

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Portaria n.º 230/2018 - Diário da República n.º 158/2018, Série I de 2018-08-17

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Portaria n.º 230/2018

de 17 de agosto

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, constitui um dos instrumentos criados no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação do XXI Governo Constitucional, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

Na prossecução do primeiro objetivo da Nova Geração de Políticas de Habitação, de dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, o 1.º Direito é um novo programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada.

Em consonância com o papel imprescindível que a Nova Geração de Políticas de Habitação reconhece aos municípios na sua implementação, cabe-lhes no âmbito do programa 1.º Direito efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes nos respetivos territórios e, em conformidade, elaborarem as estratégias locais de habitação que enquadram todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios no âmbito deste programa.

É nesse enquadramento que os pedidos à concessão de apoio ao abrigo do 1.º Direito são avaliados e geridos pelo município competente, que envia as candidaturas ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Nesse sentido, e nos termos previstos no n.º 4 do artigo 63.º do referido Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, o modelo e os elementos essenciais à instrução dos processos de candidatura a apoios ao abrigo do programa 1.º Direito são a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, pelo que importa proceder a essa regulamentação.

Assim, em execução do disposto no n.º 4 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso das competências delegadas pelo Ministro do Ambiente, através da subalínea i) da alínea b) do n.º 4 do Despacho n.º 7590/2017, de 28 de agosto, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 165, de 28 de agosto de 2017, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente portaria regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

2 - Para efeito da presente portaria são aplicados os conceitos e as definições constantes do referido Decreto-Lei n.º 37/2018.

Artigo 2.º

Estratégia local de habitação

1 - A apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do programa 1.º Direito depende da prévia aprovação pelos competentes órgãos do município da estratégia local de habitação a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

2 - A estratégia local de habitação é elaborada de acordo com os princípios do 1.º Direito aplicáveis em função das especificidades socioeconómicas e urbanísticas próprias do território, contendo, em especial:

- a) O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- b) As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- c) A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- d) A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- e) A demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, sem prejuízo de o município poder fundamentar a não aplicação de alguns dos princípios em resultado das especificidades socioeconómicas e territoriais próprias do seu território.
- 3 - A estratégia local de habitação é disponibilizada ao IHRU, I. P., antes ou em simultâneo com o pedido do município de celebração do acordo de colaboração ou, se não houver lugar a acordo de colaboração, com a submissão das candidaturas na plataforma eletrónica do programa 1.º Direito.
- 4 - O disposto no n.º 1 do presente artigo não é aplicável às entidades da administração regional, bastando, para efeito de apresentação de candidaturas a apoios por parte das Regiões Autónomas, que estas candidaturas se enquadrem nas estratégias locais de habitação dos municípios competentes.
- 5 - O disposto no número anterior não prejudica a apresentação, por parte das Regiões Autónomas, da sua estratégia de habitação à escala regional, sempre que estas entidades o considerem pertinente, nos termos aplicáveis às estratégias de iniciativa municipal, devendo, nesse caso, ser promovida a articulação com os municípios que se revele necessária para assegurar a coerência das estratégias, nomeadamente ao nível das soluções habitacionais preconizadas e do universo de pessoas abrangidas.
- 6 - As estratégias locais de habitação podem, em qualquer momento, ser alteradas, nomeadamente para efeito da respetiva atualização, devendo o IHRU, I. P., ser informado das alterações, mas estas não produzem efeitos em candidaturas ao programa 1.º Direito cujos financiamentos já tenham sido aprovados, salvo em casos excecionais por ele aceites.
- 7 - Quando as alterações referidas no número anterior assim o justificarem, o município pode alterar em conformidade o período a que se refere a alínea c) do n.º 2 do presente artigo.
- 8 - Cabe ao IHRU, I. P., verificar a concordância das estratégias locais de habitação, bem como das respetivas alterações, com as regras e os princípios do 1.º Direito, devendo solicitar ao município ou, se for o caso, à Região Autónoma, os esclarecimentos ou as alterações que se revelem necessários para o efeito.
- 9 - Salvo no caso previsto no n.º 5 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, a verificação da concordância das estratégias locais de habitação com as regras e os princípios do 1.º Direito, nos termos previstos no presente artigo, é condição prévia da celebração dos acordos de colaboração ou de financiamento ou, se não houver lugar a acordo, da aprovação, por parte do IHRU, I. P., de quaisquer candidaturas a financiamento.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 2.º-A

Plataforma eletrónica

1 - Os atos e comunicações previstos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, bem como os previstos na presente portaria, são realizados de forma desmaterializada na plataforma eletrónica do programa 1.º Direito, no Portal da Habitação, salvo quando a utilização da via eletrónica se revelar inviável, designadamente, por razões técnicas ou relacionadas com a natureza do ato, sem prejuízo de a situação ser regularizada na plataforma quando, de acordo com indicação do IHRU, I. P., existam condições para o efeito.

