

AVISO DE PUBLICITAÇÃO  
2.ª REPUBLICAÇÃO

Investimento RE CO2 i01 Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

N.º 01/CO2 i01/2021

COMPONENTE 02 – Habitação  
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Alteração aos pontos: 1.1, 2.1; 2.2.1; 2.2.2; 3; 3.1; 3.2; 3.3.1; 3.5; 5; 7.2; 7.2.1; 11 e 1.1.3 do anexo 1

10

# Índice

Definições e Acrónimos .....	4
Sumário Executivo .....	6
1. Objetivos e prioridades .....	7
1.1. Cumprimento do Princípio de “NÃO PREJUDICAR SIGNIFICATIVAMENTE” .....	8
2. Condições de acesso e de elegibilidade .....	9
2.1. Aplicação .....	9
2.2. Beneficiários Finais (BF) .....	10
2.2.1. Entidades Promotoras (EP) .....	10
2.2.2. Beneficiário Direto do 1.º Direito (BD1D) .....	11
3. Condições de financiamento .....	12
3.1. Despesas elegíveis .....	12
3.2. <i>Valores de financiamento</i> .....	13
3.3. Requisitos de acesso e atribuição do financiamento .....	14
3.3.1. Principais Requisitos de Acesso .....	15
3.3.2. Verificação dos Requisitos .....	17
3.4. Condições de atribuição do financiamento .....	17
3.5. Condições de financiamentos já contratados .....	18
3.6. Condições de manutenção do financiamento .....	19
3.6.1. Execução física e financeira do investimento .....	19
3.6.2. Vicissitudes ou atrasos na execução do investimento .....	19
4. Plataforma eletrónica .....	20
4.1. Utilizadores da Plataforma .....	20
4.2. Utilização da Plataforma .....	20
5. Entidades que intervêm no processo de decisão .....	21
6. Contratualização .....	21
6.1. Contratos de financiamento com as EP .....	21
6.2. Termo de Aceitação com os Beneficiários Diretos do 1.º Direito (BD1D) .....	22
6.3. Aditamento a Contratos de Financiamento Celebrados .....	22
7. Metodologia de pagamento do financiamento .....	22

<b>7.1. Pedido de libertação de verbas</b> .....	22
<b>7.2. Disponibilização das verbas do financiamento</b> .....	22
<b>7.2.1. Disponibilização das verbas de acordo com o tipo de despesa</b> .....	23
<b>7.2.2. Disponibilização das verbas de financiamentos contratados</b> .....	24
<b>8. Regimes Especiais de Afetação e Alienação das Habitações</b> .....	24
<b>9. Recuperação do apoio financeiro</b> .....	25
<b>10. Forma da observância das disposições legais aplicáveis em matéria de Contratação Pública, Auxílios de Estado e Igualdade de Oportunidades e de Género.</b> .....	25
<b>11. Dotação do fundo do Programa</b> .....	26
<b>12. Contactos</b> .....	26
<b>13. Anexos</b> .....	27
<b>Anexo 1</b> .....	27
<b>Anexo 2</b> .....	32
<b>Anexo 3</b> .....	34

## Definições e Acrónimos

Sigla	Descrição
1.º Direito	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018.
BD1D	Beneficiário Direto do 1.º Direito, as pessoas e agregados beneficiários do 1.º Direito nos termos do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
BF	Beneficiários Finais, na aceção da alínea c) do n.º 5 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, são as entidades promotoras (EP) e beneficiários diretos do 1.º Direito (BD1D) a que se referem os artigos 25.º e 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, responsáveis pela implementação e execução física e financeira de investimentos financiados no âmbito do Investimento RE-C02-i01 do PRR.
BI	Beneficiário Intermediário, a entidade pública responsável pela implementação de uma reforma ou investimento do PRR de acordo com a alínea b) do n.º 5 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio.
Decreto-Lei n.º 37/2018	O Decreto-Lei n.º 37/2018, 4 de junho, alterado pelos Decretos-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho, n.º 81/2020, de 2 de outubro, e n.º 89/2021, de 3 de novembro, n.º 74/2022, de 24 de outubro, e n.º 38/2023, de 29 de maio, referido resumidamente por Decreto-Lei n.º 37/2018.
ELH	Estratégia Local de Habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
EMRP	Estrutura de Missão Recuperar Portugal, criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 46-B/2021, de 4 de maio.
EP	Entidades Promotoras, as Entidades Beneficiárias, nos termos do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.
Habitação social	Habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação.

Sigla	Descrição
IAS	Indexante dos apoios sociais
IHRU, I.P.	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
INE, I.P.	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
MRR	Mecanismo de Recuperação e Resiliência
Município competente	A autarquia ou associação de municípios competente nos termos da al. g) do artigo 4.º e do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 37/2018
NZEB	<i>Nearly Zero Energy Building</i> – Edifícios com necessidades quase nulas de energia
OLAF	Organismo Europeu de Luta Antifraude
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
Plataforma Eletrónica do 1.º Direito	A plataforma eletrónica a que se refere o artigo 2.º-A da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na redação dada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, e do artigo 7.º da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho.
Programa	O “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” objeto do Investimento RE-C02-i01 do PRR
RCD	Resíduos de construção e demolição
SCE	Sistema de Certificação Energética dos Edifícios
UE	União Europeia

## Sumário Executivo

O presente Aviso estabelece as condições e os procedimentos aplicáveis à contratualização dos financiamentos do programa 1.º Direito no âmbito do Programa (Investimento RE-C02-i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” do PRR) entre o IHRU, I.P. e os respetivos BF, em cumprimento das boas práticas de informação pública e conforme disposto na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, não obstante esses financiamentos não sejam concedidos em regime de concurso.

A execução dos Investimentos previstos no PRR é objeto de contratualização pela EMRP com organismos públicos executores ou intermediários, sendo Beneficiários Intermediários (BI) as entidades públicas globalmente responsáveis pela implementação de um Investimento cuja execução é assegurada por entidades terceiras por si selecionadas (BF).

O apoio financeiro não reembolsável à promoção das soluções habitacionais integradas nas ELH dos municípios é objeto de reforço através do PRR com o objetivo de entrega de 26.000 habitações até ao 2.º trimestre de 2026, para dar resposta a igual número de agregados em situação de precariedade e vulnerabilidade, cuja situação habitacional indigna esteja sinalizada no âmbito dos levantamentos efetuados pelos municípios para efeito das suas ELH.

No quadro das condições do PRR, essa resposta deve ainda incorporar medidas associadas à dimensão ambiental, com elevados padrões de eficiência energética na promoção de construção nova, bem como melhoria do desempenho energético de edifícios objeto de reabilitação, no cumprimento do princípio de “Não Prejudicar Significativamente”.

O IHRU, I.P. é o BI responsável pela implementação do Investimento RE-C02-i01 do Programa, enquanto financiador das soluções habitacionais apoiadas com verbas do PRR, sendo os BF desses financiamentos responsáveis pela implementação física e financeira dos correspondentes investimentos, sem prejuízo da responsabilidade dos municípios competentes nos casos de candidaturas das EP e dos BD1D referidos no artigo 25.º e nas alíneas c), d) e e) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, mormente em função do disposto nos seus artigos 30.º e 59.º a 62.º, na Portaria n.º 138-C/2021 e no presente Aviso.

Os requisitos, o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas aos financiamentos com apoio do PRR e as condições de atribuição e manutenção desse apoio financeiro, são, em especial, as constantes do Decreto-Lei n.º 37/2018 e respetiva regulamentação, do normativo comunitário aplicável ao PRR, da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, e do presente Aviso.

É fixada uma 1.ª fase de submissão das candidaturas com termo a 31 de março de 2024 e o presente Aviso vigora até se esgotarem as verbas do PRR destinadas ao Programa, sem prejuízo de poder ser revisto para as adequações que se revelem necessárias em função da sua aplicação.

## 1. Objetivos e prioridades

Nos termos do Investimento RE C02 i01 " Programa de Apoio ao Acesso à Habitação", o financiamento não reembolsável do PRR tem como principal objetivo aumentar a oferta de habitação social, incluindo a resposta a outras necessidades conexas, como a falta de infraestruturas básicas e de equipamento, habitações insalubres e inseguras, relações contratuais precárias ou inexistentes, sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades especiais dos residentes.

Na prossecução daquele objetivo do Programa foi estabelecida a meta final de entrega, até ao 2.º trimestre de 2026, de uma habitação digna e adequada a, pelo menos, 26.000 agregados sinalizados pelos municípios competentes nas suas ELH, por se encontrarem em "situação habitacional indigna" nos termos definidos no artigo 5.º do Decreto Lei n.º 37/2018.

