S. João da Madeira
Câmara Municipal

1º Direito
Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação

AU
AGENDA URBANA

MANUAL DE APOIO AOS BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira

maio 2021

S. João da Madeira
Câmara Municipal

ÍNDICE

1	Apresentação do Programa 1º Direito	3
2	Beneficiários	4
3	Processo de Candidatura	5
4	Legislação aplicável	6
5	Perguntas Frequentes	7

S. João da Madeira
Câmara Municipal

1º Direito
Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação

1. APRESENTAÇÃO DO PROGRAMA 1º 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.

1º Direito
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

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.

1º Direito
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

3. PROCESSO DE CANDIDATURA

a) As famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do município.

b) O município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas.

c) O município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias.

d) O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar.

e) Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

4. 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 02 de agosto

Alterado por:

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

- Alterada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro

S. João da Madeira
Câmara Municipal

PERGUNTAS FREQUENTES

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

Todas as pessoas isoladamente ou enquanto titulares de um agregado habitacional que que reúnam cumulativamente as seguintes condições: vivam em condições indignas, estejam em situação de carência financeira e sejam cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional, poderão candidatar-se aos benefícios do 1º Direito.

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

2. O que são condições indignas ?

As pessoas que não dispõe de uma habitação adequada, no que se inclui:

Precaridade: situações de violência doméstica, perca 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.

(Referência legislativa: Art. 5º 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 licenciados, 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, as chamadas ilhas ou pátios.

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

4. O que se considera "carência económica" ?

Agregados cujo rendimento médio mensal é inferior a 1.755,28€, um valor que corresponde a quatro vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS).

(Referência legislativa: Art. 4° 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. 7º 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. 14º e 15º 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. 33º do DL 37/2018, 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. 26º.

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

8. Qual é o montante do financiamento ?

- ✓ Até 100% do Valor Referência
- ✓ Comparticipação não reembolsável – Valor total das despesas elegíveis, deduzido de 180 x 25% do Rendimento Médio Mensal do agregado
- ✓ Empréstimo Bonificado – Montante não comparticipado

Exemplo 1	Exemplo 2
Obra de reabilitação no valor de 50.000€ Família com RMM de 750€ Comparticipação: = 50.000 € - (180 x 25% x 750€) = 16.250€ Empréstimo Bonificado: = (50.000€ - 16.250€) = 33 750€	Obra de reabilitação no valor de 50.000€ Família com RMM de 1.000€ Comparticipação: = 50.000 € - (180 x 25% x 1.000€) = 5.000€ Empréstimo Bonificado: = (50.000€ - 1.000€) = 45.000€

(Referência legislativa: Art. 34° do DL 37/2018 de 4 de Junho)

9. Os apoios são concedidos a fundo perdido ?

- ✓ O financiamento (total ou parcial) das despesas, pode ser dado através de comparticipações a fundo perdido ou empréstimos com taxas de juro mais baixas.
- ✓ Em regra, o valor total do financiamento não pode ultrapassar os 90 % do valor total das despesas.
- ✓ Também podem ser doados projetos ou materiais de construção.

(Referência legislativa: Art. 15° e 18° do DL 37/2018 de 4 de Junho)

10. Como se efetua a candidatura ?

- ✓ As famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do município.
- ✓ O município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas.
- ✓ O município 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 processos de candidatura e dos financiamentos.
- ✓ O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar.
- ✓ 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. 5º, 12º, 13º e 14º 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 que instruir a candidatura de beneficiários diretos?

a) 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%;

b) Declaração de não detenção da parte do agregado de património imobiliário;

c) Comprovativo dos rendimentos do agregado habitacional;

d) Consentimento expresso de todos os elementos do agregado para o IHRU poder averiguar junto da entidades competentes a informação constante da candidatura;

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

f) Pedido de apoio e solução habitacional proposta com previsão das despesas;

g) Comprovativos da titularidade do terreno ou da habitação – candidatura para reabilitação ou construção;

(continua)

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

h) Declaração dos outros cotitulares aceitando a sua intervenção no processo para autorização da contratação dos financiamentos com menção do conhecimento das condições legais aplicáveis;

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

j) Cópia de 3 orçamentos com dedicação do orçamento escolhido e explicação sucinta da razão da escolha (obras);

k) 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. 11º 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 se pode verificar as condições necessárias para aceder ao benefício?

O Portal da Habitação disponibiliza um Simulador 1º Direito em portaldahabitacao.pt

		Critérios:	Legislação
1		**Determinação do valor do financiamento**	
	1.1	Somatório das despesas elegíveis até ao limite do valor de referência	DL 37/2018 - Art.º 18.º
2		**Determinação do valor da comparticipação**	
	2.1	Montante máximo de comparticipação=Valor do financiamento - 25% x RMM x 180;	DL 37/2018 - Art.º 34.º
	2.2	O montante da comparticipação é igual ao valor financiável quando RDE =0	DL 37/2018 - Art.º 34.º
	2.3	Quando RDE<25% RMM, o montante da comparticipação é apurado por diferença entre o valor financiável e o montante de empréstimo	DL 37/2018 - Art.º 34.º
3		**Determinação do valor de empréstimo**	
	3.1	Montante máximo de empréstimo= 25% x RMM x 180	DL 37/2018 - Art.º 34.º
	3.2	Não existe montante de empréstimo quando RDE =0	DL 37/2018 - Art.º 34.º
	3.3	Quando RDE<25% RMM, poderá ocorrer uma redução do montante de empréstimo simetricamente compensado por um aumento do valor da comparticipação	DL 37/2018 - Art.º 34.º
4		**Outros critérios**	
	4.1	Prazo máximo de maturidade dos empréstimos 30 anos. Para particulares, a maturidade do empréstimo ocorre no ano em que o mutuário mais idoso perfaça 80 anos de idade.	DL 37/2018 - Art.º 20.º Ficha de Produto
	4.2	Prazo máximo de reembolso corresponde ao número de anos completos após o período de utilização até à maturidade do empréstimo.	Ficha de Produto
	4.3	É possível ao beneficiário optar, para efeito de simulação de plano de reembolso alternativo, por uma prestação mensal inferior à taxa de esforço máxima, até ao limite do prazo de maturidade de 30 anos do empréstimo.	n.a.
	4.4	O simulador não afere a elegibilidade dos candidatos, das despesas e os valores de referência para a solução habitacional adoptada.	n.a.

Deter um património mobiliário de valor inferior a 7,5% do limite estabelecido nos termos dos n.º 4 e 5, do artigo 2º, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, **ou seja, 7.898,58€**
Rendimento médio mensal inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), **ou seja, 1.755,24€**

Tipificação das famílias e rendimentos

Composição do agregado						fator de correção	Rendimento médio mensal corrigido	Rendimento Mensal (limite)	Rendimento anual (limite)
adulto não dependente (titular	titular isolado com mais de 65 anos	adultos não dependentes	dependentes	pessoas com incapacidade superior a 60%	número de elementos do agregado familiar				
1					1	1	1 755,24 €	1 755,24 €	21 062,88 €
1	1				1	1,25		2 194,05 €	26 328,60 €
1		1			2	1,7		2 983,91 €	35 806,90 €
1		1	1	1	3	1,95		3 422,72 €	41 072,62 €
1		1	2	1	4	2,45		4 300,34 €	51 604,06 €

S. João da Madeira
Câmara Municipal

1º Direito
Programa de Apoio
ao Acesso à Habitação

AU
AGENDA URBANA

MANUAL DE APOIO AOS BENEFICIÁRIOS DIRETOS

Estratégia Local de Habitação de S. João da Madeira

maio 2021