

MAIA

 **1º Direito**

Programa de Apoio  
ao Acesso à Habitação

# **MANUAL DE APOIO AOS BENEFICIÁRIOS DIRETOS**

**Estratégia Local  
de Habitação  
do Município  
da Maia**

fevereiro 2022



**ESPAÇO  
MUNICIPAL**

## ÍNDICE

1. Apresentação do Programa 1.º Direito	1
2. Beneficiários	3
3. Processo de Candidatura	4
4. Legislação aplicável	5
5. Perguntas Frequentes	6

## 1. APRESENTAÇÃO DO PROGRAMA 1.º DIREITO

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar 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.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

## 2. BENEFICIÁRIOS

Os apoios podem ser concedidos a:

- › Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- › Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:
  - › Regiões Autónomas ou Municípios;
  - › Entidades públicas;
  - › 3.º Setor;
  - › Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
  - › Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

### 3. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

#### 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.

› Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2 de agosto

Alterada por:

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

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

› Lei n.º 12/2021, de 10 de março

#### 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 Art.º 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeitos 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 pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro

#### Portaria n.º 138-C/2021 - Diário da República n.º 125/2021, 2º Suplemento, Série I de 2021-06-30

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.

# **PERGUNTAS FREQUENTES**

## 1. Quem pode beneficiar do Programa 1.º Direito?

Toda a pessoa ou o agregado que reúna cumulativamente as seguintes condições: viva em condições indignas, esteja em situação de carência financeira e seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional, poderá candidatar-se aos benefícios do 1.º Direito.

(Referência legislativa: Art.º 6.º e 25.º do DL 37/2018, de 4 de junho)

## 2. O que são condições indignas?

São condições habitacionais desadequadas e que compreendem as seguintes situações específicas:

**Precariedade:** situações de violência doméstica, perda da habitação por insolvência, pessoas sem abrigo, não renovação do contrato de arrendamento de pessoas com mais de 65 anos, agregados que integrem pessoas com deficiência e agregados unititulados;

**Insalubridade e insegurança:** habitação sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural;

**Sobrelotação:** habitação insuficiente para a composição do agregado;

**Inadequação:** incompatibilidade da habitação com as pessoas nela residentes, por exemplo ao nível da falta de condições adequadas de acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida.

(Referência legislativa: Art.º 5.º do DL 37/2018 de 4 de junho)

### 3. Quais são as situações específicas?

As pessoas e os agregados familiares podem ainda aceder ao Programa em condições específicas:

**Vulnerabilidade:** por carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção;

**Núcleos precários:** pessoas e agregados que vivam em construções não licenciadas, acampamentos ou outros tipos de alojamento precário ou improvisado;

**Núcleos degradados:** pessoas e agregados que residem em edificações degradadas, com características específicas, situadas em áreas urbanas, tais como as designadas “ilhas” ou “pátios”.

(Referência legislativa: Art.º 10.º, 11.º e 12.º do DL 37/2018, de 4 de junho)

### 4. O que se considera “carência económica”?

- a) Deter um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite estabelecido nos termos dos números 4 e 5 do Art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, ou seja, 7.977,60 €;
- b) Agregados cujo rendimento médio mensal é inferior a 1.772,80€, um valor que corresponde a quatro vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS definido para o ano de 2022).

(Referência legislativa: Art.º 4.º, alínea e), do DL 37/2018, de 4 de junho)

### **5. Quem fica impedido de recorrer ao apoio?**

Ficam impedidos de recorrer ao apoio a pessoa ou o agregado que integre uma pessoa que:

- a) Seja detentor de título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe confere, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada (Nota: o n.º 2 do artigo 7.º prevê, porém, algumas exceções);
- b) Tenha beneficiado de apoio público a fundo perdido ou de uma indemnização no âmbito de regimes especiais de apoio a programas municipais de realojamento e não seja dependente ou deficiente;
- c) Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, como são os casos de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

(Referência legislativa: Art.º 7.º do DL 37/2018, de 4 de junho)

### **6. Que despesas podem ser financiadas?**

Podem ser financiadas despesas com obras de construção ou reabilitação de casas, aquisição de casas, trabalhos e materiais necessários para tornar as casas acessíveis, projetos, fiscalização e segurança da obra, registos e atos notariais.