2 - Os atos e comunicações referidos no número anterior são realizados com recurso aos sistemas de autenticação e assinatura

eletrónica, como o cartão de cidadão, a chave móvel digital e o sistema de certificação de atributos profissionais, sem prejuízo do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 3.º

Pedido de apoio financeiro para acompanhamento técnico

1 - As entidades referidas na alínea a) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, nomeadamente as Regiões Autónomas e os municípios, que não disponham dos meios financeiros, técnicos e ou humanos para efeito da elaboração das suas estratégias locais de habitação e ou do processo de preparação e gestão das candidaturas ao 1.º Direito, podem solicitar ao IHRU, I. P., a concessão do apoio financeiro referido no n.º 2 do artigo 16.º do mesmo decreto-lei, para prestação dos serviços de acompanhamento técnico que se revelem necessários para esse fim.

2 - Os pedidos de apoio financeiro referidos no número anterior são entregues no IHRU, I. P., contendo a informação sobre as condições essenciais das contratações pretendidas e declaração sobre a impossibilidade de satisfação das correspondentes necessidades por via dos recursos financeiros, técnicos e ou humanos próprios da entidade.

3 - Cabe ao IHRU, I. P., em função da dotação orçamental existente, em cada momento, nos termos do n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, decidir sobre a concessão dos apoios no prazo máximo de 20 dias úteis a contar da receção de toda a informação referida no número anterior, devendo dar prioridade às contratações relativas à elaboração das estratégias locais de habitação quando as verbas disponíveis forem insuficientes para a totalidade dos pedidos de apoio.

4 - O preço total da aquisição de cada prestação de serviços para os fins previstos nos números anteriores não pode exceder o valor correspondente a uma prestação com a duração de 160 horas, considerando um preço por hora de 120 (euro).

5 - A contratação referida nos números anteriores está sujeita ao regime constante do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

6 - O apoio financeiro é disponibilizado pelo IHRU, I. P., após a adjudicação ou a contratação dos serviços, consoante estiver ou não previsto o pagamento de parte do preço com a celebração do contrato, devendo, para efeito da concessão do apoio financeiro, a entidade beneficiária enviar ao IHRU, I. P.:

- a) Cópia do contrato celebrado, sem prejuízo do disposto no número seguinte;
- b) Cópia do comprovativo de cada pagamento efetuado ao abrigo do contrato; e
- c) Cópia do documento estratégico produzido ou do relatório de execução da prestação de serviços, consoante for o caso, após o termo do contrato.

7 - No caso de pagamento de parte do preço com a celebração do contrato, a disponibilização da correspondente parte do apoio depende da receção pelo IHRU, I. P., de cópia da minuta do contrato adjudicado.

8 - No caso de pagamentos que sejam realizados depois da disponibilização das verbas pelo IHRU, I. P., a falta de entrega dos correspondentes comprovativos no prazo máximo de 20 dias a contar da disponibilização das verbas determina a imediata suspensão da atribuição do apoio financeiro.

9 - Se a situação prevista no número anterior não for regularizada no prazo fixado para o efeito pelo IHRU, I. P., se os comprovativos a que se refere as alíneas b) e c) do n.º 6 do presente artigo não lhe forem entregues no prazo máximo de 30 dias a contar da data fixada para o termo do contrato ou se os apoios forem utilizados para fim diferente daquele para que foram concedidos, a entidade beneficiária fica obrigada à imediata devolução das quantias recebidas a título de apoio, sem necessidade de interpelação, acrescidas de mora desde a data da sua disponibilização, sendo a respetiva cobrança assegurada, se necessário, nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

10 - As entidades que beneficiem de apoio financeiro para qualquer dos fins previstos no presente artigo só podem solicitar a concessão de novo apoio para o mesmo fim decorridos 6 anos a contar da data da última utilização do apoio anterior, exceto no caso de serviços de atualização da estratégia local de habitação ou de serviços destinados a assegurar a preparação e a gestão de novas candidaturas decorrentes de atualização da estratégia local de habitação que determine o acréscimo do número de soluções habitacionais nela enquadradas.

