

ORIENTAÇÃO TÉCNICA N.º 18/2025

Metodologia de Pagamento de Trabalhos Executados no âmbito dos Investimentos C02.i01 e C02.i09 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Versão: 1.1

Homologado pelo Secretário de Estado do Planeamento e Desenvolvimento Regional em 30 de julho de 2025

Aprovado pelo Presidente da Recuperar Portugal em 29 de julho de 2025

Nota:

Esta Orientação Técnica foi elaborada pela Estrutura de Missão Recuperar Portugal (EMRP) e é parte integrante do sistema de gestão e controlo interno do PRR, em particular dando cumprimento às obrigações previstas no âmbito da regulamentação europeia e nacional em matéria, inter alia, da obrigação do Estado-Membro em dispor de um sistema de controlo interno robusto e eficaz. Esta Orientação Técnica tem, por conseguinte, como principal finalidade definir a metodologia de pagamento de trabalhos executados no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

FICHA TÉCNICA

Título

ORIENTAÇÃO TÉCNICA N.º 18/2025 – Metodologia de Pagamento de Trabalhos Executados no âmbito dos Investimentos C02.i01 e C02.i09 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Edição

Versão 1.1

Editor

Estrutura de Missão “Recuperar Portugal”

Endereço

Av. João Crisóstomo, n.º 11

1000-177 Lisboa

Tel.: 218 801 120

info@recuperarportugal.gov.pt

www.recuperarportugal.gov.pt

Data de Edição

julho de 2025

Controlo Documental - Histórico de Versões

N.º da Versão	N.º da Edição	Data de Aprovação	Data de Homologação	Detalhes
1.0	1	18/07/2025	18/07/2025	Versão inicial da Orientação Técnica
1.1	1	29/07/2025	30/07/2025	Simplificação do processo de pagamento eliminando a necessidade de Conta Final e Autos de Medição

Aviso Legal Copyright © EMRP All rights reserved.

Todos os direitos reservados: a **EMRP** detém todos os direitos de propriedade intelectual sobre o conteúdo do presente documento ou foi devidamente autorizada a utilizá-los. A informação constante deste documento é utilizada apenas para identificar processos e procedimentos e encontra-se sujeita às regras de proteção legalmente previstas. Nenhuma parte deste documento poderá ser fotocopiada, reproduzida, guardada, traduzida ou transmitida a terceiros, seja por que meio, sem o consentimento prévio por escrito da **EMRP**.

Definições e Acrónimos

Sigla	Descrição
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
BD	Beneficiário direto - entidade responsável pela execução física e financeira das reformas e investimentos a financiar e que respondem diretamente pelos correspondentes marcos e metas estabelecidos no PRR.
BI	Beneficiário intermediário – entidade globalmente responsável pela execução das reformas e investimentos a financiar e pelos correspondentes marcos e metas estabelecidos no PRR, que selecionam entidades terceiras (beneficiário final) que se responsabilizam pela execução dos investimentos e das metas com elas contratualizadas.
BF	Beneficiário final - a entidade responsável pela implementação e execução física e financeira de uma reforma e ou de um investimento, beneficiando de um financiamento do PRR diretamente enquanto «beneficiário direto», ou através do apoio de um «beneficiário intermediário».
CE ou COM	Comissão Europeia.
EM	Estado-Membro.
EMRP ou «Recuperar Portugal»	Estrutura de Missão Recuperar Portugal, criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 46-B/2021 , com a redação dada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 169/2021, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 93/2022, Resolução do Conselho de Ministros n.º 183/2023, de 22 de dezembro, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 127/2024, de 23 de setembro.
EU	<i>European Union.</i>
MRR	Mecanismo de Recuperação e Resiliência criado ao abrigo do Regulamento (UE) 2021/241 do Parlamento Europeu e do Conselho Europeu, de 12 de fevereiro de 2021, alterado pelo Regulamento (UE) 2023/435 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de fevereiro de 2023.
OT	Orientação Técnica elaborada pela EMRP para assegurar uma execução mais eficaz e eficiente dos investimentos do PRR, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021 , de 4 de maio, na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 61/2023, de 24 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 55/2024, de 9 de setembro.
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência.
TA	Termo(s) Aceitação.

