterior, até um valor máximo de referência correspondente a 40 % do último valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares (€) do concelho de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., podendo ainda ser objeto da comparticipação 50 % do montante da caução que seja devida pelo beneficiário com o contrato;

b) [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

Artigo 41.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]



c) As entidades indicadas nas alíneas a) e b) do artigo 26.º, em relação a prédios habitacionais de que sejam coproprietárias ou cossuperficiárias, para reabilitação das frações de que sejam titulares e da sua quota nas partes comuns, incluindo, se for o caso, a quota-parte de outros condóminos, quando, nos termos da legislação aplicável às obras em prédios em regime de propriedade horizontal, se substituam aos mesmos na realização das obras nas partes comuns;

d) [Anterior alínea c).]

e) [Anterior alínea d).]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Nos casos em que, para efeito da reabilitação, seja necessário assegurar o alojamento temporário de pessoas e agregados, as despesas a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 14.º são financiadas pelo prazo máximo de 18 meses, com uma comparticipação correspondente à diferença entre o valor da renda mensal da habitação paga pela entidade beneficiária para aquele fim e o valor da renda mensal paga pelo subarrendatário, até ao respetivo valor de referência.

Artigo 42.º

[...]

1 — O valor de referência para cálculo das comparticipações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

2 — [...]

3 — O valor de referência da comparticipação ao alojamento temporário a que se refere o n.º 4 do artigo anterior corresponde ao último valor mediano das rendas por m² de alojamentos familiares (€) do concelho de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P.

Artigo 49.º

[...]

[...]

a) Às entidades referidas nas alíneas a) a c) do artigo 26.º, para aquisição de frações a atribuir, em regime de arrendamento ou de propriedade resolúvel a pessoas ou agregados elegíveis para acesso ao 1.º Direito;

b) [...]

c) [...]

Artigo 50.º

[...]

1 — O valor de referência para o cálculo do montante das comparticipações à aquisição de frações e prédios habitacionais é o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos (€), por concelho, divulgado pelo INE, I. P.

2 — [...]

Artigo 56.º

[...]

1 — Os beneficiários podem solicitar a concessão de um empréstimo para financiar a parte não comparticipada do preço de aquisição ou da infraestruturação do terreno, não podendo, porém, o montante total do financiamento ser superior a 90 % do valor de referência estabelecido no artigo 54.º

2 — [...]

Artigo 58.º

[...]

O IHRU, I. P., disponibiliza, no sítio na Internet do Portal da Habitação, a informação relativa ao 1.º Direito, sobre a forma de apresentação dos pedidos e a legislação aplicável.

Artigo 59.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Quando a Estratégia Local de Habitação (ELH) preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos, dando conhecimento ao IHRU, I. P., aquando da conclusão do envio da totalidade das comunicações.

5 — As pessoas e os agregados dispõem de um prazo de 18 meses, a contar da receção da comunicação a que se refere o número anterior, para apresentar junto do município ou diretamente ao IHRU, I. P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada, devendo a informação relativa a esta faculdade e ao respetivo prazo constar da referida comunicação.

6 — Nos casos em que as candidaturas de beneficiários lhe sejam apresentadas diretamente, o IHRU, I. P., deve dar conhecimento desse facto ao município competente, dispondo este de um prazo de 30 dias para emitir parecer, considerando-se que o parecer é favorável se nada disser dentro do prazo.

7 — As candidaturas a que se refere o número anterior são instruídas, com apoio técnico do município ou do IHRU, I. P., consoante for o caso, na área própria do município na plataforma eletrónica do 1.º Direito e avaliadas pelo IHRU, I. P., nos termos do artigo 63.º

8 — As candidaturas apresentadas diretamente ao IHRU, I. P., que sejam por este aprovadas e registadas na plataforma eletrónica do 1.º Direito, são consideradas, para todos os efeitos, apoiadas ao abrigo deste programa como uma solução habitacional promovida no âmbito da ELH do correspondente município.