A resposta em causa deve estar concluída até 30 de junho de 2026, sendo assegurada por:

- a)** Disponibilização de habitações às pessoas e agregados pelas EP indicadas no número 2.2 do presente Aviso através de:
  - i.** Construção, reabilitação e aquisição de imóveis (incluindo, neste caso, a posterior construção ou reabilitação) para arrendamento;
  - ii.** Arrendamento no mercado para subarrendamento.
  
- b)** Conclusão das obras ou aquisição de habitações pelos BD1D através de:
  - i.** Reabilitação da habitação própria e permanente; ou
  - ii.** Aquisição de imóveis (incluindo a posterior construção ou reabilitação dos mesmos), nos casos de habitações em situação de risco, de pessoas vulneráveis ou de agregados residentes em alojamentos precários.

Dependendo o financiamento do PRR do cumprimento do objetivo de entrega das habitações nos termos antes indicados, constitui uma primeira prioridade para esse efeito a avaliação e definição pelos municípios competentes dos investimentos relativos, às soluções habitacionais previstas nas suas ELH cujo prazo de execução, incluindo a entrega das habitações objeto dos mesmos, pode ser cumprido até 30 de junho de 2026.

No mesmo sentido, cabe ao IHRU, I.P. gerir e monitorizar as candidaturas que lhe são apresentadas para financiamento de soluções habitacionais no âmbito do 1.º Direito, independentemente da respetiva fonte de financiamento, por forma a assegurar o cumprimento das metas e do prazo aplicáveis ao Programa.

Constitui igualmente uma prioridade o cumprimento das condições da "Dimensão verde" do financiamento com verbas do PRR, no sentido de, no caso de soluções habitacionais por via da reabilitação e da construção, ser assegurado o resultado obrigatório de os edifícios serem dotados de elevados padrões de eficiência energética.

A promoção de construção nova deve proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (*Nearly Zero Energy Building*), no que respeita ao consumo de energia primária, bem como, no caso de obras de reabilitação, uma melhoria do desempenho energético dos edifícios, constando do Anexo 1 os correspondentes requisitos e casos de referência.

Visa se, desse modo, potenciar a consecução de múltiplos objetivos, incluindo a redução da fatura e da dependência energética, a melhoria dos níveis do conforto e qualidade do ar interior, benefícios para a saúde, produtividade laboral e redução da pobreza energética.

### **1.1. Cumprimento do Princípio de “NÃO PREJUDICAR SIGNIFICATIVAMENTE”**

Constitui igualmente uma prioridade para o financiamento com verbas do PRR o cumprimento do Princípio de “NÃO PREJUDICAR SIGNIFICATIVAMENTE” nas suas várias expressões, em especial:

- A “Dimensão verde” no sentido de, no caso de soluções de alojamento promovidas por via da reabilitação e da construção, ser assegurado o resultado obrigatório de os edifícios serem dotados de elevados padrões de eficiência energética.

A promoção de construção nova deve proporcionar um patamar de necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (*Nearly Zero Energy Building*), estes já determinados pelo Decreto Lei n.º 101 D/2020, de 10 de dezembro, no que respeita ao consumo de energia primária, bem como, obras de reabilitação, uma melhoria do desempenho energético dos edifícios, constando do Anexo 2 os correspondentes requisitos e casos de referência.

Os requisitos relativos ao desempenho energético estarão plasmados nos processos de execução dos investimentos em construção de novos edifícios, nomeadamente nos respetivos projetos.

Visa se, desse modo, potenciar a consecução de múltiplos objetivos, incluindo a redução da fatura e da dependência energética, a melhoria dos níveis do conforto e qualidade do ar interior, benefícios para a saúde, produtividade laboral e redução da pobreza energética.

Excluem se deste domínio de intervenção os projetos em curso e orçamentados para 2021 e 2022, até 70M€.

- A “Economia circular”, incluindo a prevenção e a reciclagem de resíduos, devendo as obras ser promovidas nos termos do novo regime geral da gestão de resíduos e do novo regime jurídico da deposição de resíduos em aterro, aprovados pelo Decreto Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, que transpôs para a legislação nacional as Diretivas (UE) 2018/849, 2018/850, 2018/851 e 2018/852.

Nesses termos, deve ser assegurada a elaboração de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), que constitui condição da receção da obra e cujo cumprimento, é demonstrado através da vistoria. Os operadores económicos responsáveis pela intervenção devem garantir que, pelo menos, 70% (em peso) dos resíduos de construção e demolição não perigosos (excluindo os materiais naturais referidos na categoria 17 05 04 na Lista Europeia de Resíduos pela



Decisão 2000/532 / CE) produzidos serão preparados para reutilização, reciclagem e recuperação de outros materiais, incluindo operações de enchimento usando resíduos para substituir outros materiais, de acordo com a hierarquia de resíduos, recorrendo para o efeito a operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, sempre que a legislação nacional assim o exija.

Será ainda garantida a utilização de pelo menos 5% (até 30 de junho de 2021) e 10 % (a partir de 1 de julho de 2021) de materiais reciclados ou que incorporem materiais reciclados relativamente à quantidade total de matérias-primas usadas em obra, no âmbito da contratação de empreitadas de construção e de manutenção de infraestruturas ao abrigo do Código dos Contratos Públicos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual (CCP). As obras de construção serão promovidas de acordo com as orientações de boas práticas estabelecidas no Protocolo de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição da UE ([https://ec.europa.eu/growth/content/eu-construction-and-demolition-waste-protocol-0\\_pt](https://ec.europa.eu/growth/content/eu-construction-and-demolition-waste-protocol-0_pt)) e com os critérios ecológicos, em particular para o conjunto de bens e serviços que dispõem já de manuais nacionais:

(<https://encpe.apambiente.pt/content/manuais?language=pt-pt>)

ou Acordos-Quadro em vigor ou, no caso de bens e serviços que não dispõem de Manuais ou Acordos-Quadro nacionais, à adoção, a título facultativo, dos critérios estabelecidos a nível da EU:

([https://ec.europa.eu/environment/gpp/eu\\_gpp\\_criteria\\_en.htm](https://ec.europa.eu/environment/gpp/eu_gpp_criteria_en.htm)).

## **2. Condições de acesso e de elegibilidade**

### **2.1. Aplicação**

O apoio não reembolsável com verbas do PRR destinado ao Programa aplica-se a:

**a) Investimentos:**

**i.** Relativos a soluções habitacionais previstas em ELH, cuja concordância com o 1.º Direito tenha sido aprovada pelo IHRU, I.P.,

**ii.** 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

**iii.** Em que o correspondente processo de entrega das habitações aos agregados a que se destinam esteja concluído até 30 de junho de 2026;

**b) Despesas com o apoio técnico à elaboração das ELH e ou à preparação e gestão de candidaturas cuja faturação tenha tido início a partir de 1 de fevereiro de 2020.**

Fases para submissão de candidaturas:

- 1.<sup>a</sup> fase de submissão de candidaturas - até 31 de março de 2024;
- 2.<sup>a</sup> fase de submissão de candidaturas e subsequentes – a definir de acordo com a dotação orçamental disponível.

Se a relação entre o valor da dotação disponível e o número de candidaturas a financiamento em condições de aprovação assim o justificar, poderá ser emitida atualização do Aviso com os requisitos para atribuição dos financiamentos.

Na prossecução de fins de coesão territorial, 5 % do valor total do montante disponível das verbas do PRR é afeto a cada uma das sete Unidades Territoriais para Fins Estatísticos de nível II (NUTS II), cessando essa afetação a partir de 1 de julho de 2024 para os valores não comprometidos através de contratos celebrados até àquela data entre os BF e o IHRU, I.P..

Os financiamentos com verbas do PRR são contratados até ser atingido o valor total das mesmas, podendo, porém, ser consideradas candidaturas apresentadas após a contratação global das verbas quando se verificar uma redução do valor total efetivamente executado. Se a relação entre o valor da dotação disponível e o número de candidaturas a financiamento em condições de aprovação assim o justificar, poderá ser emitido Aviso de Abertura de Concurso com os requisitos para atribuição dos financiamentos.