Índice

Controlo Documental - Histórico de Versões	3
Definições e Acrónimos	4
Sumário Executivo	6
1. Enquadramento.....	8
2. Pagamento de Trabalhos Executados	10
3. Condições de processamento do pagamento de trabalhos executados.....	11

Sumário Executivo

Perante os graves impactos da pandemia causada pelo vírus SARS-CoV-2 nas economias europeias, o Conselho Europeu criou o Next Generation EU, um instrumento temporário de recuperação, a partir do qual se desenvolve o Mecanismo de Recuperação e Resiliência (MRR), onde se enquadra o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Este Plano é um programa de aplicação nacional, com um período de execução até 2026, que visa implementar um conjunto de reformas e de investimentos, tendo em vista contribuir para o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da próxima década.

A Estrutura de Missão «Recuperar Portugal», também designada «Recuperar Portugal», é a responsável pela coordenação técnica e a coordenação de gestão da execução do PRR, em cumprimento do Decreto-Lei n.º 29-B/2021¹, de 4 de maio, na sua atual redação, que estabelece o modelo de governação dos fundos europeus atribuídos a Portugal através do MRR.

A Componente C02 - Habitação, integrada na Dimensão Resiliência do PRR, visa relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias. Ao nível da Habitação pretende-se relançar e reorientar a política de habitação em Portugal, salvaguardando habitação para todos, através do reforço do parque habitacional público e da reabilitação das habitações indignas das famílias de menores rendimentos, por forma a promover um acesso generalizado a condições de habitação adequadas.

No âmbito desta componente integram-se os Investimentos RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (subvenções) e RE-C02-i09 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (empréstimos), que têm como objetivo garantir uma habitação digna e adequada para as famílias mais necessitadas e para os grupos mais vulneráveis, através da disponibilização de habitação social e de apoio financeiro para a renovação ou

¹ Ver [Decreto-Lei n.º 29-B/2021](#), de 4 de maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 61/2023, de 24 de julho, e Decreto-Lei n.º 55/2024, de 10 de setembro.

construção para, pelos menos, 26.000 famílias até 2026.

Em conformidade com o previsto no PRR, a Estrutura de Missão “Recuperar Portugal” contratualizou com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), enquanto Beneficiário Intermediário (BI), que por sua vez contratualizou com os seus Beneficiários Finais (BF), a implementação deste programa Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na sua atual redação.

No sentido de agilizar os procedimentos relativos ao processamento dos pagamentos, a efetuar pelo IHRU, I. P., do financiamento aos Beneficiários Finais, a “Recuperar Portugal” procede à emissão da presente Orientação Técnica para definir a metodologia de pagamento de trabalhos executados no âmbito dos referidos investimentos, no exercício da sua competência de fornecer apoio técnico às equipas das entidades executoras dos investimentos do PRR, disponibilizando orientações técnicas que assegurem a sua execução mais eficaz e eficiente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na sua atual redação.

1. Enquadramento

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 22.º do mencionado diploma, as obras de reabilitação e de construção e as aquisições são financiadas sob a forma conjugada de comparticipação e, se for o caso, de empréstimo, sendo as correspondentes verbas disponibilizadas, respetivamente, na medida da obra executada e do cumprimento do plano de trabalhos, e no ato de celebração das escrituras, ou posteriormente

O n.º 5 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, prevê que a primeira prestação corresponde a 25% do financiamento e assume a natureza de adiantamento, disponibilizado após a celebração do contrato de financiamento, podendo ser de valor superior se corresponder a despesas realizadas, devidamente comprovadas.

O Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, veio estabelecer as condições e os procedimentos aplicáveis à contratualização dos financiamentos do programa 1.º Direito, no âmbito do Investimento RE-CO2-i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” do PRR, entre o IHRU, I.P. e os respetivos BF.

No ponto 7. do referido Aviso foi estabelecida a metodologia de pagamento do financiamento do PRR aos Beneficiários Finais, prevendo que as obras de reabilitação e de construção são financiadas sob a forma de comparticipação, sendo as correspondentes verbas disponibilizadas em prestações de até 25% do financiamento, podendo ser superiores se corresponderem a trabalhos executados e que as aquisições são, em regra, disponibilizadas no ato de celebração das escrituras ou posteriormente.