11 - No caso de apoio à elaboração das estratégias locais de habitação, as prestações de serviços a contratar podem ser de âmbito mais amplo, desde que, para efeito do disposto no n.º 4 do presente artigo, a parte do preço relativa à elaboração das estratégias esteja devidamente discriminado.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021 - Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 4.º

Pedidos de apoio financeiro para soluções habitacionais

1 - As pessoas singulares, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, que se pretendam candidatar a apoio ao abrigo do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, devem entregar os seus pedidos junto do município competente, desde que sejam abrangidas pelas situações sinalizadas pelo município no diagnóstico de carências habitacionais existentes no seu território, incluindo nos casos em que:

- a) As situações habitacionais indignas sinalizadas por qualquer das entidades indicadas nas alíneas a), b) e c) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, incluindo os pedidos de habitação que lhes sejam entregues;
- b) Os pedidos de habitação para residência permanente de pessoas e agregados habitacionais abrangidos pelo programa Porta de Entrada, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, quando:
 - i) Se encontrem em situação de precariedade habitacional, em alojamento de natureza provisória e intercalar em relação a uma solução habitacional permanente ao abrigo do programa Porta de Entrada, e ainda não tenham beneficiado de comparticipação à construção, reabilitação ou aquisição de uma habitação própria e permanente ao abrigo desse programa;
 - ii) Cumpram os requisitos de elegibilidade do 1.º Direito, considerando-se para efeito do disposto na alínea a) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que constitui situação de precariedade a natureza provisória do alojamento e a inexistência de uma alternativa habitacional adequada e permanente.

2 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de apresentação das candidaturas diretamente ao IHRU, I. P., nos termos dos n.os 4 a 9 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

3 - As entidades a que se referem as alíneas c), d) e e) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 que pretendam candidatar-se à concessão de apoio para soluções habitacionais destinadas a pessoas e agregados elegíveis ao abrigo do 1.º Direito devem entregar os seus pedidos de apoio junto do município competente.

4 - As entidades públicas indicadas nas alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 entregam os seus pedidos à concessão de apoio para promoção de soluções habitacionais ao abrigo do programa 1.º Direito junto do IHRU, I. P.

5 - As entidades que, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, pretendam apresentar candidaturas a apoio à promoção de soluções habitacionais no âmbito da Bolsa Nacional de Alojamento de Urgente e Temporário nas condições de financiamento do programa 1.º Direito, submetem os seus pedidos na plataforma eletrónica, instruídos com os elementos definidos pelo IHRU, I. P., em função das adaptações que se revelem necessárias, designadamente, por força do disposto no referido n.º 5 do artigo 62.º e no regime legal próprio da Bolsa.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021 - Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 5.º

Avaliação dos pedidos

1 - O município avalia os pedidos de apoio de pessoas e agregados habitacionais abrangidos pelas previsões do n.º 1 do artigo anterior e opta por uma das seguintes soluções:

- a) Atribuição de habitação municipal;
- b) Integração no âmbito de candidatura própria do município ao 1.º Direito ou de candidatura de uma das entidades referidas nas alíneas b) e c) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018; ou

c) Constituição de candidatura individualizada, como beneficiário direto, nos termos e para os efeitos do artigo 25.º e do artigo 29.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 37/2018.

2 - Os pedidos referidos nas alíneas b) e c) do número anterior e no n.º 2 do artigo 4.º são avaliados pelo município tendo em consideração:

a) O enquadramento das correspondentes soluções habitacionais na sua estratégia local de habitação;

b) O cumprimento dos princípios do 1.º Direito; e

c) A elegibilidade das pessoas e agregados habitacionais abrangidos, em especial quanto:

i) A existência ou não de causas de exclusão;

ii) A situação habitacional em condições indignas;

iii) A situação de carência financeira;

iv) A adequação da solução habitacional pretendida face às características do agregado;

v) A capacidade financeira do agregado para aceder às soluções habitacionais previstas na alínea a) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 ou à atribuição da habitação em regime de propriedade resolúvel.

Artigo 5.º-A

Celebração dos acordos

1 - Os pedidos dos municípios de celebração de acordos de colaboração ao abrigo do programa 1.º Direito são apresentados ao IHRU, I. P., instruídos com os seguintes elementos:

a) A estratégia local de habitação, se ainda não tiver sido disponibilizada;

b) Indicação do número e da situação habitacional dos agregados habitacionais que, entre os sinalizados no diagnóstico referido na alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º, são abrangidos pelo acordo;

c) Soluções habitacionais a promover pelo município ao abrigo do acordo;

d) Identificação da entidade que, em representação do município ou em sua substituição, promove a totalidade ou parte das soluções habitacionais, quando for o caso;

e) Programação da execução dessas soluções habitacionais;

f) Estimativa dos montantes globais de investimento necessários;

g) Informação sobre a intenção de recorrer, ou não, à contratação de empréstimos para a parte não participada dos financiamentos; e

h) Cópia de regulamentos municipais que tenham sido emitidos de acordo com o referido no artigo 7.º, n.º 3, e no artigo 13.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

2 - O disposto no número anterior é aplicável às Regiões Autónomas, com referência ao acordo de financiamento previsto no n.º 1 do artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, com as necessárias adaptações.