## **2.2. Beneficiários Finais (BF)**

Têm acesso, como BF dos financiamentos concedidos com verbas do PRR no âmbito do Programa, os beneficiários de financiamento ao abrigo do 1.º Direito, nos termos do Decreto Lei n.º 37/2018, i.e.:

As entidades promotoras (EP)

Os Beneficiários Diretos do 1.º Direito (BD1D)

### **2.2.1. Entidades Promotoras (EP)**

As EP indicadas no artigo 26.º do Decreto Lei n.º 37/2018, com exceção das Regiões Autónomas (Investimentos RE CO2 i03 RAM e RE CO2 i04 RAA), ou seja:

- a) O Estado, através da DGTF, e os municípios, bem como as juntas de freguesia e associações de municípios;
- b) Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação;

- 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)** Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, no caso dos núcleos precários a que se refere o artigo 11.º do Decreto Lei n.º 37/2018;
- e)** Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º do Decreto Lei n.º 37/2018.

As operações desenvolvidas ao abrigo de poderes de representação deverão ser instruídas com os documentos legalmente previstos, designadamente contratos de mandato, que atestem a legalidade da delegação de poderes para os efeitos pretendidos e que identifiquem expressamente o projeto financiado pelo PRR.

### **2.2.2. Beneficiário Direto do 1.º Direito (BD1D)**

Os BD1D indicados no artigo 25.º do Decreto Lei n.º 37/2018, cuja situação habitacional indigna esteja sinalizada numa ELH e que:

- a)** Preencham os seguintes requisitos de elegibilidade, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado:
  - i.** Viva em condições indignas, tal como definidas no artigo 5.º do Decreto Lei n.º 37/2018;
  - ii.** Esteja em situação de carência financeira, i.e., cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), e que detém um património mobiliário de valor inferior a 60 vezes o IAS, nos termos estabelecidos na alínea e) do art.º 4.º do Decreto Lei n.º 37/2018, na sua redação atual; e
  - iii.** Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.
- b)** Não estejam numa das seguintes situações que, nos termos do artigo 7.º do Decreto Lei n.º 37/2018, determinam a exclusão da pessoa ou do agregado da concessão de apoio:
  - i.** Ser detentor de título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe confere, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada;
  - ii.** Ter 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; ou

iii. Ser 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.

### **3. Condições de financiamento**

A concessão de financiamento ao abrigo do Programa está sujeita ao quadro regulador constituído pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) estabelecido no âmbito do Mecanismo de Recuperação e Resiliência (MRR) da União Europeia para o período 2021-2026, pelo disposto no presente Aviso e pelas demais condições constantes do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual, e da respetiva regulamentação, com as adaptações previstas na Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, em função do apoio financeiro do PRR.

São objeto de financiamento não reembolsável ao abrigo do Programa as despesas elegíveis relacionadas com:

**a)** Os prédios e as frações habitacionais dos prédios, tal como definidos nas alíneas k) a p) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada ou outras modalidades de rendas reduzidas de valor equivalente, bem como a subconcessão ou outros regimes de cedência de uso e habitação, desde que, nestes casos, seja assegurado um custo de acessibilidade de valor equivalente ao do arrendamento;

**b)** A totalidade da área da fração ou do prédio, constituída por áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e pelos espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes, no caso de unidades residenciais, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;

Os custos com áreas não habitacionais que integrem o projeto da solução habitacional financiada pelo 1.º Direito com verbas do PRR podem ser financiados por outros programas e instrumentos nacionais ou da UE, conforme resulta da aplicação conjugada do artigo 9.º do Regulamento (EU) 2021/241 e do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

#### **3.1. Despesas elegíveis**

O financiamento com as verbas do PRR tem por objeto o investimento total relativo às soluções habitacionais a que se referem os seus artigos 27.º, 28.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, e abrangido pelo disposto nas alíneas a) e b) do número 2.1 do presente Aviso, no que respeita a despesas realizadas com:

**a)** O preço das aquisições ou das empreitadas;

**b)** Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental e ao cumprimento de requisitos de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB (necessidades quase nulas de energia), incluindo a certificação necessária para efeito do PRR;

c) As prestações de serviços conexas com as empreitadas, em especial relacionadas com projetos, sondagens, fiscalização e segurança da obra;

d) Os encargos com a publicitação do financiamento ao abrigo do 1.º Direito e do PRR, no local das obras de reabilitação ou de construção do edifício ou empreendimento financiado, após a aquisição ou a conclusão das obras, no próprio edifício ou num dos edifícios do empreendimento;

e) O encargo, no caso de arrendamento para subarrendamento, com a diferença entre o valor da renda mensal da habitação e o da renda mensal paga pelo subarrendatário;

f) As despesas com o alojamento temporário em soluções dignas, de arrendamento habitacional, aquisição e arrendamento de alojamentos provisórias e empreendimento turístico ou similar, 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, em função das despesas efetivas, com os valores máximos de referência aplicáveis ao arrendamento habitacional nos termos do Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, na sua redação atual, com as necessárias adaptações;

g) Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios, designadamente despesas com escrituras de habilitação de herdeiros e respetivos registos e com escrituras de propriedade horizontal e sucessivos registos, bem como com a constituição de associação de moradores ou de cooperativa de habitação e construção que seja BF de financiamento;

h) O preço das aquisições de serviços de apoio técnico necessários à elaboração das ELH e ao processo de preparação e gestão das candidaturas.

**São elegíveis as despesas realizadas e pagas pelos Beneficiários Finais após 1 de fevereiro de 2020, com contratos assinados após essa data, considerando-se para o efeito, consoante o caso, a data do contrato de aquisição, do contrato de arrendamento ou do contrato de empreitada, e que se reportem a operações em que as habitações sejam entregues até 30 de junho de 2026, sem prejuízo das demais regras de elegibilidade de despesas, designadamente na legislação europeia e nacional.**

A parte das despesas antes indicadas relativa ao IVA não é elegível para financiamento com verbas do PRR, sendo o IVA não dedutível financiado nos termos estabelecidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

### **3.2. Valores de financiamento**

O financiamento a conceder no âmbito do Programa corresponde ao valor total das despesas elegíveis a que se refere o número anterior do presente Aviso tendo como limites máximos os valores de referência aplicáveis a cada solução habitacional nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, ou seja:

a) Nos casos de arrendamento para subarrendamento, o último valor mediano das rendas por m2 de alojamentos familiares (euro) da freguesia ou, no caso de não estar disponível, do concelho de localização da habitação, ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P.;

**b)** No caso de reabilitação, o preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, podendo ser aumentado até 25 % do seu valor em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU, I.P., designadamente quando as obras devam ser precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares;

**c)** No caso de construção, o custo de promoção por metro quadrado estabelecido, conforme o tipo de áreas a financiar, no regime de habitação de custos controlados;

**d)** No caso de aquisição de fração ou prédio, o produto das respetivas áreas brutas privativas pelo último valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares novos (euro), por concelho ou, no caso de não estar disponível, da NUTS III de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou o custo de promoção aplicável nos termos do regime de habitação de custos controlados, se este for superior, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 2.º da Portaria n.º 138-C/2021, para o caso de candidaturas aprovadas relativas a soluções habitacionais que incluam a aquisição de imóveis cujo preço corresponda ao valor de uma obrigação de *facere* de montante determinável;

**e)** No caso de aquisição e ou infraestruturização de terrenos, o valor máximo do terreno, alterado pelo coeficiente relativo à sua titularidade, nos termos estabelecidos no regime de habitação de custos controlados, acrescido, se for o caso, do valor de referência do financiamento à infraestruturização, que corresponde a 10 % do custo de promoção;

**f)** No caso de solução conjugada de aquisição e reabilitação, o valor de referência referido na alínea d), sem prejuízo de o preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados, podendo ser aumentado até 25 % do seu valor em casos excecionais devidamente fundamentados e aceites pelo IHRU, I.P., designadamente quando as obras devam ser precedidas de trabalhos prévios de demolição, contenção ou similares;

**g)** No caso de financiamento ao apoio técnico e à preparação e gestão de candidaturas, o limite estabelecido na Portaria n.º 230/2018 de 17 de agosto, na sua redação atual.

**h)** Nos casos de alojamento temporário durante a realização de obras, o valor mais elevado correspondente ao último valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (euro) da freguesia ou do concelho de localização da habitação, divulgado pelo INE, I. P., ou, no caso de alojamento em estabelecimento hoteleiros ou similar, o valor diário correspondente ao rendimento médio por quarto disponível (RevPAR), relativo ao total da hotelaria, por regiões (NUTS II), constante da Estatística do Turismo mais recente divulgada pelo INE, I. P.;

### **3.3. Requisitos de acesso e atribuição do financiamento**

Em consonância com os termos de aplicação do PRR no âmbito do Programa, são financiáveis os investimentos:

- Que tenham por objeto soluções habitacionais promovidas ao abrigo do 1.º Direito; e
- Cujo plano total - para a execução, para o financiamento e para o processo de entrega das habitações aos agregados a que se destinam – tenha, à data do pedido de financiamento, um estado de maturidade compatível com o cumprimento do termo de vigência do PRR, ou seja, esteja concluído até 30 de junho de 2026.

