



INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 281/2021

de 3 de dezembro

Sumário: Altera a 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, procedeu à revisão do regime de habitação de custos controlados em virtude da evidente desatualização da regulação então 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.

Entretanto, desde a publicação da referida portaria, não só se verificaram novas exigências ao nível do desempenho energético dos edifícios, como as consequências negativas da situação pandémica na economia global também foram sentidas no setor da construção, confrontado, entre outros efeitos, com notórias e rápidas variações dos preços dos materiais e, nessa medida, dos valores finais de promoção. Importa, desse modo, assegurar que o cálculo do custo de promoção da habitação de custos controlados é suficientemente flexível para absorver esse tipo de alterações.

Também já há algum tempo que resultava evidente a desatualização das normas constantes das Recomendações Técnicas de Habitação Social, constantes do anexo ao Despacho n.º 41/MES/85, de 14 de fevereiro, de modo que compromete o próprio objetivo de atender às especificidades inerentes à promoção de habitação social, atualmente designada habitação de custos controlados. Assim, a presente portaria procede igualmente à revisão daquelas recomendações, estabelecendo as Regras Técnicas da Habitação de Custos Controlados constantes do anexo que é objeto de aditamento à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

Por outro lado, no âmbito do enquadramento dado pelo artigo 3.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, importa proceder à definição dos requisitos daquele tipo de habitação e, em especial, das habitações promovidas para arrendamento acessível.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 3.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 199.º da Constituição, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação, no uso de competências delegadas através do Despacho n.º 11146/2020, de 2 de novembro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 11 de novembro de 2020, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria altera os n.ºs 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 15.º, 17.º e 18.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 76, de 17 de abril de 2019, que passam a ter a seguinte redação:

«1.º São considerados como habitação de custos controlados os seguintes imóveis:

a) As habitações e as unidades residenciais que sejam construídas ou reabilitadas com apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preços de venda ou de renda estabelecidos nos termos da presente portaria; e

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



2.º [...]:

a) [...];

b) 'Área bruta da habitação', a superfície total do fogo medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, quando recuadas, e 50 % da área das varandas balançadas, assim como a quota-parte que lhe corresponda na sala de condomínio e nos espaços destinados a circulação comum, instalações técnicas comuns e serviços coletivos de limpeza, lavandaria e arrumação;

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) [...];

j) [Texto da anterior alínea k)];

k) [Texto da anterior alínea j)];

l) 'Intervenções de grande reabilitação', as intervenções num edifício consideradas como 'intervenção média' ou 'intervenção profunda', nos termos do n.º 2 do anexo da Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro.

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 na alínea a) da presente portaria obedecem às Regras Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC) constantes do anexo à presente portaria, que desta faz parte integrante.

5.º [...]:

a) [...];

b) [...];

c) No caso de incompatibilidade desses limites com as áreas do edificado existente, que sejam mantidas no âmbito de intervenções de reabilitação.

7.º As habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria têm limites máximos fixados, com base no respetivo custo de promoção (CP), de acordo com o disposto nos números seguintes.

9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 a 670 euros.

10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

11.º [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Garagem individual — CPa * 20;

d) [...].

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.

17.º O disposto no número 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.

18.º O disposto no n.º 16 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 2.º

Aditamentos

1 — São aditados à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, os n.ºs 15.º-A e 16.º-A, com a seguinte redação:

«15.º-A As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível, 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 n.ºs 3 a 7 da presente portaria 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.

16.º-A A certificação como empreitada de reabilitação ou construção a custos controlados nos termos do n.º 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 número anterior; ou

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

2 — É aditado à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, o seguinte anexo, que daquela faz parte integrante:

«ANEXO

(a que se refere o n.º 3.º)

Regras Técnicas da 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 Regras Técnicas das Habitações de Custos Controlados (RTHCC), que são definidas 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 (<0,2 MPa);
- c) Nível freático muito elevado (profundidade <3,50 m);
- d) Má exposição solar, em especial quando maioritariamente exposto ao quadrante norte; e
- e) Declive muito acentuado (>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 não devem ter grande dimensão, só devendo ser considerados empreendimentos com mais de 200 habitações quando conduzam a significativas economias de escala, prossigam objetivos de interesse público e social e se enquadrem nas opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação, da coesão socioterritorial e económica e da sustentabilidade dos espaços urbanos.