3 - O disposto nas alíneas b) a g) do n.º 1 do presente artigo é igualmente aplicável às demais entidades a que se referem as alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, no caso de, por ser promovida mais do que uma solução habitacional para o universo de pessoas e agregados familiares objeto da candidatura, haver necessidade de celebração de um acordo de financiamento.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 6.º

Instrução das candidaturas

1 - As candidaturas relativas aos pedidos que forem considerados elegíveis pelo município nos termos do artigo anterior são por ele preparadas e remetidas ao IHRU, I. P., conjuntamente com a sua candidatura, se for o caso, instruídas com os elementos necessários à tomada de decisão sobre a concessão dos financiamentos.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, os beneficiários dos apoios e os destinatários das soluções habitacionais devem

facultar o acesso ou entregar ao município e ao IHRU, I. P., toda a informação de que dependa a confirmação do cumprimento, respetivamente, dos requisitos de acesso a essas soluções e das condições do financiamento, incluindo:

- a) Declaração de não detenção, da sua parte e da parte de qualquer dos elementos do agregado habitacional, de património imobiliário nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 ou de património mobiliário de valor superior ao previsto na alínea e) do artigo 4.º do mesmo decreto-lei;
- b) Comprovativos dos rendimentos do agregado habitacional nos termos e para efeito de cálculo dos apoios a conceder ao abrigo do 1.º Direito, nomeadamente dos artigos 9.º e 34.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;
- c) Consentimento expreso a que se refere o artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, por parte do candidato e dos elementos do seu agregado habitacional, para confirmação pelo IHRU, I. P., junto das entidades públicas competentes, designadamente da Autoridade Tributária (AT), da informação constante dos elementos instrutórios.

3 - Os elementos e os atos necessários à instrução dos processos de candidatura regem-se pelo disposto na presente portaria e no Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, em especial nos seus artigos 17.º e 19.º a 22.º

4 - Os atos e comunicações são preferencialmente realizados através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública (iAP) ou de outros meios eletrónicos e com recurso aos sistemas de autenticação e assinatura eletrónica, como o cartão de cidadão, a chave móvel digital e o sistema de certificação de atributos profissionais, sem prejuízo do disposto no artigo 24.º do referido Decreto-Lei n.º 135/99.

5 - Face às características específicas do caso concreto, o município ou o IHRU, I. P., consoante for o caso, pode aceitar o diferimento da entrega de alguns dos elementos instrutórios, decidir sobre a entrega de elementos substitutivos ou solicitar outros elementos que considerem essenciais à tomada de decisões no processo.

Artigo 7.º

Instrução de candidaturas por entidades públicas

1 - As candidaturas à contratação dos financiamentos por parte das entidades referidas nas alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 junho, na sua redação atual, são instruídas com a identificação das pessoas e agregados habitacionais abrangidos, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 15.º da presente portaria, e com os demais elementos considerados necessários pelo IHRU, I. P., em função das soluções habitacionais objeto do financiamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Na instrução do pedido de financiamento, a entidade beneficiária que ainda não disponha dos elementos de identificação das pessoas e agregados aos quais se destinam as habitações, deve indicar a modalidade que vai adotar para atribuição dessas habitações, bem como o período que considera necessário para o respetivo procedimento, sendo a atribuição das habitações registada na plataforma eletrónica do programa 1.º Direito.

3 - Nos casos de acordos cuja execução seja faseada, o disposto nos números anteriores é aplicável em relação a cada uma das fases.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 8.º

Instrução de candidaturas de outras entidades

As candidaturas por parte das entidades beneficiárias referidas na alínea c) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, à contratação dos financiamentos são instruídas com os elementos considerados necessários pelo IHRU, I. P., em função das soluções habitacionais objeto do financiamento, incluindo parecer do município quanto ao enquadramento das soluções habitacionais na sua estratégia de local de habitação.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 9.º

Instrução de candidaturas relativas a núcleos precários

1 - No caso do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, as candidaturas ao 1.º Direito por parte das entidades beneficiárias referidas na alínea d) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 são submetidas ao IHRU, I. P., instruídas, nomeadamente, com os seguintes elementos:

- a) Caracterização do núcleo precário, com referência à parte da estratégia local de habitação em que se encontra identificado;
- b) Identificação da entidade beneficiária;
- c) Identificação do universo de pessoas e agregados habitacionais abrangidos e respetivos códigos de identificação, atribuídos pelo município;
- d) Pedidos de apoio e soluções habitacionais objeto do mesmo, com estimativa dos montantes globais de investimento necessários e do valor das correspondentes despesas elegíveis nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;
- e) Proposta de faseamento da execução das soluções habitacionais, quando pretendida, e respetiva programação;
- f) Informação sobre a intenção de recorrer, ou não, à contratação de empréstimos para a parte não participada dos financiamentos;
- g) Parecer do município, designadamente quanto:
 - i) Ao enquadramento das soluções habitacionais na estratégia de local de habitação;
 - ii) À decisão de participação em parceria ou em representação da entidade beneficiária;
 - iii) Às medidas complementares de acompanhamento técnico e social consideradas necessárias pelos serviços municipais e ou sociais competentes para a estabilidade da solução habitacional;
 - iv) Às soluções previstas para a demolição e para a subsequente utilização dos terrenos e ou imóveis desocupados, se a situação se inserir na previsão da alínea a) do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;
 - v) À viabilidade das soluções habitacionais relativas a núcleos precários, quando seja pretendida pela entidade beneficiária a conclusão e legalização de construções existentes ou a construção no mesmo local, no caso previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

2 - A participação do município no processo de reabilitação, em parceria ou em representação das entidades beneficiárias, deve constar do acordo a que se refere o n.º 2 do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, no qual são definidas as condições de promoção da reabilitação e de contratação do financiamento, bem como atribuídos ao município ou à entidade gestora os poderes de representação necessários e bastantes para a prática de todos os atos necessários à participação acordada.

Artigo 10.º

Candidaturas relativas a núcleos degradados

1 - Os proprietários de edificações situadas nos núcleos edificados a que se refere o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 devem providenciar a instrução das suas candidaturas ao programa 1.º Direito junto do município competente com os elementos que este lhes solicite, incluindo:

- a) A caracterização do núcleo edificado;
- b) A identificação dos prédios e frações daquele núcleo que são objeto da intervenção de reabilitação e dos respetivos proprietários;
- c) A identificação das pessoas e os agregados habitacionais elegíveis ao abrigo do 1.º Direito que são a alojar nas habitações do núcleo após a reabilitação, com indicação dos que são abrangidos pelo disposto no n.º 6 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;
- d) Informação sobre se, no caso das pessoas e agregados referidos na alínea anterior, o pedido de financiamento inclui o apoio financeiro ao encargo com o arrendamento a que se referem os n.os 6 e 7 do artigo 12.º e o n.º 4 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 e, em caso afirmativo, apresentação desse pedido;
- e) Indicação das soluções habitacionais destinadas a moradores do núcleo cuja permanência nas habitações não possa ser

assegurada em virtude da redução, por efeito da reabilitação, do número de habitações preexistentes;

f) Opção sobre a participação do município ou de entidade gestora de reabilitação na promoção da reabilitação em sua representação ou em parceria.

2 - Quando a promoção das intervenções de reabilitação de frações ou prédios situados em núcleos degradados seja assumida pelo município, diretamente ou através de uma entidade gestora de reabilitação, na qualidade de proprietário ou em representação dos titulares dos imóveis, a candidatura, para além dos elementos indicados nas alíneas a) a e) do número anterior, deve conter os elementos instrutórios específicos relativos a essa situação, nomeadamente:

a) Informação sobre as intervenções de reabilitação previstas, nomeadamente se estas são a realizar através de várias empreitadas ou de uma empreitada única;

b) Informação, se for o caso, sobre a decisão de promover a reabilitação no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

3 - A participação do município no processo de reabilitação, em parceria ou em representação dos proprietários, que não esteja regulada no âmbito de uma operação de reabilitação urbana deve constar de acordo nos termos referidos no n.º 2 do artigo anterior.

4 - Quando, em virtude da especificidade da organização espacial do núcleo ou de parte deste, a dissociação da reabilitação de áreas habitacionais e de áreas não habitacionais puser em causa a reabilitação integral do conjunto edificado ali existente e o município o fundamento do ponto de vista técnico e financeiro, o apoio financeiro referido no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 tem por objeto a totalidade das edificações objeto da intervenção de reabilitação.

5 - No caso da alínea d) do n.º 1 do presente artigo, a candidatura deve conter informação sobre os valores pagos pelos moradores e o proprietário das habitações financiadas deve promover as alterações contratuais ou celebrar os contratos que se revelem necessários para assegurar o cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 38.º e no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, antes ou em simultâneo com a contratação do financiamento.