### **3.3.1. Principais Requisitos de Acesso**

Nesses termos, as EP e os BD1D só podem aceder a financiamento ao abrigo do Programa relativamente a investimentos que cumpram os requisitos inerentes à concessão de financiamento ao abrigo do 1.º Direito, bem como, em especial, os seguintes requisitos:

**REQUISITO 1** - – Serem relativos a soluções habitacionais que se destinam a dar resposta a situações habitacionais indignas sinalizadas em ELH ao abrigo do 1.º Direito ou a apoio técnico para elaboração de ELH ou para preparação e gestão de candidaturas;

**REQUISITO 2 - Os investimentos terem 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;

**REQUISITO 3** - O plano de execução do investimento das soluções habitacionais a financiar ser compatível com a entrega das habitações aos respetivos destinatários até 30 de junho de 2026, considerando-se para o efeito, consoante a solução habitacional, a data relativa a:

- i. Celebração dos contratos de arrendamento com os destinatários das habitações integradas em soluções habitacionais promovidas pelas EP;
- ii. Celebração dos contratos de subarrendamento com os destinatários de habitações arrendadas pelas EP para aquele fim;
- iii. Auto de receção provisória das obras no caso de reabilitação pela EP de fogos já arrendados;
- iv. Celebração do contrato de compra e venda no caso excepcional de aquisição de habitações pelos BD1D;
- v. Último auto de medição de obra de reabilitação no caso de BD1D.

**REQUISITO 4** - As operações, à data da submissão do pedido de financiamento, têm de se encontrar numa das seguintes fases:

- i. No caso de construção ou de reabilitação: exceto nos casos de BD1D e das EP indicadas nas alíneas d) e e) do número 2.2.1 do presente Aviso, ter sido contratado o correspondente projeto ou, no caso de projetos desenvolvidos pelas próprias EP, os mesmos estarem em elaboração ou concluídos, sem prejuízo dessas operações serem objeto de financiamento, se este for aprovado;

ii. No caso de aquisição de terrenos ou de aquisição de imóveis: estar em curso o processo de aquisição, comprovado com informação sobre a identificação do terreno ou do/s imóvel/is a adquirir, do/s respetivo/s vendedor/es e o/s respetivo/s preço/s, através de:

- a) contrato-promessa; ou comprovativo da decisão do órgão competente da EP sobre a aquisição; ou
- b) declaração sob compromisso de honra, no caso dos BD1D.

iii. Em qualquer dos casos de realização de obras:

- a) Ser assegurado nos cadernos de encargos relativos aos projetos ou, no caso de não haver lugar a estes, por declaração do BF:
  - as condições para o cumprimento dos requisitos de melhoria do desempenho energético nas obras de reabilitação e, no caso de construção, do cumprimento do requisito de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB, bem como da correspondente certificação;
  - a elaboração de um plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), como condição da receção da obra e cujo cumprimento, é demonstrado através da vistoria, bem como que, pelo menos, 70% (em peso) dos resíduos de construção e demolição não perigosos (excluindo os materiais naturais referidos na categoria 17 05 04 na Lista Europeia de Resíduos pela Decisão 2000/532 / CE) produzidos serão preparados para reutilização, reciclagem e recuperação de outros materiais, recorrendo para o efeito a operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, sempre que a legislação nacional assim o exija.
- b) O cronograma de execução física e financeira do investimento ser compatível com a consignação dos trabalhos físicos no prazo máximo de 1 ano após notificação do IHRU, I.P. da aprovação do financiamento e com a conclusão das obras até 31 de março de 2026, contendo indicadores de realização e de resultado que permitam monitorizar a execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos;

iv. No caso de apoio técnico à elaboração da ELH, o prazo de execução do contrato ter a duração máxima de 6 meses, se o procedimento para a formação do contrato for posterior a 27 de dezembro de 2021, e, em qualquer caso, o respetivo pedido de financiamento ser entregue **até 31 de março de 2024**.

**REQUISITO 5** - Não existir cumulação de apoios para os mesmos custos financiados pelo Programa:

i. No âmbito do mesmo investimento, o financiamento com verbas do PRR não cobrir os mesmos custos apoiados por outros programas e instrumentos nacionais ou da União Europeia, conforme resulta da aplicação conjugada do artigo 9.º do Regulamento (EU) 2021/241 e do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, sem prejuízo de poderem ser objeto desses apoios outros custos do



mesmo investimento não abrangidos pelo financiamento do Programa, como os relativos às áreas não habitacionais que integrem a solução habitacional financiada.

**ii.** No caso dos municípios situados nas Regiões Autónomas, não haver apoios ao abrigo dos Investimentos RE-C02-i03-RAM ou RE-C02-i04-RAA para a mesma candidatura e ou para os mesmos custos objeto de financiamento ao abrigo do Programa.

Não é aplicável a meta energética prevista na subalínea a) da subalínea iii do Requisito 4 aos projetos de obras de construção em curso ou orçamentados para 2021 e 2022, até ao limite máximo de 70 milhões de euros do valor global da dotação do PRR para o Programa. Para efeito de aferição do enquadramento nesse limite é considerada a data da entrega ao IHRU, I.P. de toda a informação e documentação necessária.

### **3.3.2. Verificação dos Requisitos**

Sem prejuízo das competências de análise e de aprovação das candidaturas do IHRU, I.P., nos termos do presente Aviso e dos artigos 62.º e 63.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, o cumprimento dos requisitos referidos no número anterior no âmbito das candidaturas é assegurado:

**i.** Pelas EP referidas nas alíneas a) e b) do número 2.2.1 do presente Aviso, em função da responsabilidade pelos investimentos próprios; ou

**ii.** Pelo município competente, em função da responsabilidade de verificação, nas candidaturas apresentadas:

**a)** Pelas EP referidas nas alíneas c), d) e e) do número 2.2.1 do presente Aviso;

**b)** Pelos BD1D referidos no número 2.2.2 do presente Aviso.

Não serão aceites pedidos de financiamento que não preencham um ou mais dos requisitos de acesso aplicáveis nos termos de 3.3.1, podendo, porém, ser apresentado novo pedido quando, nomeadamente em função de reformulação ou reprogramação, cumpram esses requisitos.

O IHRU, I.P., pode fazer as solicitações e pedir os esclarecimentos ao município competente, ou a qualquer pessoa ou entidade relevante, que considere necessários quanto ao cumprimento dos requisitos de acesso ao financiamento, no âmbito e para efeito de decisão sobre as candidaturas.

### **3.4. Condições de atribuição do financiamento**

A atribuição dos financiamentos no âmbito do Programa depende da apresentação das candidaturas nos termos regulados no Decreto-Lei n.º 37/2018, designadamente nos seus artigos 59.º e 62.º, e na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, alterada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, com as adaptações

decorrentes da concessão do apoio do PRR nos termos do presente Aviso e da legislação comunitária aplicável.

Os municípios e as EP referidas nas alíneas a) e b) do número 2.2.1 do presente Aviso, bem como o município competente em relação às EP referidas nas alíneas c), d) e e) do mesmo número e aos BD1D, devem garantir que cada processo de candidatura a financiamento contém a informação e os elementos instrutórios necessários nos termos indicados no Anexo 2 do presente Aviso, que deste faz parte integrante.

É igualmente obrigatória a publicitação do financiamento ao abrigo do 1.º Direito e do PRR conforme os seguintes modelos de publicitação:

- Modelos de publicitação dos beneficiários do PRR, constantes da Orientação Técnica n.º 5/2021 da EMRP, que constitui o anexo 3 do presente Aviso; e
- Modelos de publicitação constantes do Aviso n.º 18729/2021, publicado na Série II do Diário da República n.º 193/2021, de 2021-10-04.

### **3.5. Condições de financiamentos já contratados**

As condições próprias do Programa podem ser aplicadas a investimentos ao abrigo de ELH com concordância aprovada pelo IHRU, I.P., iniciados 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 ou, no caso de apoio técnico, **cuja faturação tenha tido início a partir de 1 de fevereiro de 2020 e até 30 de junho de 2026.**

Sempre que aqueles investimentos já tenham sido objeto de contrato de **financiamento é** enviado convite pelo IHRU, I.P., ao BF, para celebração do correspondente aditamento.