3 — Edifícios.

3.1 — Desempenho energético dos edifícios.

A construção de edifícios em regime de habitação de custos controlados deve, em regra, assegurar o cumprimento dos requisitos aplicáveis para a melhoria do desempenho energético dos edifícios e de necessidades quase nulas de energia, em especial o disposto nos artigos 7.º, 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e na Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho, com as seguintes especificidades:

a) Exceionalmente, podem não ser observados um ou mais dos referidos requisitos quando exista constrangimento económico inerente à aplicação das regras e limites específicos dos custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que determine a impossibilidade do respetivo cumprimento, desde que devidamente atestado pelo técnico autor do projeto;

b) Quando o constrangimento seja técnico ou funcional, devem ser adotadas soluções alternativas nos termos indicados, em relação a cada requisito, na Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho.

c) Na prossecução dos objetivos de melhoria do desempenho energético dos edifícios, no que respeita à orientação das habitações em edifícios multifamiliares, devem ser observadas as seguintes disposições preferenciais:

a) As habitações T2 ou superior devem ter dupla exposição relativamente aos pontos cardeais;

b) As habitações não podem ter apenas fachadas orientadas no quadrante entre nordeste e noroeste.

3.2 — Aproveitamento de áreas em edifícios multifamiliares.

Nos edifícios multifamiliares as dependências destinadas a arrecadação devem situar-se de preferência em caves ou em sótãos com acesso pelas comunicações horizontais do edifício, podendo ter condições ambientais de qualidade inferior às exigidas para os espaços com uso semelhante (arrumos e despensas) no interior da habitação.

3.2.1 — Sótão.

Em edifícios unifamiliares, os espaços criados em sótão para arrecadação com aproveitamento da inclinação da cobertura devem:

- a) Ter pé-direito livre máximo de 3 m;
- b) Ter acesso a partir dos espaços de circulação.

3.2.2 — Cave.

Em edifícios unifamiliares, os espaços criados em cave para arrecadações com aproveitamento do declive do terreno confinante, quando superior a 15 %, devem ter pé-direito livre máximo de 2,40 m.

3.2.3 — Espaços para serviços comuns.

No piso térreo de cada edifício multifamiliar deve existir um ou mais compartimentos, com acesso a partir de espaços comuns, destinados a arrecadação de material de limpeza e a contentores próprios para recolha separada de resíduos.

4 — Habitações.**4.1 — Compartimentos da habitação.**

No que respeita às áreas habitacionais dos edifícios, incluindo os respetivos espaços acessórios, devem ser asseguradas as seguintes condições:

a) Os compartimentos da habitação, com exceção dos arrumos, devem ter acesso a partir do vestíbulo ou de espaços de circulação, podendo, no entanto, haver acesso através da sala a um quarto, no caso de fogos T1 e T4 ou superior, ou à cozinha, nos fogos T0 a T2, desde que a sala não constitua espaço encerrado;

b) A sala deve ter acesso fácil, sem perda de privacidade, a partir da entrada do fogo e ligação direta a espaço exterior privado quando exista;

c) A forma e as dimensões dos espaços da cozinha devem permitir a instalação de cada um dos equipamentos de preparação de refeições (frigorífico, fogão e máquina de lavar louça), bem como o exercício das atividades que nela habitualmente ocorrem e facilitar a circulação das pessoas;

d) O espaço destinado ao tratamento da roupa deve ter, no máximo, 2,5 m² ou 3 m² se for constituído por dois espaços, podendo um destes ser exterior para instalação do estendal, caso em que pode ser excedido o limite de 3 m², desde que se mantenha no interior do fogo uma área mínima de 0,70 m².

4.2 — Varandas.

As varandas das habitações devem ter acesso preferencial através da sala ou da cozinha.

