



## HABITAÇÃO

Portaria n.º 69-B/2024

de 23 de fevereiro

*Sumário:* Procede à segunda alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados.

A Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação originária, procedeu à revisão do regime de habitação de custos controlados em virtude da manifesta desatualização da regulamentação constante da Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, assegurando ademais, na prossecução dos objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), o alargamento do âmbito daquele regime à reabilitação e o reforço da solução da promoção para arrendamento.

A Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, procedeu à primeira alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, desde logo, por forma a assegurar que o cálculo do custo de promoção da habitação de custos controlados era suficientemente flexível para absorver as novas exigências que se verificaram ao nível do desempenho energético dos edifícios, bem como as consequências negativas da situação pandémica na economia global sentidas no setor da construção. Esta alteração foi igualmente motivada pela necessidade de se proceder à revisão das normas relativas às Recomendações Técnicas de Habitação Social, constantes do anexo ao Despacho n.º 41/MES/85, de 14 de fevereiro, que já há algum tempo se encontravam desatualizadas, tendo-se estabelecido as Regras Técnicas da Habitação de Custos Controlados. Por fim, em linha com a alteração introduzida pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, que criou condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível, a alteração da Portaria veio proceder à definição dos requisitos daquele tipo de habitação e, em especial, das habitações promovidas para arrendamento acessível.

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, no seu capítulo II, procedeu à criação de apoios para a promoção de habitação para arrendamento acessível, designadamente, a disponibilização de uma linha de financiamento com garantia mútua e bonificação da taxa de juro aos beneficiários elencados no seu artigo 3.º, sujeitando as habitações construídas com esse financiamento aos parâmetros e valores em vigor para a habitação de custos controlados, nomeadamente quanto ao custo de promoção por metro quadrado.

Assim, a presente portaria vem, desde logo, considerar como habitação de custos controlados as habitações construídas ou reabilitadas com recurso a essa linha de financiamento.

Por outro lado, a referida Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no seu artigo 26.º, vem alterar a verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA, no sentido de considerar que as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível beneficiam de uma redução de IVA, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM — Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente. Ora, a presente portaria vem também alterar as definições de «Edifício habitacional de custos controlados» e de «Empreendimento habitacional de custos controlados», por forma a compatibilizar estes conceitos com as alterações verificadas.

Por fim, com a publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo e ordenamento do território, pretendeu-se continuar a avançar em matéria de habitação, criando condições para que exista mais habitação disponível a custos acessíveis. Assim, este diploma concretiza ainda um dos eixos fundamentais das medidas previstas no âmbito do «Mais Habitação», respondendo à necessidade de disponibilizar mais solos para habitação acessível, mas também simplificar os procedimentos na área do urbanismo e ordenamento do território. Nessa senda, a presente portaria vem igualmente estabe-



lecer Recomendações Técnicas da Habitação de Custos Controlados constantes do seu anexo, simplificando as Regras Técnicas atualmente em vigor.

Assim:

Manda o Governo, ao abrigo do disposto no capítulo II da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e nos termos da alínea c) do artigo 199.º da Constituição, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso dos poderes que lhe foram delegados pelo Despacho n.º 7880/2023, de 18 de julho, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 148, de 1 de agosto de 2023, o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente portaria procede à segunda alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados.

#### Artigo 2.º

##### Alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 12.º, 15.º, 15.º-A, 16.º, 16.º-A, 17.º, 18.º e 21.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

##### «Artigo 1.º

São considerados como habitação de custos controlados os seguintes imóveis:

a) [...]

b) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, incluindo os programas referidos no artigo 23.º desse diploma, e que cumpram os requisitos previstos nos artigos 15.º-A a 16.º-A da presente portaria; e

c) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível com recurso à linha de financiamento prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

##### Artigo 2.º

Para efeitos do disposto na presente portaria entende-se por:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) 'Edifício habitacional de custos controlados', o edifício ou imóvel unifamiliar ou multifamiliar em que a área bruta destinada às habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias corresponde a, pelo menos, 70 % da sua área bruta total;

f) 'Equipamento complementar', os espaços construídos integrados no empreendimento habitacional, destinados, nomeadamente, a fins culturais, sociais, desportivos ou recreativos, que são funcionalmente complementares do empreendimento;

g) 'Empreendimento habitacional de custos controlados', o conjunto edificado em que a soma das áreas brutas das habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias corresponde a, pelo menos, 70 % da sua área bruta total;

h) [...]

i) 'Parte acessória', o espaço construído destinado a garagem individual, boxe de estacionamento, lugar de estacionamento, ou arrecadação afeto ao uso exclusivo de uma habitação ou o espaço complementar de utilização comum afeto à socialização e à assistência aos moradores;

j) [...]



k) [...]

l) [...]