É, nesse caso, dispensada a apresentação de nova candidatura, dependendo, porém, o financiamento do investimento ao abrigo do Programa da observação dos seguintes requisitos:

- a) A aceitação do convite por parte do BF para celebração do aditamento é instruída com a informação e os elementos adicionais que sejam solicitados pelo IHRU, I.P., nos termos do PRR, do presente Aviso e das adaptações das condições do Decreto-Lei n.º 37/2018 estabelecidas, em função do apoio financeiro do PRR, na Portaria n.º 138C/2021, de 30 de junho;
- b) O investimento objeto do contrato cumprir as regras e obrigações decorrentes do quadro regulador do Programa referido na alínea anterior, sem prejuízo das condições específicas aplicáveis aos contratos de financiamento já celebrados, nomeadamente quanto a condições legais e contratuais já executadas e à exclusão da exigência de cumprimento do requisito de eficiência energética e de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20 % ao requisito NZEB, em função da fase de execução dos investimentos orçamentados para 2021 e 2022;

- c) Estar a ser ou ter sido cumprido, de modo regular e pontual, o contrato de financiamento objeto do aditamento a celebrar.

### **3.6. Condições de manutenção do financiamento**

A manutenção do financiamento ao abrigo do Programa depende do cumprimento integral e pleno das obrigações assumidas nos termos do presente Aviso, nomeadamente as previstas no número 3.4 para efeito de atribuição do financiamento, bem como na legislação nacional e comunitária aplicável, e, em especial, da manutenção da compatibilidade do investimento objeto do financiamento com o prazo do Programa.

#### **3.6.1. Execução física e financeira do investimento**

Os municípios e as EP referidas nas alíneas a) e b) do número 2.2.1 do presente Aviso, bem como o município competente em relação às EP referidas nas alíneas c), d) e e) do mesmo número e aos BD1D, devem assegurar a entrega ao IHRU, I.P., de toda a informação e elementos necessários à monitorização e verificação da execução física e financeira de cada investimento em atenção ao cumprimento do prazo e condições do Investimento REC02-i01 "Programa de Apoio ao Acesso à Habitação" do PRR, em especial os dados que comprovem o regular e pontual cumprimento durante a execução dos investimentos em relação:

- i. Aos termos de execução do investimento de acordo com o respetivo plano de execução física e financeira;
- ii. Aos requisitos de eficiência energética e ou de procura de energia primária nos termos determinados na legislação nacional e nas condições exigidas pelo PRR;
- iii. Às condições e data de entrega das habitações objeto do investimento.

#### **3.6.2. Vicissitudes ou atrasos na execução do investimento**

a) São relevantes para a manutenção do financiamento no âmbito do Programa as vicissitudes ou atrasos na execução das soluções habitacionais que comprometam o cumprimento do cronograma de execução física e financeira do investimento objeto do financiamento, em especial:

- i. O desvio ao cronograma que, adicionado do prazo previsto para as fases a executar subsequentemente, não permita a conclusão das obras até final de 31 de março de 2026 e, em qualquer dos casos, a entrega das habitações até 30 de junho de 2026;
- ii. Qualquer facto impeditivo da execução do investimento, no todo ou em parte;

ou

- iii. A existência de fundamento de resolução do contrato de financiamento.

**b)** Quando, no âmbito das suas competências de monitorização e verificação dos investimentos financiados pelo Programa, o IHRU, I.P., verifique a existência de uma das referidas vicissitudes ou atrasos deve:

**i.** Promover a renegociação dos correspondentes contratos, se a natureza ou condições da vicissitude ou do atraso permitir a reformulação total ou parcial do investimento de forma que viabilize o cumprimento das condições e dos prazos do Programa; ou

**ii.** Nos casos em que o investimento já não seja compatível com o cumprimento das condições do Programa ou do respetivo prazo, propor à tutela setorial, após audição do BF e, se for o caso, com parecer do município competente, a exclusão desse investimento do Programa e a sua substituição por investimento constante de outra candidatura.

**c)** A exclusão do investimento do Programa nos termos indicados na subalínea ii da anterior alínea b), constitui o respetivo BF na obrigação de devolução das verbas do PRR, podendo aquele, porém, solicitar a conversão do contrato para financiamento ao abrigo do 1.º Direito, nas condições e nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018 e do artigo 9.º da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho, em função da disponibilidade orçamental existente.

## **4. Plataforma eletrónica**

Os atos e comunicações referentes às candidaturas e aos processos de financiamento ao abrigo do Programa são realizados de forma desmaterializada na plataforma eletrónica do 1.º Direito.

Serão disponibilizados ficheiros de preenchimento para submissão das candidaturas relativamente às funcionalidades que ainda não estejam disponíveis na plataforma.

### **4.1. Utilizadores da Plataforma**

O acesso à plataforma será precedido de um pedido, efetuado no formulário disponível no Portal da Habitação através do *link* <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/adp1dform>. para criação, para o efeito, de perfis de superutilizador e de utilizador.

O acesso à plataforma é assegurado a todos os BF, bem como ao município competente, na qualidade de “utilizador” autorizado pelos BF referidos nas alíneas c), d) e e) do número 2.2.1 do presente Aviso e pelos BD1D.

As entidades que à data da publicação do presente Aviso já tenham acedido à plataforma podem continuar a utilizar as mesmas senhas de acesso, não necessitando de solicitar novos acessos.

### **4.2. Utilização da Plataforma**

A utilização da Plataforma consta de Manual próprio disponível no Portal da Habitação.

Os utilizadores devem assegurar a submissão na plataforma eletrónica do 1.º Direito de toda a informação e elementos exigíveis no quadro do Programa em relação às candidaturas e aos processos de financiamento, sendo disponibilizada na plataforma uma área própria para mensagens e comunicações.

Apenas são considerados validamente apresentados os documentos ou os esclarecimentos e informações que sejam submetidas ao IHRU, I.P. através da plataforma eletrónica nos termos indicados no parágrafo anterior, podendo excepcionalmente serem autorizadas pelo IHRU, I.P., outras soluções mediante solicitação prévia e devidamente fundamentada do utilizador.

É igualmente obrigatória, nos termos dos artigos 2.º, n.º 3, 7.º, n.º 4, 12.º e 13.º, n.º 6, da Portaria 230/2018, de 17 de agosto, na redação dada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, a submissão no âmbito de cada processo de financiamento dos dados relativos à atribuição das habitações, à medida que esta for sendo efetuada, com a informação sobre os agregados e sobre os contratos de arrendamento com eles celebrados, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 7.º da referida Portaria.

## **5. Entidades que intervêm no processo de decisão**

Até à entrega da candidatura ao IHRU, I.P., o Município competente é a entidade que intervêm no processo de decisão nos termos legais e nos do presente Aviso, em relação aos BD1D e a todos os BF referidos nas alíneas c), d) e e) do número 2.2.1 do presente Aviso.

A decisão de aprovação das subvenções a fundo perdido é da competência do IHRU, I.P., da Tutela Setorial de acordo com o respetivo montante, nos termos estabelecidos no n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 53-B/2021, de 23 de junho, na sua atual redação, cabendo ainda à respetiva Tutela Setorial decidir sobre a exclusão de investimentos do financiamento ao abrigo do Investimento conforme indicado na alínea c) do número 3.6.2 do presente Aviso.

A decisão de aprovação, nos termos do n.º 5 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, caduca se o termo de aceitação ou o contrato de financiamento não for assinado no prazo máximo de 6 meses a contar da data da notificação daquela decisão, salvo em casos justificados e aceites pelo IHRU, I.P., designadamente por questões processuais relativas à contratação e por outras causas não imputáveis ao beneficiário.

## **6. Contratualização**

### **6.1. Contratos de financiamento com as EP**

A formalização da concessão dos financiamentos às EP é efetuada mediante a assinatura de contrato de financiamento com o IHRU, I.P., nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 37/2018, com as adaptações necessárias em função do apoio financeiro do PRR.

## **6.2. Termo de Aceitação com os Beneficiários Diretos do 1.º Direito (BD1D)**

A formalização da concessão dos financiamentos aos BD1D referidos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 é efetuada mediante assinatura de termo de aceitação, documento contratual simplificado em que os BD1D apenas assinam e aceitam os termos da decisão de concessão do financiamento e as obrigações inerentes a essa concessão.

## **6.3. Aditamento a Contratos de Financiamento Celebrados**

No caso de financiamentos contratados a partir de 1 de fevereiro de 2020 nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, relativos aos investimentos referidos em 3.5 do presente Aviso, a aplicação das condições próprias do Programa é concretizada mediante a celebração de aditamento ao correspondente contrato de financiamento.