9 — A pessoa ou o agregado que, na sequência da comunicação referida no n.º 4, não apresentar candidatura no prazo de 18 meses perde direito a aceder a uma solução habitacional no âmbito das candidaturas apresentadas pelo município ao abrigo da sua ELH, sem prejuízo de este as poder sinalizar novamente em período subsequente.

Artigo 62.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — As entidades referidas nas alíneas a), b) e c) do artigo 26.º, que pretendam candidatar-se a apoio para promoção de soluções habitacionais no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, destinadas a pessoas e agregados elegíveis ao abrigo do artigo 10.º, entregam os seus pedidos diretamente ao IHRU, I. P., não estando estas candidaturas sujeitas ao disposto no artigo 30.º

6 — (*Anterior n.º 5.*)



Artigo 63.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — É, nomeadamente, causa de rejeição dos pedidos a existência de uma das situações determinantes de exclusão nos termos do artigo 7.º ou de parecer desfavorável do município nos casos previstos no n.º 3 do artigo 13.º e no n.º 6 do artigo 59.º

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 64.º

[...]

1 — Sempre que a relação do valor da dotação orçamental com o número previsível de novas candidaturas e o encargo com comparticipações já contratadas assim o justifiquem, o IHRU, I. P., deve promover um procedimento concursal para efeito de atribuição dos apoios financeiros ao abrigo do 1.º Direito, cujo regulamento é elaborado pelo IHRU, I. P., e homologado pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

2 — No caso previsto no número anterior, para efeito de hierarquização final das candidaturas, são, em especial, critérios de prioridade a apresentação de declaração de carência habitacional, quando aprovada nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 22.º da LBH, bem como as soluções habitacionais cuja execução é mais célere e que têm por objeto situações cuja resolução é mais urgente, designadamente por estar em causa a segurança de pessoas ou beneficiários nas situações da proteção especial prevista no n.º 3 do artigo 8.º da LBH.

Artigo 67.º

[...]

1 — [...]

2 — Sem prejuízo do prazo máximo estabelecido no número anterior, o acordo de financiamento caduca pelo decurso do prazo nele previsto ou decorrido um prazo de 18 meses a contar da data da sua celebração, se, até ao termo deste prazo, não tiver sido formalizado qualquer contrato em sua execução.

3 — A extinção do acordo por caducidade não prejudica a possibilidade de ser celebrado um novo acordo com o respetivo promotor e opera em relação às soluções habitacionais cujos contratos de comparticipação ainda não tenham sido celebrados.

Artigo 72.º

[...]

1 — As habitações cuja aquisição, reabilitação ou construção foi financiada com comparticipações concedidas às entidades referidas nas alíneas a) a c) do artigo 26.º só podem ser desafetadas por estas do fim para que foram financiadas decorrido um período de 15 anos a contar da data do primeiro contrato de arrendamento ou de constituição do regime de propriedade resolúvel ou após o reembolso total do correspondente empréstimo, se este tiver prazo superior àquele período.

2 — [...]

Artigo 73.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — As quantias referidas no número anterior são atualizadas pela aplicação de percentagem igual à dos juros de mora civil desde a data da respetiva disponibilização, sempre que a transmissão se verifique durante os primeiros oito anos do prazo referido no n.º 1.

7 — A habitação de beneficiários diretos que seja transmitida *mortis causa* pode ser cedida pelos respetivos herdeiros, durante o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, através de arrendamento ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, estando os restantes atos de transmissão ou cedência sujeitos ao disposto nos números anteriores.

8 — Não são consideradas no âmbito e para efeito do regime especial de alienação regulado no presente artigo:

- a) As habitações financiadas com comparticipação de montante inferior a cinco mil euros; ou
- b) As transmissões gratuitas efetuadas por beneficiários a favor de pessoas que integrem o seu agregado habitacional.

