



# REPÚBLICA PORTUGUESA

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO  
DE MINISTROS

Exmo. Senhor

Chefe do Gabinete de S. Exa. A

Presidente da Assembleia Legislativa da Região

Autónoma dos Açores

Dr. João Garcia

Ref.<sup>a</sup> 577/SEPCM/2017

Data: 13.outubro.2017

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter, para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, os seguintes projetos de diploma:

Projeto de Decreto-Lei que estabelece o Porta de Entrada-Programa de Apoio ao Alojamento Urgente. – MA – (Reg. DL 388/2017).

Projeto de Decreto-Lei que estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – MA – (Reg. DL 394/2017).

Em cumprimento do disposto no artigo 6.º da Lei n.º 40/96, de 31 de agosto, solicita-se a emissão de parecer até ao dia 2 de novembro de 2017.

Com os melhores cumprimentos,

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada 3115	Proc. n.º 08-06
Data: 04/10/13	N.º 51/XI

A Chefe do Gabinete

Heloísa Duarte 2017.10.13  
de Oliveira 11:13:37 +01'00'  
(Heloísa Oliveira)

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Em especial no que respeita à habitação, o Governo entende que as medidas de política pública de habitação devem alinhar-se com o desiderato do direito tutelado pelo artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, visando a criação de condições para que todos possam aceder a uma habitação.

De facto, continuam a verificar-se situações de grave carência habitacional em relação às quais os regimes de apoio público se têm revelado insuficientes ou ineficazes para responder atempadamente, incluindo os casos em que famílias ficam privadas da habitação onde residem em virtude de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais.

Nesse sentido, o Governo pretende criar um regime que clarifique e simplifique procedimentos, diversifique as modalidades de apoio e agregue os atores públicos e privados mais relevantes para efeito da concretização de soluções de forma integrada e, desse modo, seja suficientemente abrangente para abarcar quaisquer situações de necessidade de alojamento urgente, não como um fim em si mesmo, mas na perspetiva da satisfação das carências habitacionais e sociais dos beneficiários.

Visa-se, assim, com o presente decreto-lei criar um novo programa de apoio público, o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, que proporciona, de forma célere, eficaz e integrada, alojamento urgente e soluções habitacionais a pessoas desprovidas da habitação em que residiam, revogando parcialmente o PROHABITA-Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei estabelece o Porta de Entrada-Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

- 1 - O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação onde mantinham a sua residência permanente em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
- 2 - No quadro do processo de descentralização e de transferência de competências para as autarquias locais, a execução do Porta de Entrada deve envolver os municípios afetados pelo acontecimento imprevisível ou excecional.

#### Artigo 3.º

##### Definições

- 1 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

- a) «Acontecimento imprevisível ou excepcional», o acontecimento cuja ocorrência não é possível prever e ou evitar e que tem um impacto significativo nas condições habitacionais das pessoas por este afetadas, tais como catástrofes e movimentos migratórios;
- b) «Catástrofe», o acidente grave ou a série de acidentes graves suscetível de provocar elevados prejuízos materiais e, eventualmente, vítimas, afetando intensamente as condições habitacionais e ou o tecido socioeconómico em áreas específicas ou na totalidade do território nacional, designadamente incêndios, inundações, sismos ou derrocadas;
- c) «Movimentos migratórios», os movimentos de imigração de populações despoletados por conflitos políticos, étnicos ou religiosos ocorridos no local de origem e tendencialmente direcionados para áreas específicas ou para a totalidade do território nacional;
- d) «Município competente», o município ou os municípios em cujo território ocorre um acontecimento imprevisível ou excepcional;
- e) «Serviços sociais competentes», os serviços e organismos com atribuições legais em matéria de assistência e solidariedade social, nomeadamente os serviços do Instituto da Segurança Social, I.P., e as comissões de proteção de crianças e jovens;
- f) «Habitação adequada», o prédio ou fração autónoma destinado a habitação apto a satisfazer as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado familiar determinado, tendo em consideração designadamente a composição deste, a tipologia da habitação e as condições de habitabilidade e de acessibilidade da mesma;

- g)* «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que, apesar de privadas da habitação em que residiam em economia comum, mantêm entre si os vínculos de dependência e de convivência estável em comum, representado por beneficiário-titular ou mandatário;
- h)* «Rendimento anual do agregado familiar», corresponde à soma dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, reportados ao ano civil anterior;
- i)* «Rendimento médio mensal do agregado familiar», corresponde ao duodécimo do rendimento anual do agregado familiar, deduzido dos seguintes valores, reportados ao indexante dos apoios sociais (IAS):
- i)* 0,15 por cada dependente e 0,10 por cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, cumulável;
  - ii)* 0,05; 0,09; 0,12 ou 0,15 conforme o agregado familiar for composto, respetivamente, por 2, 3, 4 ou mais pessoas.
- j)* «Dependentes», os menores de idade e as pessoas que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, não auferam rendimentos.
- 2 - No caso de não ser possível apurar o rendimento anual do agregado familiar, nos termos previstos na alínea *h)* do número anterior, o rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado familiar é o resultado da divisão do total dos rendimentos referidos no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 311-D/2011, de 27 de dezembro, pelo número de meses em que foram efetivamente auferidos, deduzido dos valores das subalíneas *i)* e *ii)* da alínea *i)* aplicáveis ao caso concreto.