Os constrangimentos observados na validação documental dos pedidos de pagamentos provocam dificuldades financeiras aos Beneficiários Finais que têm projetos em adiantado estado de execução ou já concluídos, bem como com imóveis entregues às famílias carenciadas e que necessitam de receber os apoios públicos contratualizados com o IHRU, motivaram a necessidade da EMRP emitir a presente Orientação técnica definindo uma metodologia para pagamento dos projetos que estejam nas situações descritas no ponto seguinte desta OT.

2. Pagamento de Trabalhos Executados

Nos termos previstos nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e do ponto 7. do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, podem ser realizados pagamentos de trabalhos executados e aquisições concretizadas, superiores a 25% do financiamento contratado, nas situações seguintes:

- i. Nos casos em que os BF, previstos nas alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, demonstrem já ter concluído as habitações, mas o IHRU ainda não tenha realizado a análise documental dos comprovativos de despesa, pode este BI efetuar pagamento da comparticipação devida ao BF até 95% do valor do financiamento, desde que seja entregue o Auto Receção Provisória, acompanhado de declaração do dirigente máximo, com poderes de representação do BF, que ateste a conclusão da habitação.
- ii. Nos casos em que a obra ainda está em construção, poderá proceder-se ao pagamento de até 85% do valor do financiamento desde que os BF, previstos nas alíneas a) e b) do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, entreguem declaração do dirigente máximo, com poderes de representação do BF, que ateste um grau avançado de execução da obra, superior a 50%, e que se comprometa à conclusão da obra até 30/06/2026.

Nas obras de reabilitação e de construção promovidas pelos Municípios, em nome e no interesse dos beneficiários previstos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ao abrigo da celebração de um Acordo de Representação, nos termos previstos nos artigos 60.º e 61.º do referido diploma, é aplicável o disposto nas alíneas anteriores, sendo as declarações emitidas pelo Presidente da Câmara Municipal.

Em qualquer uma das situações os últimos 5% do valor do financiamento apenas podem ser disponibilizados após a entrega comprovada das habitações às famílias.

3. Condições de processamento do pagamento de trabalhos executados

Para poderem beneficiar do **regime de pagamento de trabalhos executados**, os Beneficiários Finais devem:

- i. Cumprir as condições referidas no ponto anterior, ou seja, ter a obra concluída ou com uma execução superior a 50%;
- ii. Comprovar a conclusão da obra com auto de receção provisória;
- iii. Entregar declaração de compromisso do dirigente máximo, com poderes de representação do BF, atestando a conclusão da obra ou o grau de execução superior a 50% e que a mesma ficará concluída até 30 de junho de 2026, consoante o caso.

O IHRU deve apresentar à EMRP os autos de receção provisória e as declarações do dirigente máximo, com poderes de representação do BF, relativas a cada objeto de financiamento, para justificar o processamento dos pagamentos no presente **regime de pagamento de trabalhos executados**.

O BF deve proceder à entrega ao IHRU, no prazo de 30 dias uteis, após receber o pagamento, dos documentos comprovativos das despesas correspondentes e justificativos do investimento realizado, sem prejuízo deste prazo poder ser prorrogado por motivos devidamente justificados.

A minuta da declaração a subscrever pelos dirigentes máximos, com poderes de representação do BF, mencionada no ponto iii., deve ser elaborada pelo IHRU, I.P. e nela deve ser referido que nos documentos exigíveis, a entregar posteriormente no prazo estabelecido no parágrafo anterior, se incluem “os comprovativos de pagamento” a que se refere o n.º 9 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, e o n.º 7 do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021.

Em caso de não serem entregues os documentos exigíveis há lugar à recuperação dos montantes disponibilizados, nos termos previstos no artigo 10.º-A do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na sua atual redação, através de compensação com créditos já apurados ou da restituição de tais montantes.

A EMRP assegura as condições necessárias de liquidez para o IHRU providenciar a continuidade e a fluidez dos pagamentos aos Beneficiários Finais, nos termos do disposto no n.º 4 da Cláusula 6.ª do Contrato de Financiamento.