## **7. Metodologia de pagamento do financiamento**

### **7.1. Pedido de libertação de verbas**

Os pagamentos são efetuados mediante apresentação de pedido de libertação de verbas submetido na plataforma do 1.º Direito, acompanhado dos documentos comprovativos da despesa.

Para todas as despesas apresentadas a pagamento, incluindo no caso de adiantamento, tem de ser indicado nome e identificação do contratante e do subcontratante, caso o destinatário final dos fundos seja uma entidade adjudicante (contratação pública) ou fornecedores nos restantes casos.

Os pedidos devem indicar os valores das despesas líquidos de IVA e o valor do IVA.

### **7.2. Disponibilização das verbas do financiamento**

Para além do cumprimento das demais obrigações legais, a primeira libertação de verbas corresponde a 25% do financiamento das despesas elegíveis e assume a natureza de adiantamento, disponibilizado após a celebração do contrato de financiamento, apenas podendo ser de valor superior se corresponder a despesas realizadas, devidamente comprovadas, sendo cada libertação de verbas subsequente deduzida do correspondente adiantamento.

Cada libertação de verbas subsequente à primeira libertação depende da entrega de prova da realização de todos os pagamentos anteriores, constituindo comprovativo o recibo ou documento equivalente relativo ao pagamento da correspondente despesa, contendo, no mínimo, o NIF do fornecedor (destinatário do pagamento, tal como prestador, vendedor ou contra-parte de outra natureza), o montante da despesa, com e sem IVA, se aplicável, e a data do documento.

No caso das entidades constantes das alíneas d) e e) do ponto 2.2.1 e do ponto 2.2.2, o adiantamento de 25% das despesas elegíveis ocorrerá por duas fases, conforme se indica de seguida:

- Com a celebração do contrato de financiamento, o correspondente a 25% das despesas elegíveis, excluindo as despesas referentes à empreitada;
- O remanescente do adiantamento, com a assinatura do contrato de empreitada.

### **7.2.1. Disponibilização das verbas de acordo com o tipo de despesa**

De acordo o tipo de despesa, e sem prejuízo do regime aplicável ao financiamento do IVA referido no número 3.1 do presente Aviso, as verbas para financiamento das despesas elegíveis são disponibilizadas de acordo com as seguintes regras:

**a) Obras de reabilitação ou de construção:**

- i. Na medida da obra executada e do cumprimento do plano de trabalhos, sem prejuízo de pagamento de verbas a título de adiantamento, quando este estiver contratualmente estabelecido; ou
- ii. Mediante comprovativo do pagamento de despesas já realizadas, relativas a obra executada no cumprimento do cronograma físico e financeiro do investimento.

**b) Aquisição de imóveis:**

- i. No ato de realização do contrato de aquisição para pagamento do preço ou, no caso de contrato já celebrado, mediante comprovativo dos pagamentos efetuados nos termos contratuais;
- ii. Após a emissão da autorização de utilização, mediante comprovativo do pagamento de adiantamento a título de sinal ou princípio de pagamento previstos contratualmente, nos casos em que, aquando da celebração dos contratos-promessa de compra e venda, aquela autorização ainda não tenha sido emitida e sem prejuízo da celebração do correspondente contrato de financiamento.
- iii. Após a entrega da autorização de utilização e de comprovativo dos pagamentos efetuados a título de sinal ou princípio de pagamento previstos contratualmente, no caso de contrato-promessa de compra e venda;

**c) Rendas suportadas com contratos de arrendamento para subarrendamento: trimestralmente ou semestralmente, nos termos constantes dos contratos de arrendamento para subarrendamento;**

**d) As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra: na medida da execução dos serviços nos termos contratados com os fornecedores e mediante entrega dos respetivos comprovativos;**

**e) Serviços de apoio técnico necessários à elaboração das ELH e à preparação e gestão de candidaturas: mediante entrega dos respetivos comprovativos;**

**f) Encargos com a publicitação do financiamento: mediante entrega dos respetivos comprovativos;**

- g) Encargos com atos notariais e de registo e outros obrigatórios: mediante entrega dos respetivos comprovativos.
- h) Encargos com o alojamento temporário durante a realização de obras: nos termos constantes dos contratos de arrendamento ou, noutras soluções previstas na alínea e) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, mediante entrega do respetivo comprovativo.

### **7.2.2. Disponibilização das verbas de financiamentos contratados**

Nos casos de financiamentos objeto do aditamento a que se refere o número 6.3 do presente Aviso, a disponibilização das verbas é efetuada com a celebração do aditamento ao contrato de financiamento e pelo valor correspondente à diferença entre o montante total do financiamento já concedido e o montante total aplicável nos termos do presente Aviso ao financiamento do investimento já realizado.

A partir da celebração do aditamento ao contrato de financiamento, a disponibilização das verbas do Programa segue as regras constantes dos números 7.1, 7.2 e 7.2.1 do presente Aviso.

## **8. Regimes Especiais de Afetação e Alienação das Habitações**

As habitações adquiridas, reabilitadas ou construídas com financiamento concedido ao abrigo do Programa estão sujeitas aos seguintes regimes especiais, sujeitos a inscrição no registo predial nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

- a) A um regime especial de afetação ao fim para que foram financiadas por um período de 20 anos a contar da data do primeiro contrato de arrendamento, no caso das EP referidas nas alíneas a) a c) do número 2.2.1 do presente aviso;
- b) No caso dos BD1D e das EP referidas nas alíneas d) e e) do número 2.2.1 do presente aviso, a um regime especial de alienação por um período de 15 anos, a contar da data da aquisição ou da última utilização do financiamento às obras, durante o qual:
  - i. O município competente tem opção de compra na transmissão da habitação pelo preço máximo correspondente ao valor final da mesma após o financiamento, deduzido do valor financiado e atualizado pela aplicação da taxa de variação média anual do índice de preços no consumidor divulgada pelo INE, I. P.;
  - ii. Se o município renunciar àquela opção, o IHRU, I.P., tem direito idêntico;
  - iii. Em caso de renúncia por parte do município e do IHRU, I.P., a habitação só pode ser alienada a terceiros mediante o pagamento ao IHRU, I.P., e à AT das quantias relativas, respetivamente, à participação concedida e, se for o caso, ao valor da redução do IVA de que tenha beneficiado a empreitada.



## **9. Recuperação do apoio financeiro**

Sem prejuízo de outras sanções legais aplicáveis no caso concreto, e assegurada a prévia audiência do BF nos termos do Código do Procedimento Administrativo, o financiamento do PRR atribuído deve ser por ele devolvido, total ou parcialmente, conforme exigido pelo IHRU, I.P., ou, caso não o seja, recuperado por este, se necessário através do recurso a execução fiscal, nos termos estabelecidos no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 agosto, na atual redação, se o investimento não for executado ou concluído de acordo com as condições estabelecidas no presente Aviso e na legislação nacional e comunitária aplicável ao financiamento do investimento pelo Programa.

Há lugar à referida devolução em especial em qualquer um dos seguintes casos:

- a) Não celebração dos contratos de arrendamento ou de subarrendamento com os agregados destinatários das habitações financiadas até 30 de junho de 2026;
- b) Não cumprimento, por facto imputável ao BF, de outras obrigações estabelecidas no presente Aviso e na legislação nacional e comunitária aplicável ao financiamento do investimento pelo Programa;
- c) Exclusão do investimento do financiamento do PRR nos termos indicados na alínea c) do número 3.6.2 do presente Aviso;
- d) Não cumprimento das obrigações legais e fiscais do BF;
- e) Em virtude da prestação de informações falsas ou viciação de dados fornecidos no âmbito e para efeito da candidatura e da execução do investimento;
- f) Por ocorrência de situações de conflitos de interesses, de fraude, de corrupção ou duplo financiamento.

Há ainda lugar à devolução do financiamento do PRR concedido ao apoio técnico à elaboração de ELH e ou à preparação e gestão das candidaturas quando não haja concretização de qualquer das soluções habitacionais previstas na correspondente ELH e elegíveis nos termos do presente Aviso.

## **10. Forma da observância das disposições legais aplicáveis em matéria de Contratação Pública, Auxílios de Estado e Igualdade de Oportunidades e de Género.**

Não se aplicam as disposições relativas a auxílios de Estado uma vez que os BF dos investimentos não são empresas na aceção do artigo 107.º do TFUE, mas EP da administração central ou local ou do setor social, indicadas no artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, e as pessoas e agregados referidos no artigo 25.º do mesmo decreto-lei, sendo, em qualquer dos casos, destinatários dos investimentos os cidadãos em situação habitacional indigna.