9 — O disposto no presente artigo é aplicável no caso de habitações transmitidas em regime de propriedade resolúvel, quando o adquirente pague antecipadamente a totalidade do preço antes do termo do prazo estabelecido no n.º 1.

10 — (*Anterior n.º 8.*)

Artigo 74.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — O custo dos registos referidos nos números anteriores é considerado despesa elegível dos beneficiários nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 14.º

5 — [...]

Artigo 75.º

[...]

1 — No âmbito das soluções habitacionais promovidas ao abrigo do 1.º Direito, cabe ao IHRU, I. P., verificar o cumprimento das condições legais aplicáveis ao financiamento de cada solução, podendo solicitar, para o efeito, a colaboração do município competente.

2 — [...]

Artigo 76.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Quando tiver sido concedido financiamento a entidades ou pessoas referidas nos artigos 11.º e 25.º para despesas elegíveis relativas a prestações de serviços, prévias e complementares de uma solução habitacional financiada ao abrigo do 1.º Direito, designadamente as referidas no n.º 3 do artigo 22.º, e os serviços tenham sido efetivamente prestados e pagos, o não cumprimento do contrato de financiamento principal ou a sua não celebração por causa que não lhes seja imputável não constitui fundamento, *per se*, para resolução do contrato de financiamento daquelas despesas.



Artigo 83.º

Disposições especiais

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — Os financiamentos ao abrigo do 1.º Direito que tenham por objeto soluções habitacionais promovidas pelas entidades referidas no artigo 26.º com conclusão ocorrida até 31 de dezembro de 2023 beneficiam de uma majoração do montante a financiar a título de comparticipação de:

a) 7,50 %, quando a conclusão da solução habitacional se verifique até 31 de dezembro de 2021;

b) 5 %, quando se verifique até 31 de dezembro de 2022; e

c) 2,5 %, quando se verifique até 31 de dezembro de 2023.

4 — A parte da comparticipação correspondente à majoração prevista no número anterior não conta para o limite estabelecido no n.º 5 do artigo 19.º e é disponibilizada com a conclusão da solução habitacional, considerando-se como tal a data do início do processo de atribuição das habitações às pessoas e agregados habitacionais a que essa solução habitacional se destina.

5 — A contratação de comparticipações ao abrigo do 1.º Direito após 31 de dezembro de 2024 está sujeita ao procedimento concursal a que se refere o artigo 64.º

Artigo 84.º

[...]

1 — *(Anterior corpo do artigo.)*

2 — O modelo da publicitação referida no n.º 4 do artigo 18.º é objeto de publicação, através de aviso do IHRU, I. P., na 2.ª série do *Diário da República*.»

Artigo 9.º

Alteração do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio

Os artigos 2.º, 10.º, 12.º, 14.º, 19.º e 24.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas, cujo arrendatário seja o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), um município ou outra entidade pública com competências na área da gestão de património;

c) Contratos de subarrendamento habitacional de prédios urbanos, de partes de prédios urbanos, de partes urbanas de prédios mistos e de frações autónomas, objeto de contrato de arrendamento para subarrendamento nos termos da alínea anterior.

2 — Aos contratos previstos na alínea b) do número anterior não se aplica o disposto no capítulo III, aplicando-se com as necessárias adaptações as restantes disposições do presente decreto-lei.

3 — [...]



Artigo 10.º

[...]

1 — O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível deve observar os seguintes limites, sem prejuízo do coeficiente de atualização previsto na lei:

- a) [...]
- b) [...]

2 — [...]

Artigo 12.º

[...]

- 1 — [...]
- 2 — [...]

a) Possuir cidadania portuguesa, de Estado-Membro da União Europeia ou, no caso de cidadãos de outros países, possuir autorização de residência ou de permanência em vigor para o período mínimo de nove meses a partir da data de registo da candidatura;

- b) [...]

Artigo 14.º

[...]

- 1 — [...]
- 2 — [...]