(Referência legislativa: Art.º 14.º e 15.º do DL 37/2018, de 4 de junho)

## **7. Que tipo de soluções habitacionais estão previstas?**

### **Reabilitação:**

Habitação própria pelo agregado (autopromoção);

### **Construção**

Habitação própria pelo agregado (autopromoção);

### **Aquisição**

Terreno e construção de habitação própria pelo agregado.

NOTA: Nos termos do Art.º 33.º do DL 37/2018, de 4 de junho, o financiamento para aquisição de uma fração só é admitido nos casos em que o município ou o IHRU não disponham de habitação adequada para atribuir e não exista uma solução habitacional promovida por uma das entidades referidas no Art.º 26.º.

(Referência legislativa: Art.º 29.º, alínea a), 31.º, 32.º e 33.º do DL 37/2018, de 4 de junho)

## 8. Qual é o montante do financiamento?

- › O financiamento a conceder corresponde ao valor total das despesas elegíveis, tendo como limites máximos os valores de referência aplicáveis a cada solução habitacional nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- › No caso da reabilitação financiada ao abrigo do PRR, é obrigatório o seguinte requisito de eficiência energética:
  - \_ Reabilitação de imóveis que inclua 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.

(Referência legislativa: Ponto 3 – Condições de financiamento e Anexo I do Aviso - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no âmbito do PRR)

## 9. Quais são as condições de acesso e de elegibilidade?

O apoio não reembolsável com verbas do PRR aplica-se a investimentos:

- a) Relativos a soluções habitacionais previstas em ELH cuja concordância com o 1.º Direito tenha sido aprovada pelo IHRU;
- b) 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
- c) Em que o processo de entrega das habitações aos agregados a que se destinam esteja concluído até 30 de junho de 2026.

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

## 10. Como se efetua a candidatura?

- a)** As famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto da Espaço Municipal, sendo o processo iniciado através do preenchimento de um formulário.
- b)** A Espaço Municipal avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da Estratégia Local de Habitação do Município da Maia, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas.
- c)** A Espaço Municipal envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias, por via eletrónica com indicação e contactos do interlocutor ou interlocutores do município para todos os assuntos relacionados com processos de candidatura e de financiamentos.
- d)** O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar.
- e)** A decisão sobre as candidaturas é comunicada pelo IHRU aos beneficiários, sendo que em caso de aprovação deverá conter a informação relativa à celebração dos acordos de financiamento, comparticipação ou empréstimo.

(Referência legislativa: Art.º 5.º, 12.º, 13.º e 14.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro)