Artigo 3.º

No respeito pela legislação aplicável em função das matérias, a construção e as intervenções de grande reabilitação das habitações de custos controlados referidas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º obedecem às Recomendações Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC) constantes do anexo à presente portaria, que desta faz parte integrante.

Artigo 4.º

As habitações construídas ou reabilitadas previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º têm como referência os seguintes limites máximos da área bruta, de acordo com a respetiva tipologia:

	Tipologias					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (metros quadrados) .....	57	73	95	117	128	150

Artigo 5.º

Os limites máximos definidos no artigo anterior podem ser alterados:

a) [...]

b) [...]; ou

c) [...]

Artigo 6.º

A área bruta habitacional de um empreendimento de custos controlados não pode ser superior em 6 % nos empreendimentos multifamiliares e 3 % nos empreendimentos unifamiliares à área que resultar da aplicação dos limites máximos previstos no artigo 4.º às diversas tipologias das habitações que constituem o empreendimento.

Artigo 7.º

As habitações construídas ou reabilitadas previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º têm limites máximos fixados, com base no respetivo custo de promoção (CP), de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 8.º

O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

VT = (CL\*270-230)\*CA/100, com o valor mínimo de 40 em que:

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o artigo 9.º;

CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;



*VT* — é o valor do terreno;

*CT* — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas *f*), *g*) e *h*) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual;

*CL* — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

*CA* — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

#### Artigo 9.º

O *CS* é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base — 2021), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 a 785 euros.

#### Artigo 12.º

O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos previstos nas alíneas *a*) e *c*) do artigo 1.º corresponde ao produto do *CP* e *CPa*, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

#### Artigo 15.º

As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento cujos limites de área e de custo de promoção sejam certificados nos termos da presente portaria estão sujeitas aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, sendo, porém, o respetivo *CP* aplicado apenas à área construída ou reabilitada.

#### Artigo 15.º-A

As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível, nos termos da alínea *b*) do artigo 1.º, abrangidas pelo apoio do Estado resultante da aplicação conjugada do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e da verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA, e sem prejuízo da existência de apoios adicionais a promover diretamente pelos municípios, não estão sujeitas aos limites a que se referem os artigos 3.º a 7.º e a certificação da correspondente empreitada como de custos controlados obedece aos seguintes requisitos:

*a*) Envio de comunicação do promotor ao IHRU, I. P., para efeito de emissão de declaração de certificação, com a identificação dos imóveis, o número e as tipologias das habitações, na qual se obriga, sob compromisso de honra, a destinar as mesmas a arrendamento nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio; e

*b*) Enquadramento dos contratos de arrendamento no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

#### Artigo 16.º

A afetação e os limites de preço das habitações definidos nos artigos anteriores vigoram por um período mínimo de 25 ou 90 anos, consoante os casos, a contar da data de conclusão das obras de construção ou de reabilitação, sem prejuízo de, dentro desse período, as habitações afetas a venda poderem ser destinadas a arrendamento.



#### Artigo 16.º-A

A certificação como empreitada de reabilitação ou construção a custos controlados nos termos do artigo 15.º-A caduca se:

a) Os contratos de arrendamento das habitações não forem celebrados nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, no prazo máximo de um ano a contar da data de emissão das respetivas licenças de utilização;

b) Às habitações for dado destino diferente daquele em que assentou a certificação, salvo nas situações previstas na parte final do artigo anterior; ou

c) As habitações forem desafetadas do regime de arrendamento aplicado nos termos do artigo 15.º-A antes do termo do período estabelecido no artigo anterior.

#### Artigo 17.º

O disposto no artigo anterior implica a igual não aplicação de quaisquer benefícios fiscais que a respetiva empreitada de construção tenha beneficiado, designadamente a taxa reduzida do IVA decorrente da verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA, pelo que a entidade promotora responsável pelo programa ou, em caso de concessão, o concessionário, são responsáveis pelo pagamento dos montantes de imposto não liquidados, ao que poderão acrescer as demais penalidades que se mostrem devidas ao abrigo da legislação fiscal em vigor.

#### Artigo 18.º

O disposto no artigo 16.º não é aplicável às habitações de custos controlados sujeitas a ónus ou regimes especiais de afetação ou de alienação ao abrigo de regimes especiais de financiamento.