Sempre que aplicável, os BF assumem a responsabilidade pelo integral cumprimento das regras de contratação pública em qualquer contratação efetuada no âmbito e para efeito da implementação das ELH e da promoção dos investimentos relativos às correspondentes soluções habitacionais, impedindo qualquer auxílio de Estado a jusante.

## **11. Dotação do fundo do Programa**

**Investimento RE-C02-i01: Programa de apoio ao acesso à habitação:**

**Dotação total: 1.187 milhões de euros**

**Afetação à coesão territorial: até 30 de junho de 2024, 5 % do montante disponível das verbas do PRR é afeto a cada uma das 7 NUTS II.**

**Meta: Entrega de 26.000 habitações**

**Horizonte temporal: início a 1 de fevereiro de 2020 e termo em 30 de junho de 2026, com submissão das candidaturas até 31 de março de 2024**

## **12. Contactos**

- Os pedidos de esclarecimento e de informações relativos ao presente Aviso são efetuados através do endereço eletrónico [1direito@ihru.pt](mailto:1direito@ihru.pt)
- O acesso à plataforma para efeito de apresentação de candidatura é efetuado na área do PRR do Portal da Habitação, através do *link* <https://www.portaldahabitacao.pt> no âmbito do qual cada entidade terá acesso ao contacto do respetivo ponto focal.

## 13. Anexos

### Anexo 1

(A que se refere o n.º 1 do Aviso de Publicitação)

#### Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária

##### 1.1. Requisitos de Eficiência Energética na reabilitação

1.1.1. 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.

1.1.2. No caso de obras iniciadas até 90 dias após a publicação do presente Aviso considera-se haver melhoria da eficiência energética quando as obras incidem, pelo menos, sobre 2 das seguintes componentes: substituição de janelas; isolamento térmico da envolvente; rede de gás; rede de eletricidade e rede de águas.

1.1.3. No caso de edifícios:

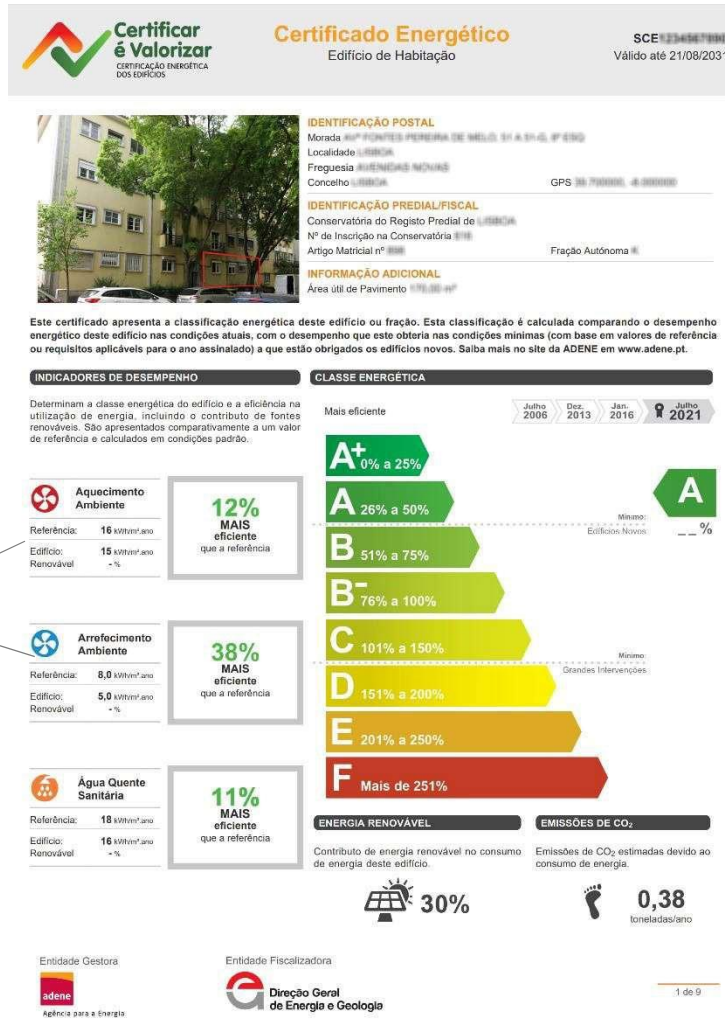
que tenham sido objeto de operações de reabilitação nas zonas comuns cuja receção provisória da obra tenha ocorrido após a publicação do Decreto-Lei 37/2018, de 4 de junho;

ou

Em propriedade horizontal, cujas frações sejam detidas por mais que um proprietário

a melhoria do desempenho energético resultante da intervenção objeto do apoio, poderá ser atestada por relatório técnico de perito qualificado, a emitir após conclusão da obra, onde conste expressamente a seguinte informação:

- Identificação do Perito Qualificado registado no Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, acessível em <https://www.sce.pt/pesquisa-de-tecnicos/>
- Identificação do número da candidatura IHRU, I.P.;
- Declaração expressa que as frações|fogos, objeto do relatório técnico tiveram uma melhoria do desempenho energético, como resultado da execução da intervenção objeto do apoio;
- Descrição da intervenção realizada em cada fogo, que concorre para melhoria da eficiência energética;
- Identificação das frações|fogos a que respeita o relatório, com a seguinte informação:
  - Morada;
  - Identificação do Registo na Conservatória do Registo Predial;
  - Artigo Matricial e freguesia.



## 2. Requisitos de Eficiência Energética e de Necessidades de Energia Primária:

Construção de edifícios habitacionais, com necessidades de energia primária, pelo menos, 20% inferiores aos requisitos dos edifícios com necessidades quase nulas de energia.

O cumprimento deste requisito deve ser assegurado:

- Pelos técnicos autores, nos projetos de arquitetura e de especialidades que devem conter a definição da envolvente e dos sistemas técnicos;
- Pelo perito qualificado do SCE, na certificação energética do imóvel com base na informação disponível nos diversos projetos.

Estão excecionados deste requisito os projetos em curso ou orçamentados para 2021 e 2022 cujo valor total de apoio do PRR não exceda 70M€.

### 2.1. Definição de edifícios com "necessidades quase nulas de energia" (nZEB - *nearly Zero-energy buildings*)

2.1.1. Os requisitos mínimos a verificar pelos edifícios de habitação novos no que respeita à classificação como edifícios com “necessidades quase nulas de energia”, encontram-se definidos no n.º 1 do Anexo ao Despacho n.º 6476-E/2021, de 1 de julho, que aprova os requisitos mínimos de conforto térmico e de desempenho energético aplicáveis à conceção e renovação dos edifícios, publicado ao abrigo do disposto no n.º 13 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 20 de dezembro.

2.1.2. De acordo com o disposto na Tabela 1 do Anexo referido no ponto anterior, a definição de nZEB é dada pela verificação cumulativa das seguintes condições:

Tipo de requisito	Zona climática		
	I1	I2	I3
Conforto térmico			
Necessidades de aquecimento	$N_{IC}/N_I$ 0,75	$N_{IC}/N_I$ 0,85	$N_{IC}/N_I$ 0,90
Necessidades de arrefecimento	$N_{VC}/N_V$ 1,00		
Desempenho energético			
Classe energética	Iguar ou superior a A		
Energia primária total	$R_{NT}$ 0,50		
Energia primária renovável	$Ren_{Hab}$ 0,50		

Em que:

- $N_{IC}$  corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento;
- $N_I$  corresponde ao valor limite do indicador  $N_{IC}$ ;
- $N_{VC}$  corresponde ao valor das necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento;
- $N_V$  corresponde ao valor limite do indicador  $N_{VC}$ ;
- $R_{NT}$  corresponde à relação entre o valor das necessidades energéticas nominais de energia primária ( $N_{TC}$ ) e o valor limite para estas necessidades energéticas ( $N_T$ );
- $Ren_{hab}$  corresponde à relação entre a energia primária total renovável para autoconsumo nos usos regulados do edifício e a energia primária total para o uso de água quente sanitária (AQS).

2.1.3. Em complemento, o Manual do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), aprovado pelo Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, prevê

no ponto 16.2 que os edifícios que se situam na região climática I1, possam gozar da faculdade de consideração das necessidades de aquecimento nulas, quando estes verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- Relação  $N_{IC}/N_I$  inferior ou igual a 60%;

b) Fator solar máximo (gT max) inferior ou igual a 0,15.