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 e que:

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 regras n.ºs 1 e 3.1 das presentes RTHCC e as seguintes regras 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 ou-



tra 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. Reabilitação

As operações de reabilitação estão sujeitas:

a) Às disposições especiais aplicáveis nos termos da portaria que regula a habitação de custos controlados;

b) Às disposições relativas ao desempenho energético dos edifícios constantes da parte introdutória e das alíneas a) e b) do n.º 3.1 das presentes Regras; e

c) Às normas aplicáveis à reabilitação de edifícios ou frações autónomas que se destinem a ser, total ou predominantemente, afetos ao uso habitacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e respetiva regulamentação, com relevo para o disposto nas Portarias n.ºs 301/2019 e 304/2019, ambas de 12 de setembro, em relação, respetivamente, ao método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes e aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977.»

Artigo 3.º

Norma revogatória

É revogado o Despacho n.º 41/MES/85, de 14 de fevereiro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 38, 3.º suplemento, de 14 de fevereiro de 1985.

Artigo 4.º

Aplicação

A Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com a redação dada pela presente portaria, aplica-se aos processos de certificação de habitação de custos controlados apresentados após a data da sua entrada em vigor, sem prejuízo de, mediante pedido do respetivo promotor, poder ser aplicada a projetos em curso.

Artigo 5.º

Republicação

É republicada, no anexo à presente portaria, da qual faz parte integrante, a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com a 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, *Marina Sola Gonçalves*, em 29 de novembro de 2021.

ANEXO

(a que se refere o artigo 5.º)

Revê o regime de habitação de custos controlados

1.º São considerados como habitação de custos controlados os seguintes imóveis:

a) As habitações e as unidades residenciais que sejam construídas ou reabilitadas com apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preços de venda ou de renda estabelecidos nos termos da presente portaria; e

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

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

a) «Apoio do Estado», toda a ajuda financeira ou incentivo concedido pelo Estado sob a forma, nomeadamente, de bonificações de juros, de comparticipações a fundo perdido, de atribuição de benefícios fiscais ou de cedência de terrenos por valor inferior ao preço de mercado;

b) «Área bruta da habitação», a superfície total do fogo medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, quando recuadas, e 50 % da área das varandas balançadas, assim como a quota-parte que lhe corresponda na sala de condomínio e nos espaços destinados a circulação comum, instalações técnicas comuns e serviços coletivos de limpeza, lavandaria e arrumação;

c) «Área bruta de parte acessória», a superfície total da parte acessória medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras de outros espaços, incluindo a quota-parte que lhe corresponda nos respetivos espaços de circulação comum;

d) «Custo de promoção», o valor total dos encargos relativos:

i) Aos recursos diretamente utilizados durante a construção, ou seja, os meios que são incorporados na obra, cujo valor se obtém pelo somatório dos diferentes trabalhos de construção;

ii) Aos demais custos necessários à construção, nomeadamente o estaleiro e a estrutura da empresa de construção;

iii) Ao terreno, infraestruturas, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).

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, 75 % da sua área bruta total, sendo a área restante destinada a equipamentos complementares ou espaços de comércio e serviços;

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 e prioritariamente afetos à utilização coletiva dos moradores;

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, 75 % da sua área bruta total, sendo a área restante destinada a equipamentos complementares ou espaços de comércio e serviços;

h) «Espaço de comércio e serviços», o espaço construído integrado no empreendimento habitacional destinado, nomeadamente, ao comércio, restauração, serviços, logística e pequena indústria, prioritariamente orientado para servir os moradores;

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;



j) «Unidade residencial», o edifício ou a parte de um edifício constituído por espaços independentes destinados a habitação ou a coabitação, e por espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos moradores;

k) «Reabilitação», a intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a edificado existente, tal como definidas no artigo 2.º do regime jurídico da reabilitação urbana, criado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 28 de outubro, e que desta resulte um nível de conservação no mínimo «bom», determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, na sua redação atual;

l) «Intervenções de grande reabilitação», as intervenções num edifício consideradas como «intervenção média» ou «intervenção profunda» nos termos do n.º 2 do anexo da Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro.