## **11. Quais são os elementos que têm de instruir a candidatura de beneficiários diretos?**

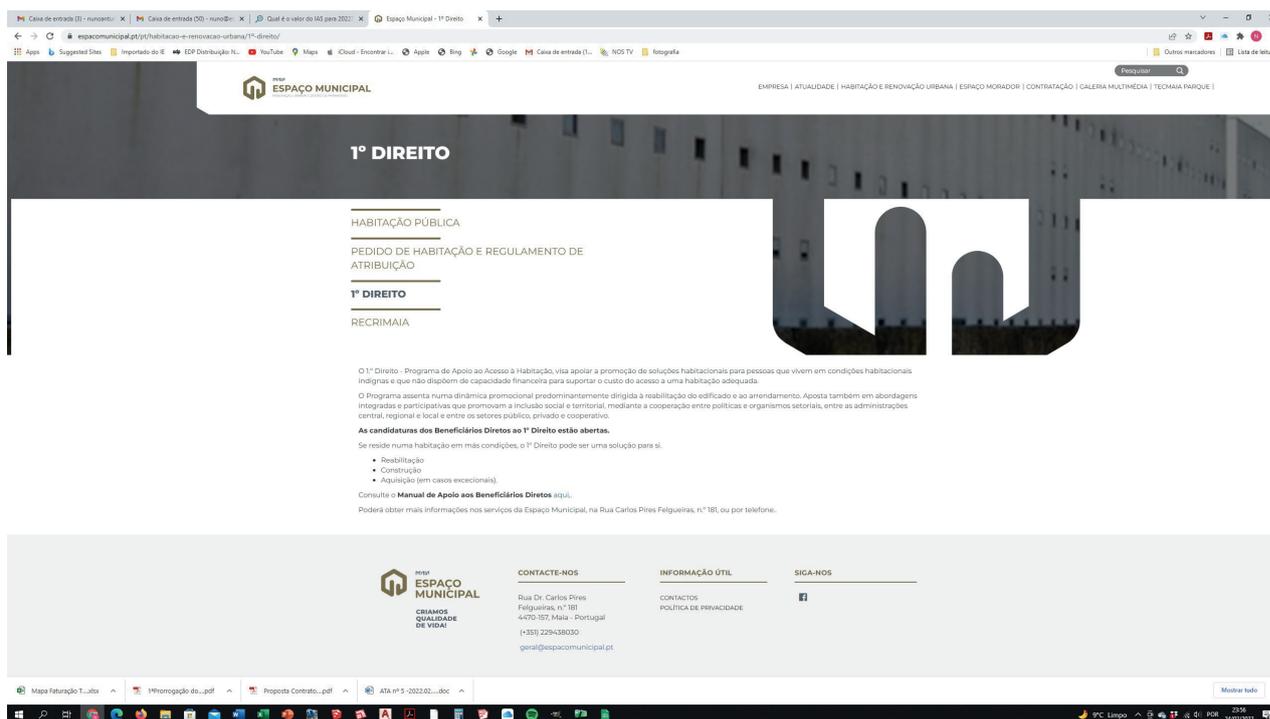
- › Elementos de identificação da pessoa ou pessoas que integram o agregado, incluindo, se for caso disso, atestado médico de incapacidade multiuso no caso de pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
- › Declaração de não detenção da parte do agregado de património imobiliário;
- › Comprovativo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

(Referência legislativa: Art.º 11.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro)

## 12. Como pode obter mais informação?

Visite o site da Espaço Municipal em:

<https://www.espacomunicipal.pt/pt/habitacao-e-renovacao-urbana/1%C2%BA-direito/>



**ESPAÇO MUNICIPAL**

EMPRESA | ATUALIDADE | HABITAÇÃO E RENOVAÇÃO URBANA | ESPAÇO MORADOR | CONTRATAÇÃO | GALERIA MULTIMÉDIA | TECMAIA PARQUE |

### 1º DIREITO

HABITAÇÃO PÚBLICA  
PEDIDO DE HABITAÇÃO E REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO  
**1º DIREITO**  
RECRIMAIA

O 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar 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.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

**As candidaturas dos Beneficiários Diretos ao 1º Direito estão abertas.**

Se reside numa habitação em más condições, o 1º Direito pode ser uma solução para si.

- Reabilitação
- Construção
- Aquisição (em casos excecionais)

Consulte o **Manual de Apoio aos Beneficiários Diretos** aqui.

Poderá obter mais informações nos serviços da Espaço Municipal, na Rua Carlos Pires Felgueiras, n.º 181, ou por telefone.

**ESPAÇO MUNICIPAL**  
CREANDO QUALIDADE DE VIDA!

**CONTACTE-NOS**  
Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 181  
4470-157, Maia - Portugal  
(+351) 229-438030  
geral@espacomunicipal.pt

**INFORMAÇÃO ÚTIL**  
CONTACTOS  
POLÍTICA DE PRIVACIDADE

**SIGA-NOS**

M A I N  ESPAÇO  
MUNICIPAL