6 - O disposto no presente artigo é aplicável, com as necessárias adaptações, no caso de candidatura do município ou de entidade gestora a financiamento para aquisição, por acordo com o proprietário ou através de expropriação, das frações ou prédios situados em núcleos degradados e para a respetiva reabilitação, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

Artigo 11.º

Instrução de candidaturas de beneficiários diretos

1 - As candidaturas dos beneficiários diretos referidos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 para construção, reabilitação ou aquisição de habitação própria e permanente são instruídas, nomeadamente, com os seguintes elementos:

a) Elementos de identificação da pessoa ou das pessoas que integram o agregado habitacional nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, incluindo, designadamente, atestado médico de incapacidade multiúso, no caso de indicação de pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %;

b) Informação referida no n.º 2 do artigo 6.º da presente portaria e códigos de identificação atribuídos pelo município ao agregado e às pessoas que o integram;

c) Caracterização da situação habitacional indigna da pessoa ou do agregado;

d) Pedido de apoio e solução habitacional proposta, com previsão do valor das correspondentes despesas nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;

e) Comprovativos da titularidade do terreno ou da habitação, nos casos de candidatura a apoio para construção ou reabilitação;

f) Declaração dos outros cotitulares, ou de quem os represente, nas situações previstas no n.º 2 do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, aceitando a sua intervenção no processo para autorização da contratação dos financiamentos ou concedendo essa autorização com menção ao conhecimento das condições legais aplicáveis;

g) Comprovativos do encargo com empréstimos em curso, garantidos por hipoteca constituída sobre o terreno ou a habitação objeto das obras;

h) No caso de obras, cópia de três orçamentos, com indicação do orçamento adotado e de fundamentação sucinta da escolha;

i) Parecer do município sobre a solução habitacional proposta, designadamente quanto:

i) À adequação ao caso concreto da solução proposta e, no caso de obras, do respetivo orçamento;

ii) À participação do município na promoção da solução habitacional, se for o caso, com indicação da forma adotada para o efeito nos termos do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;

iii) À inexistência ou inadequação de resposta para o beneficiário em habitação municipal ou no âmbito de uma solução habitacional promovida por outra entidade, no caso de aquisição ou aquisição e reabilitação de uma habitação ao abrigo do disposto no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;

iv) Às medidas complementares de avaliação da taxa de esforço e de acompanhamento técnico e social consideradas necessárias para a estabilidade da solução habitacional pelos serviços municipais e ou sociais competentes.

2 - Quando a solução habitacional proposta for de aquisição ou aquisição e reabilitação de uma habitação, o IHRU, I. P., pode optar por atribuir uma habitação adequada à pessoa ou ao agregado em substituição da solução habitacional solicitada, nos termos do artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

3 - No caso da alínea g) do n.º 1 do presente artigo, cabe ao IHRU, I. P., por iniciativa própria ou do município competente, assegurar que não é excedida a taxa de esforço e o limite mínimo de rendimento a que se referem a parte final do n.º 1 e o n.º 3 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

4 - No caso de pessoas e agregados habitacionais que preencham os requisitos de elegibilidade do programa 1.º Direito e tenham a sua residência própria e permanente em frações integradas em prédios nos quais qualquer das entidades previstas nas alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 seja igualmente proprietária de outras frações, esta entidade, se necessário com a participação do município competente, pode apoiar ou agir em representação daquelas pessoas e agregados na apresentação de pedidos de apoio financeiro para a reabilitação das respetivas frações e ou da quota-parte das partes comuns do prédio em que aquelas se integram, bem como ao nível da promoção da reabilitação.

5 - Quando, nomeadamente por razões de interioridade ou de conjuntura económica, o município declare existir dificuldade na obtenção de vários orçamentos por parte dos beneficiários, conforme previsto na alínea h) do n.º 1 do presente artigo, o IHRU, I. P., pode aceitar a apresentação de um único orçamento.

6 - Nas situações a que se refere o n.º 2 do artigo 4.º da presente portaria, as candidaturas são instruídas com a comunicação do município prevista no n.º 4 do referido artigo 59.º e com os elementos indicados pelo IHRU, I. P., em função da adequação a esses casos do disposto no n.º 1 do presente artigo.

7 - As candidaturas referidas no número anterior são avaliadas pelo IHRU, I. P., nos termos do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, com as necessárias adaptações, caso em que lhe cabe ainda, nomeadamente, verificar a adequação da solução habitacional ao caso concreto, bem como a viabilidade da mesma se não estiver assegurada a participação do município na promoção da solução habitacional, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da presente portaria.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 12.º

Submissão das candidaturas

O município submete na plataforma eletrónica do 1.º Direito a sua estratégia local de habitação, o pedido de celebração de acordo de colaboração e as candidaturas, incluindo as referidas nos artigos 8.º a 11.º da presente portaria que mereçam o seu parecer favorável, bem como a identificação e contactos dos seus interlocutores para todos os assuntos relacionados com os processos de candidatura e com a contratação dos financiamentos.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021](#) - [Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 13.º