3 — Na determinação do RA a que se refere o número anterior, podem ser incluídos os valores de bolsas, subsídios ou subvenções já atribuídos cujo pagamento se inicie até seis meses após a data de registo da candidatura e possua a duração mínima prevista de nove meses.

- 4 — *(Anterior n.º 3.)*
- 5 — *(Anterior n.º 4.)*

Artigo 19.º

[...]

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]

6 — O enquadramento do contrato abrange as suas renovações, mantendo-se em caso de transmissão do imóvel em se se situa o alojamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 — O enquadramento do contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Acessível cessa:

- a) Com ocorrência de qualquer das situações previstas no n.º 1 do artigo 22.º, quando sejam imputáveis ao prestador, nos termos previstos no n.º 4 do mesmo artigo; ou
- b) A partir da data de cessação do contrato de arrendamento, mediante comunicação ao IHRU, I. P., por qualquer uma das partes ou pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

8 — [...]



Artigo 24.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Comprovativo da celebração dos contratos de seguro obrigatórios, nos termos previstos no artigo 7.º

2 — [...]»

Artigo 10.º

Lugares de estacionamento por fogo

Nos procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, quando tais operações estejam enquadradas na execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, admite-se a aprovação pela câmara municipal de número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, e podendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis.

Artigo 11.º

Regulamentação

As portarias de regulamentação dos decretos-lei referidos no artigo 1.º são revistas em consonância com as alterações introduzidas naqueles pelo presente decreto-lei no prazo de 90 dias a contar da data da publicação do mesmo.

Artigo 12.º

Norma revogatória

São revogados:

a) A alínea c) do artigo 4.º e o artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua redação atual;

b) A alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio;

c) Os n.ºs 1 e 2 do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

Artigo 13.º

Aplicação no tempo

1 — Sem prejuízo do previsto no número seguinte, o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 37/2018, de 4 de junho, e 29/2018, de 4 de maio, com a redação dada pelo presente decreto-lei, é aplicável a todas as candidaturas a apoio apresentadas no âmbito, respetivamente, dos programas 1.º Direito e Porta de Entrada que ainda não tenham sido aprovadas pelo IHRU, I. P., sem prejuízo de poderem



ser aplicadas, com as necessárias adaptações, a candidaturas ou acordos já aprovados quando seja possível a sua reformulação em conformidade.

2 — O disposto no n.º 4 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na redação introduzida pelo presente decreto-lei, é aplicável aos edifícios e empreendimentos já financiados ao abrigo do 1.º Direito, bem como a obras em curso cujo nível de execução o IHRU, I. P., entenda ainda o justificar.

3 — O disposto nos n.ºs 4 a 9 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na redação dada pelo presente decreto-lei, é aplicável no caso da Estratégia Local de Habitação cuja concordância, à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, já tenha sido aprovada pelo IHRU, I. P., devendo a comunicação aos beneficiários diretos prevista no n.º 4 desse artigo 59.º ser efetuada pelos municípios abrangidos no prazo máximo de 120 dias a contar da referida data.

4 — O disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, com a redação introduzida pelo presente decreto-lei, é aplicável a novas situações de alojamento temporário, sendo, porém, o prazo máximo estabelecido nos termos da nova redação dada aos n.ºs 3 e 4 desse artigo aplicável a qualquer das situações existentes de beneficiários cuja solução habitacional permanente ainda não esteja disponível.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

1 — O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as alterações ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, entram em vigor no prazo de 90 dias a contar da data de publicação do presente decreto-lei.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 17 de setembro de 2020. — *António Luís Santos da Costa* — *João Rodrigo Reis Carvalho Leão* — *Maria de Fátima de Jesus Fonseca* — *João Pedro Soeiro de Matos Fernandes* — *Pedro Nuno de Oliveira Santos*.

Promulgado em 28 de setembro de 2020.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 30 de setembro de 2020.

O Primeiro-Ministro, *António Luís Santos da Costa*.

113605581