2.1.4. As regiões climáticas podem ser consultadas no ponto 5.3 do Manual referido no ponto anterior.

## 2.2. Definição de "nZEB+20%"

2.2.1. O conceito de edifícios de habitação com um desempenho 20% melhor que o nZEB, adiante designado por "nZEB+20%" não se encontra definido na legislação, no entanto, a definição aponta para uma melhoria a traduzir-se numa redução das necessidades energéticas nominais de energia primária.

2.2.2. A avaliação do cumprimento do padrão "nZEB+20%" deverá ser feita tendo como referência o valor resultante da aplicação de uma redução de 20% ao valor limite do  $R_{NT}$  referido na alínea e) do ponto 2.1.2.

2.2.3. Considerando que o cumprimento do padrão nZEB implica que a classe energética seja igual ou superior à classe A e que o  $R_{NT}$  limite desta classe é 0,50, para o cumprimento do nZEB+20%, o valor limite do  $R_{NT}$  será de 0,40.

2.2.4. Para além do disposto no ponto anterior, os restantes requisitos do padrão nZEB aplicam-se de igual forma ao padrão nZEB+20%.

## 2.3. Evidências do cumprimento do nZEB+20%

A comprovação e a evidenciação do cumprimento do "nZEB+20%" é feita através da verificação da folha de rosto do Certificado de Eficiência Energética:



**IDENTIFICAÇÃO POSTAL**

Morada: RUA FONTES PEREIRA DE MELO, 51 A 51-A, 8º AND.  
Localidade: LISBOA  
Freguesia: ALFENEGAS NOVAS  
Concelho: LISBOA  
GPS: 38 700000, -4 900000

**IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL**

Conservatória do Registo Predial de LISBOA  
Nº de Inscrição na Conservatória: 11111  
Artigo Matricial nº: 11111  
Fração Autónoma: 11111

**INFORMAÇÃO ADICIONAL**

Área útil de Pavimento: 111,11 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obterá nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em [www.adene.pt](http://www.adene.pt).

**INDICADORES DE DESEMPENHO**

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

**Aquecimento Ambiente**  
Referência: 16 kWh/m²\_ano  
Edifício: 15 kWh/m²\_ano  
Renovável: - %

**12% MAIS eficiente**  
que a referência

**Arrefecimento Ambiente**  
Referência: 8,0 kWh/m²\_ano  
Edifício: 5,0 kWh/m²\_ano  
Renovável: - %

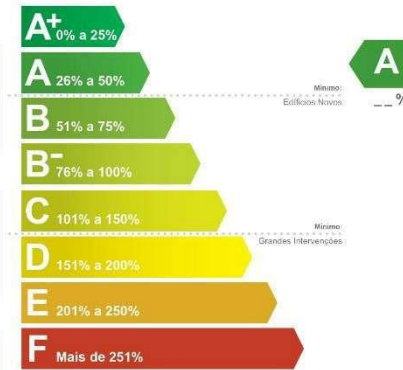
**38% MAIS eficiente**  
que a referência

**Água Quente Sanitária**  
Referência: 18 kWh/m²\_ano  
Edifício: 16 kWh/m²\_ano  
Renovável: - %

**11% MAIS eficiente**  
que a referência

**CLASSE ENERGÉTICA**

Mais eficiente  
Julho 2006 | Dez 2013 | Jan 2016 | **Julho 2021**



**ENERGIA RENOVÁVEL**

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.

**30%**

**EMISSÕES DE CO<sub>2</sub>**

Emissões de CO<sub>2</sub> estimadas devido ao consumo de energia.

**0,38**  
toneladas/ano

A classe energética igual ou superior a A

valor menor ou igual a 40%

## **Anexo 2**

(A que se refere o n.º 3.4 do Aviso de Publicitação)

### Elementos instrutórios das candidaturas

Os municípios e as EP referidas nas alíneas a) e b) do número 2.2.1 do Aviso de que este anexo faz parte integrante, bem como o município competente em relação aos BD1D e às EP referidas nas alíneas c), d) e e) do número 2.2.1 do Aviso, devem garantir que cada processo de candidatura a financiamento contém a informação e os elementos instrutórios exigidos pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, alterada pela Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro, bem como toda a informação e elementos relevantes para efeito das obrigações constantes do presente Aviso e de reporte do IHRU, I.P., enquanto BI, incluindo os seguintes:

- a) Descrição da operação em atenção ao cumprimento do estabelecido, quer no artigo 360.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, quer no artigo 22.º do Regulamento (UE) 2021/241, designadamente:
  - I. Descrição e valores do investimento que é objeto do financiamento com verbas do PRR e, se for o caso, da parte do investimento que não é abrangido;
  - II. Plano do financiamento do investimento com as verbas do PRR em função do cronograma da execução do mesmo, físico e financeiro, incluindo, se for o caso, a identificação das fontes de financiamento destinadas a cobrir a parte não financiada com aquelas verbas.
- b) Informação e elementos sobre a metodologia e indicadores a aplicar pelas EP para efeito de controlo da execução dos seus investimentos de acordo com o respetivo cronograma, nomeadamente no que respeita ao cumprimento do Requisito 4.iii do n.º 3.3.1 do Aviso;
- c) Informação, em especial quanto ao cumprimento do referido Requisito 4.iii, sobre a metodologia e indicadores de acompanhamento e monitorização a aplicar pelo município competente em relação à execução dos investimentos dos BD1D referidos no artigo 25.º e das EP referidas nas alíneas c), d) e e) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2028, nomeadamente nos casos de soluções de parceria ou representação referidas nos artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 37/2018;
- e) Declaração referente ao cumprimento das obrigações principais de:
  - I. Não cumulação de outros apoios relativamente a candidaturas ou custos financiados pelo Programa, em consonância com o Requisito 5 do número 3.3.1 do presente Aviso, e, se aplicável, informação sobre os apoios que abrangem outros custos do mesmo investimento;
  - II. Verificação da elegibilidade das pessoas e dos agregados destinatários das soluções habitacionais financiadas;
  - III. Entrega ao IHRU, I.P., de toda a informação necessária para efeito das obrigações de reporte deste enquanto BI do Programa;



- IV.** Compromisso de utilização e tratamento dos dados pessoais relativos à informação a recolher apenas para os fins do Programa e, no âmbito da execução do PRR, pela duração das auditorias de quitação e dos processos de controlo relacionados com a utilização dos fundos.
- f)** No respeito pela proteção dos interesses financeiros da UE e pela prevenção das situações de fraude, corrupção e conflitos de interesses, e, como condição para receber os fundos do PRR, Declaração em como se compromete a:
- i.** Assegurar a autenticidade e segurança da informação prestada, através de sistemas de autenticação e assinatura eletrónica, nos termos do artigo 4.º da Portaria n.º 138-C/2021, de 30 de junho;
  - ii.** Conservar os documentos relativos à realização dos investimentos financiados pelo Programa, sob a forma de documentos originais ou de cópias autenticadas, preferencialmente em suporte digital, durante o prazo de 6 anos;
  - iii.** Autorizar o acesso, tratamento e divulgação dos dados necessários ao cumprimento das regras de gestão e de monitorização das verbas do Programa e das regras da transparência, bem como o acesso a bases de dados públicas, designadamente do ficheiro nacional de pessoas coletivas do Instituto de Registos e Notariado, I.P., dos dados da Autoridade Tributária e do sistema de dívidas à Segurança Social, quando aplicável;
- IV.** Conferir à Procuradoria Europeia, ao OLAF, ao Tribunal de Contas, ao IHRU, I.P., e, se for caso disso, às demais autoridades nacionais competentes, nos termos do artigo 129.º do Regulamento (UE) 2017/1939 e do Regulamento (UE, Euratom) n.º 883/2013, ambos do Parlamento Europeu e do Conselho, os direitos e o acesso necessários para que aquelas entidades exerçam de forma abrangente as respetivas competências, incluindo, se for o caso:
- ▣ Conferir os direitos de efetuar inquéritos e verificar e inspecionar no local a realização física e financeira e a legalidade dos projetos aprovados e executados pelos BF;
  - ▣ Assegurar que os terceiros envolvidos na execução dos fundos do PRR concedem àquelas entidades direitos e acesso equivalentes.

### **Anexo 3**



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA N.º 5/2021 Guia de Comunicação e Informação para os beneficiários do PRR

(A que se refere o n.º 3.4 do Aviso de Publicitação)

Consultar no seguinte link:

<https://recuperarportugal.gov.pt/orientacoes-tecnicas/#1623365989641-dc42e91b-a497>