Análise e aprovação das candidaturas a financiamento

- 1 - As candidaturas a financiamento são analisadas pelo IHRU, I. P., quanto às condições aplicáveis ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais, podendo este instituto solicitar esclarecimentos e elementos adicionais, bem como sugerir as alterações que considere necessárias para esse fim.
- 2 - O IHRU, I. P., pode dispensar a apresentação de alguns dos documentos instrutórios das candidaturas, nomeadamente quando já tenha a informação em seu poder ou quando aceite a apresentação dos mesmos em fase posterior, neste último caso com exceção das estratégias locais de habitação e dos pareceres favoráveis do município às candidaturas.
- 3 - (Revogado.)
- 4 - A decisão sobre as candidaturas é comunicada pelo IHRU, I. P., aos beneficiários, contendo, em caso de aprovação, a informação relativa à contratação dos financiamentos.
- 5 - Sem prejuízo dos casos em que seja realizado procedimento concursal nos termos do disposto no artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, o IHRU, I. P., pode sugerir a reformulação de candidaturas ou a prorrogação do correspondente processo de contratação, quando a relação entre o número total de candidaturas e de financiamentos aprovados ao abrigo do 1.º Direito e a dotação orçamental referida nas alíneas a) e b) do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, assim o justifique.
- 6 - No caso de a submissão das candidaturas ocorrer após a execução das soluções habitacionais a que se referem, designadamente no caso de realização de obras, a entidade beneficiária deve juntar comprovativo do início do processo de atribuição das habitações, sem prejuízo de dever registar essas atribuições na plataforma eletrónica do programa 1.º Direito à medida que forem sendo efetuadas.
- 7 - As candidaturas a que se referem o n.º 2 do artigo 4.º e o n.º 6 do artigo 11.º da presente portaria são avaliadas pelo IHRU, I. P., nos termos do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, cabendo-lhe ainda verificar a adequação da solução habitacional ao caso concreto, bem como a sua viabilidade no caso de não acompanhamento da respetiva promoção pelo município, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da presente portaria.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021 - Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 14.º

Contratação

- 1 - No caso dos acordos de financiamento, cabe ao IHRU, I. P., promover as diligências necessárias à obtenção das homologações a que se referem os n.os 1 e 2 do artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
- 2 - O IHRU, I. P., face às especificidades do caso concreto, além da informação de que já dispõe, pode solicitar a atualização de informação e ou os elementos adicionais que se revelem essenciais para efeito de celebração dos acordos e dos contratos de financiamento.
- 3 - Os contratos de comparticipação e de empréstimo devem conter, entre outras previsões, as relativas à obrigatoriedade de utilização das habitações financiadas no âmbito do 1.º Direito para residência permanente das pessoas e agregados habitacionais a que se destinam e, consoante for o caso, ao regime especial de afetação ou ao regime especial de alienação estabelecidos nos artigos 72.º e 73.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, bem como prever as consequências previstas para o incumprimento no artigo 76.º do mesmo decreto-lei.
- 4 - Em qualquer caso, a celebração dos contratos de comparticipação entre o IHRU, I. P., e os beneficiários está condicionada à existência da necessária dotação orçamental, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
- 5 - As comunicações que devam ser enviadas pelo IHRU, I. P., aos beneficiários ou às pessoas às quais as soluções habitacionais se destinam são efetuadas por via eletrónica, podendo sê-lo por via postal quando a situação assim o justifique, devendo dar conhecimento das mesmas ao município sempre que possa estar em causa a concretização do financiamento da solução habitacional.
- 6 - Com vista a conferir eficácia e celeridade ao processo de decisão sobre a concessão dos apoios, o IHRU, I. P., deve proceder preferencialmente às necessárias consultas para confirmação de informação e obtenção de declarações, atestados, certidões e

outros elementos já detidos pela Administração Pública, designadamente pela AT, no que respeita aos rendimentos e à titularidade de imóveis por parte dos candidatos, nos termos previstos nos n.os 2 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual.

Artigo 15.º

Identificação das pessoas e agregados habitacionais

1 - A cada pessoa que, diretamente ou através de uma entidade beneficiária, integre uma candidatura a uma solução habitacional ao abrigo do 1.º Direito é atribuído um código, de acordo com modelo alfabético e numérico a elaborar pelo IHRU, I. P., que permita identificar a pessoa, o agregado habitacional a que a mesma pertence e o município competente, código esse que, daí em diante, é utilizado para sua identificação no âmbito de qualquer ação de consulta, divulgação ou publicidade relacionada com a tramitação do respetivo processo.