#### Artigo 21.º

1 — [...]

2 — A certificação das habitações construídas ou reabilitadas previstas na presente portaria, quando promovidas nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, é assegurada pelas entidades regionais com competência na área da habitação, sem prejuízo da regulamentação pelos seus órgãos próprios caso se revele necessária.»

#### Artigo 3.º

##### **Aditamento à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro**

É aditado à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, o artigo 12.º-A, com a seguinte redação:

#### «Artigo 12.º-A

O preço máximo previsto no artigo anterior não se aplica nos casos de transmissão das habitações construídas para arrendamento acessível nos termos do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, desde que salvaguardados os contratos de arrendamento em vigor e a afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível, pelo período mínimo de 25 ou 90 anos, consoante os casos.»

#### Artigo 4.º

##### **Alteração do anexo à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro**

O anexo à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, é alterado com a redação constante do anexo à presente portaria, da qual faz parte integrante.



Artigo 5.º

**Norma revogatória**

São revogados os pontos 3 e 4 do capítulo A e o capítulo B do anexo à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

Artigo 6.º

**Entrada em vigor**

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

A Secretária de Estado da Habitação, *Maria Fernanda da Silva Rodrigues*, em 22 de fevereiro de 2024.

ANEXO

(a que se refere o artigo 3.º)

**Recomendações Técnicas para Habitação de Custos Controlados**

A construção e a reabilitação de habitações de custos controlados obedecem às normas legais e regulamentares aplicáveis à urbanização e edificação e à reabilitação de edifícios, bem como às disposições e conceitos do regime de habitação de custos controlados (HCC), incluindo as respetivas Recomendações Técnicas das Habitações de Custos Controlados (RTHCC), que são definidas, entre outros, nos seguintes termos:

**A. Construção**

1 — Terrenos.

Na construção de edifícios e empreendimentos habitacionais em regime de habitação de custos controlados deve ser evitada a utilização de terrenos que, pelas suas características, determinem um aumento do custo da promoção, nomeadamente, com:

- a) Afloramentos rochosos;
- b) Reduzida capacidade de carga [(menor que) 0,2 MPa];
- c) Nível freático muito elevado [profundidade (menor que) 3,50 m];
- d) Má exposição solar, em especial quando maioritariamente exposto ao quadrante norte; e
- e) Declive muito acentuado [(maior que) 15 %].

A verificação pelo IHRU, I. P., da existência de características como as indicadas nas alíneas anteriores num terreno destinado à construção de HCC pode ser fundamento para emissão de decisão desfavorável à certificação da mesma nesse regime.

2 — Empreendimentos habitacionais.

Os empreendimentos de habitação de custos controlados devem ser concebidos por forma a serem integrados na malha urbana ou potenciarem a sua integração, tendo presente os pilares da sustentabilidade.

3 — (*Revogado.*)

4 — (*Revogado.*)

5 — Áreas para fins não habitacionais.

Os edifícios podem integrar, preferencialmente nos pisos térreos, espaços destinados a fins não habitacionais, designadamente comércio ou serviços, desde que a respetiva área bruta total não exceda 25 % da área bruta do edifício e as unidades destinadas àqueles fins:

- a) Constituam unidades ou frações autónomas, com acesso direto do exterior, independente da entrada do edifício para acesso às habitações;



b) Não se destinem à exploração de atividades que envolvam o armazenamento ou a manipulação de equipamentos, materiais, produtos ou resíduos que, de alguma forma, coloque em risco a segurança de pessoas ou bens.

6 — Unidades residenciais.

Os edifícios que constituam unidades residenciais em regime de habitação de custos controlados devem respeitar o cumprimento das recomendações previstas no ponto 1 das presentes RTHCC e as seguintes recomendações específicas:

6.1 — Os espaços independentes do edifício destinados a habitação devem ser constituídos por habitações com tipologia máxima T1, podendo excepcionalmente ser admitidas habitações de tipologia T2, até ao máximo de 20 % do número total de habitações do edifício, quando justificado por razões de unidade familiar, sem prejuízo de, dentro daquele limite, poder ser considerada outra tipologia para resposta a situações específicas, devidamente fundamentadas com parecer da entidade pública competente.

6.2 — A definição dos fins e das dimensões das áreas destinadas a espaços complementares de utilização comum dos moradores deve ser efetuada de forma a dar uma resposta adequada às características específicas das pessoas a que se destinam as habitações.

**B. (Revogado.)**

117394754