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 na alínea a) da presente portaria obedecem às Regras Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC) constantes do anexo à presente portaria, que desta faz parte integrante.

4.º As habitações construídas ou reabilitadas ao abrigo da presente portaria têm como referência os seguintes limites máximos de área bruta, de acordo com a respetiva tipologia:

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

5.º Os limites máximos definidos no número anterior podem ser alterados:

a) Em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12 % nas habitações integradas em edifícios multifamiliares e de 6 % nas habitações unifamiliares; ou

b) Em casos devidamente fundamentados pelo respetivo promotor e aceites pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), no sentido de adequar o dimensionamento e funcionalidade do edifício ou do empreendimento destinado a unidade residencial, podendo o IHRU, I. P., quando entenda necessário, solicitar parecer ao Instituto da Segurança Social, I. P., ou ao Instituto Nacional para a Reabilitação, I. P.;

c) No caso de incompatibilidade desses limites com as áreas do edificado existente, que sejam mantidas no âmbito de intervenções de reabilitação.

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 n.º 4.º às diversas tipologias das habitações que constituem o empreendimento.

7.º As habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria têm limites máximos fixados, com base no respetivo custo de promoção (CP), de acordo com o disposto nos números seguintes.

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT \quad VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 40$$

em que:

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

9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 a 670 euros.

10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

11.º O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 28;
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 30;
- c) Garagem individual — CPa * 20;
- d) Arrecadação — CPa * 6.

12.º O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria 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 %.

13.º O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

14.º O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

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.

15.º-A As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível, 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 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 n.ºs 3 a 7 da presente portaria 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.



16.º A afetação e os limites de preço das habitações definidos nos números anteriores vigoram por um período de 25 anos, 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.

16.º-A A certificação como empreitada de reabilitação ou construção a custos controlados nos termos do n.º 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 número anterior; ou

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

17.º O disposto no número 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 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.

18.º O disposto no n.º 16 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.

19.º A sujeição aos limites de preço e o seu prazo estão sujeitos a inscrição no registo predial, a efetuar com base em declaração emitida, para o efeito, pelo IHRU, I. P.

20.º Para efeito do disposto na presente portaria, o IHRU, I. P., pode recomendar as soluções construtivas ou arquitetónicas que maximizem a relação qualidade-preço, bem como pode conceder apoio, nomeadamente logístico e ou financeiro, destinado a incentivar a investigação e o desenvolvimento de soluções que garantam os melhores preços finais.

21.º A presente portaria aplica-se aos processos de certificação de habitação de custos controlados apresentados após a data da sua entrada em vigor.

22.º São revogados a Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, e o n.º 4 da Portaria n.º 371/97, de 6 de junho, considerando-se as remissões efetuadas para as respetivas disposições como feitas para as correspondentes previsões da presente portaria.

23.º A presente portaria entra em vigor no prazo de 30 dias após a data da sua publicação.

ANEXO

(a que se refere o n.º 3.º)

Regras Técnicas da 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 Regras Técnicas das Habitações de Custos Controlados (RTHCC), que são definidas 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 (<0,2 MPa);

- c) Nível freático muito elevado (profundidade <3,50 m);
- d) Má exposição solar, em especial quando maioritariamente exposto ao quadrante norte; e
- e) Declive muito acentuado (>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 não devem ter grande dimensão, só devendo ser considerados empreendimentos com mais de 200 habitações quando conduzam a significativas economias de escala, prossigam objetivos de interesse público e social e se enquadrem nas opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação, da coesão socioterritorial e económica e da sustentabilidade dos espaços urbanos.

3 — Edifícios.

3.1 — Desempenho energético dos edifícios.