2 - Sem prejuízo das ações do município ou do IHRU, I. P., que se revelem necessárias para efeito de confirmação da informação prestada, nomeadamente no caso indicado no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, a informação associada aos códigos de identificação deve ser apenas a bastante para assegurar a transparência e o conhecimento dessa informação por parte de terceiros com interesse nos processos, estando o acesso à informação integral dos processos por parte de outras pessoas ou de entidades externas sujeito às regras de proteção de dados pessoais.

3 - Os elementos de identificação das pessoas e agregados que integrem uma candidatura a uma solução habitacional devem ser acompanhados de declaração da Câmara Municipal competente de que verificou a elegibilidade dos mesmos.

4 - No caso previsto no n.º 2 do artigo 7.º, se a entidade beneficiária não entregar a informação relativa aos agregados no período estabelecido, o IHRU, I. P., notifica-a fixando-lhe um prazo, no máximo de 90 dias, para o fazer.

5 - A não entrega da informação relativa aos agregados nos termos do número anterior constitui fundamento para suspensão da concessão do financiamento pelo IHRU, I. P., até à regularização da situação, sem prejuízo dos demais termos legais e contratuais aplicáveis no caso concreto.

6 - A identificação pelas entidades beneficiárias de pessoas e agregados aos quais se destinam as soluções habitacionais não prejudica a possibilidade de os mesmos serem substituídos por outros agregados igualmente incluídos na estratégia local de habitação do município competente, desde que as soluções habitacionais sejam adequadas aos mesmos, cabendo-lhes, em qualquer caso, dar conhecimento dessas alterações ao IHRU, I. P.»

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Portaria n.º 41/2021 - Diário da República n.º 36/2021, Série I de 2021-02-22](#), em vigor a partir de 2021-02-23

Artigo 16.º

Participação dos municípios e de outras entidades

1 - O município, por sua iniciativa ou a pedido do beneficiário, pode participar ou acompanhar a promoção de qualquer solução habitacional apoiada ao abrigo do 1.º Direito.

2 - Quando as soluções habitacionais se destinem a pessoas em especial condição de precariedade, inadequação e ou vulnerabilidade, tal como nos casos referidos nas alíneas a) e d) do artigo 5.º e no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, o IHRU, I. P., pode solicitar a colaboração do município competente e de outras entidades, públicas ou privadas, competentes em função da matéria, no sentido de conferir maior estabilidade às soluções habitacionais a promover e ou de assegurar a efetiva adequação dessas soluções às características específicas do caso concreto.

3 - As pessoas coletivas que concedam ou que assegurem a gestão da concessão de outros apoios para situações habitacionais que são igualmente objeto de candidaturas ao 1.º Direito podem ser outorgantes dos acordos de financiamento ou dos contratos de comparticipação, devendo, em qualquer caso, os processos de candidatura conter a informação relativa à natureza e valores desses apoios.

Artigo 17.º

Pedidos e candidaturas subsequentes

1 - Os novos pedidos de apoio do município ou os que lhe forem sendo apresentados e por ele avaliados nos termos do disposto na presente portaria, são agregados num novo conjunto de candidaturas a enviar ao IHRU, I. P., com uma periodicidade não inferior a 6 meses.

2 - O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de recurso a outros programas de apoio vigentes, nomeadamente, nos casos de necessidade de alojamento temporário e ou urgente, ao programa Porta de Entrada, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio.

Artigo 18.º

Divulgação

1 - A divulgação e disponibilização para consulta de documentos ou de outros conteúdos que, pela sua natureza e nos termos do programa 1.º Direito, possam ou devam ser facultados ao público são preferencialmente acedidos através do sistema de pesquisa online de informação pública previsto no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação atual, sem prejuízo do uso de outros meios.

2 - A informação e os dados referidos no número anterior devem ser disponibilizados em formatos abertos, que permitam a leitura por máquina, nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, e do Regulamento Nacional de Interoperabilidade Digital.

3 - A informação relativa às habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito que sejam arrendadas em regime de arrendamento apoiado deve ser inserida pelas entidades beneficiárias na plataforma eletrónica a que se refere o artigo 30.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 19.º

Aplicação

Os pedidos de habitação existentes à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 37/2018 em qualquer das entidades indicadas nas alíneas a), b) e c) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, bem como as situações habitacionais indignas que já tenham sido sinalizadas por iniciativa daquelas entidades até essa data, são equiparadas a pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito nos termos do artigo 4.º da presente portaria, se as pessoas e agregados abrangidos forem elegíveis no âmbito do programa e as respetivas situações habitacionais forem incluídas no diagnóstico do município competente para efeito de elaboração ou atualização da estratégia local de habitação.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assinatura

A Secretária de Estado da Habitação, Ana Cláudia da Costa Pinho, em 10 de agosto de 2018.
111579131