

**Portaria n.º 65/2019
de 19 de fevereiro**

As habitações de custos controlados têm sido reguladas pela Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, que estabelece os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valor máximos de venda a que essas habitações estão sujeitas, e pela Portaria n.º 371/97, de 6 de junho, que, em parte, regula os conceitos e os parâmetros aplicáveis às áreas não habitacionais que são funcionalmente complementares dessas habitações.

Passadas mais de duas décadas, a experiência entretanto colhida com a aplicação das referidas portarias, a significativa evolução do setor da habitação e a necessidade de adequar os parâmetros nelas estabelecidos à realidade apontam para uma clara necessidade de atualização.

Assim, a presente portaria revê o disposto na Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, e, em parte, na Portaria n.º 371/97, de 6 de junho, atualizando os respetivos regimes e incorporando ademais os objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada pelo XXI Governo Constitucional.

Nesse sentido, o âmbito de aplicação é alargado à reabilitação, é fomentada a promoção para arrendamento a custos acessíveis, são promovidos os princípios de sustentabilidade ambiental e é plasmada uma visão de habitação que se alarga ao *habitat*, integrando os espaços complementares e de suporte ao habitar.

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 pelo Despacho n.º 11198/2018, de 15 de novembro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 229, de 28 de novembro de 2018, o seguinte:

1.º São consideradas habitações de custos controlados as habitações e as unidades residenciais, construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preço de venda ou de renda estabelecidos nos termos 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 participações 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 e 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) «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;
 - k) «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.

3.º A conceção, projeto e construção de novas habitações de custos controlados obedece às Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS).

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 (metros quadrados) . . .	59	73	95	117	128	150

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

- 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
- 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.

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 quando se destinem à venda têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos dos 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:

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

$$VT = (CL \times 270 - 230) \times CA/100, \text{ com o valor mínimo de 0 em que:}$$

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 fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

10.º O CS é majorado, até ao máximo de 10 %, 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:

- Lugar de estacionamento em garagem coletiva — $CPa \times 22$;
- Boxe de estacionamento em garagem coletiva — $CPa \times 26$;
- Garagem individual — $CPa \times 18$;
- Arrecadação — $CPa \times 6$.

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 ao abrigo da presente portaria estão sujeitas a preços de renda controlados em termos legais ou regulamentares que não podem ultrapassar os limites de preço máximo de renda estabelecidos no programa de arrendamento acessível, a definir em diploma próprio.

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.

17.º O não cumprimento do disposto no número anterior determina o pagamento ao Estado por parte da entidade promotora responsável pelo programa ou, em caso de concessão, pelo concessionário, dos valores correspondentes à redução do IVA liquidado, resultante da aplicação da taxa reduzida.

18.º O disposto no n.º 15.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.

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 trinta dias após a data da sua publicação.

A Secretária de Estado da Habitação, *Ana Cláudia da Costa Pinho*, em 15 de fevereiro de 2019.