A construção de edifícios em regime de habitação de custos controlados deve, em regra, assegurar o cumprimento dos requisitos aplicáveis para a melhoria do desempenho energético dos edifícios e de necessidades quase nulas de energia, em especial o disposto nos artigos 7.º, 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e na Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho, com as seguintes especificidades:

a) Excecionalmente, podem não ser observados um ou mais dos referidos requisitos quando exista constrangimento económico inerente à aplicação das regras e limites específicos dos custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que determine a impossibilidade do respetivo cumprimento, desde que devidamente atestado pelo técnico autor do projeto;

b) Quando o constrangimento seja técnico ou funcional, devem ser adotadas soluções alternativas nos termos indicados, em relação a cada requisito, na Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho.

c) Na prossecução dos objetivos de melhoria do desempenho energético dos edifícios, no que respeita à orientação das habitações em edifícios multifamiliares, devem ser observadas as seguintes disposições preferenciais:

a) As habitações T2 ou superior devem ter dupla exposição relativamente aos pontos cardeais;

b) As habitações não podem ter apenas fachadas orientadas no quadrante entre nordeste e noroeste.

3.2 — Aproveitamento de áreas em edifícios multifamiliares.

Nos edifícios multifamiliares as dependências destinadas a arrecadação devem situar-se de preferência em caves ou em sótãos com acesso pelas comunicações horizontais do edifício, podendo ter condições ambientais de qualidade inferior às exigidas para os espaços com uso semelhante (arrumos e despensas) no interior da habitação.

3.2.1 — Sótão.

Em edifícios unifamiliares, os espaços criados em sótão para arrecadação com aproveitamento da inclinação da cobertura devem:

a) Ter pé-direito livre máximo de 3 m;

b) Ter acesso a partir dos espaços de circulação.

3.2.2 — Cave.

Em edifícios unifamiliares, os espaços criados em cave para arrecadações com aproveitamento do declive do terreno confinante, quando superior a 15 %, devem ter pé-direito livre máximo de 2,40 m.

3.2.3 — Espaços para serviços comuns.

No piso térreo de cada edifício multifamiliar deve existir um ou mais compartimentos, com acesso a partir de espaços comuns, destinados a arrecadação de material de limpeza e a contentores próprios para recolha separada de resíduos,

4 — Habitações.

4.1 — Compartimentos da habitação.

No que respeita às áreas habitacionais dos edifícios, incluindo os respetivos espaços acessórios, devem ser asseguradas as seguintes condições:

a) Os compartimentos da habitação, com exceção dos arrumos, devem ter acesso a partir do vestíbulo ou de espaços de circulação, podendo, no entanto, haver acesso através da sala a um quarto, no caso de fogos T1 e T4 ou superior, ou à cozinha, nos fogos T0 a T2, desde que a sala não constitua espaço encerrado;

b) A sala deve ter acesso fácil, sem perda de privacidade, a partir da entrada do fogo e ligação direta a espaço exterior privado quando exista;

c) A forma e as dimensões dos espaços da cozinha devem permitir a instalação de cada um dos equipamentos de preparação de refeições (frigorífico, fogão e máquina de lavar louça), bem como o exercício das atividades que nela habitualmente ocorrem e facilitar a circulação das pessoas;

d) O espaço destinado ao tratamento da roupa deve ter, no máximo, 2,5 m² ou 3 m² se for constituído por dois espaços, podendo um destes ser exterior para instalação do estendal, caso em que pode ser excedido o limite de 3 m², desde que se mantenha no interior do fogo uma área mínima de 0,70 m².

4.2 — Varandas.

As varandas das habitações devem ter acesso preferencial através da sala ou da cozinha.

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 e que:

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 regras n.ºs 1 e 3.1 das presentes RTHCC e as seguintes regras 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. Reabilitação

As operações de reabilitação estão sujeitas:

- a) Às disposições especiais aplicáveis nos termos da portaria que regula a habitação de custos controlados;
- b) Às disposições relativas ao desempenho energético dos edifícios constantes da parte introdutória e das alíneas a) e b) do n.º 3.1 das presentes Regras; e
- c) Às normas aplicáveis à reabilitação de edifícios ou frações autónomas que se destinem a ser, total ou predominantemente, afetos ao uso habitacional, nos termos do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e respetiva regulamentação, com relevo para o disposto nas Portarias n.ºs 301/2019 e 304/2019, ambas de 12 de setembro, em relação, respetivamente, ao método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes e aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977.»

114783751