#### Artigo 4.º

##### Natureza e fins

Os apoios concedidos ao abrigo do Porta de Entrada têm a natureza de apoios em espécie e de apoios financeiros e destinam-se a financiar soluções de alojamento temporário e ou de habitação permanente para os respetivos beneficiários.

#### Artigo 5.º

##### Beneficiários

- 1 - Pode beneficiar de apoio ao abrigo do Porta de Entrada a pessoa ou o agregado familiar que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:
  - a) Esteja numa das situações de necessidade de alojamento previstas no n.º 1 do artigo 2.º;
  - b) Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
  - c) Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado familiar que, à data do acontecimento imprevisível ou excepcional, detém um património mobiliário de valor inferior a metade do limite estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual.
- 2 - Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, considera-se património mobiliário os depósitos bancários e outros valores mobiliários como tal definidos pela lei, designadamente ações, obrigações, certificados de aforro, títulos de participação e unidades de participação em instituições de investimento coletivo.

## Artigo 6.º

### Entidade gestora

- 1 - Os apoios financeiros do Porta de Entrada são concedidos pelo Estado, através do IHRU, I.P., a quem cabe assegurar a gestão do programa, sem prejuízo da necessária coordenação com outras entidades com quem celebre protocolos de cooperação institucional nos termos do presente decreto-lei.
- 2 - No exercício dessas competências, cabe ao IHRU, I.P., gerir os apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente, em especial decidir sobre a concessão dos mesmos, proceder à atribuição dos apoios financeiros e, diretamente ou através de terceiros, acompanhar a respetiva execução e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada em cada ano.

## Artigo 7.º

### Cumulação de apoios

- 1 - No caso de a pessoa, ou o agregado familiar, beneficiarem de outros auxílios, financeiros ou em espécie, destinados a apoiar uma solução de alojamento temporário e ou de habitação permanente, também apoiada pelo Porta de Entrada, o montante do financiamento ao abrigo deste programa é reduzido na medida necessária ao cumprimento do disposto no número seguinte.
- 2 - O montante total dos financiamentos não pode ser superior ao do investimento a que se destinam.
- 3 - O disposto nos números anteriores é igualmente aplicável às situações de habitações danificadas em que os valores suportados pelo seguro não são suficientes para fazer face à totalidade da despesa com a solução habitacional necessária ao alojamento permanente das pessoas afetadas.

## CAPÍTULO II

### Programação e modalidades de apoio

#### SECÇÃO I

#### Programação

#### Artigo 8.º

#### Protocolos de cooperação institucional

- 1 - Nos casos previstos no n.º 1 do artigo 2.º, a concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada tem por base um protocolo de cooperação institucional a celebrar entre o IHRU, I.P., e o município, podendo as Regiões Autónomas intervir no protocolo juntamente com o município, ou em substituição deste, quando os acontecimentos ocorram nos respetivos territórios.
- 2 - Sempre que a dimensão ou a gravidade da situação o justifique, os protocolos de cooperação institucional podem incluir outras entidades públicas ou privadas, incluindo os serviços sociais, cabendo ao IHRU, I.P., com a colaboração do município competente e ou da Região Autónoma, assegurar a definição dos outorgantes relevantes para efeito de cada protocolo.
- 3 - Compete ao município e ou à Região Autónoma proceder ao levantamento da informação necessária para efeito de celebração do protocolo, nomeadamente os dados relativos à caracterização das pessoas e dos agregados familiares abrangidos e das suas anteriores situações habitacionais, bem como propor as soluções de alojamento para cada caso.
- 4 - Quando a situação origine uma área de reconstrução urgente aprovada pelo município nos termos do regime legal excecional de controlo prévio relativo à reconstrução de edifícios destruídos ou gravemente danificados em resultado de catástrofe, a correspondente planta de delimitação e lista dos edifícios abrangidos são anexadas ao protocolo de cooperação institucional, desde logo ou mediante aditamento.



- 5 - A participação das Regiões Autónomas e dos municípios nos protocolos de cooperação pode ser assegurada através de organismos das administrações regional e local com competências nos domínios da habitação, da construção e ou da reabilitação.
- 6 - O IHRU, I.P., deve promover as diligências necessárias para assegurar a dotação orçamental necessária ao apoio total estimado para a execução de cada protocolo de cooperação institucional.

#### Artigo 9.º

##### Objeto e natureza dos protocolos

- 1 - Os protocolos de cooperação institucional têm natureza programática e destinam-se a identificar o universo de situações de necessidade de alojamento resultantes de acontecimento imprevisível ou excecional potencialmente financiáveis no âmbito do Porta de Entrada, bem como a enquadrar as formas e a programação da cooperação operacional e técnica a estabelecer entre os respetivos outorgantes para esse fim, incluindo a estimativa dos montantes globais de investimento e de financiamento.
- 2 - As pessoas coletivas que concedem ou que asseguram a gestão de outros apoios para as mesmas situações podem ser outorgantes do protocolo e, em qualquer caso, devem entregar ao IHRU, I.P., diretamente ou através do município competente, informação sobre a natureza e os valores dos mesmos e, se for o caso, sobre os beneficiários específicos.
- 3 - Os protocolos têm uma duração máxima de 5 anos a contar da data da sua celebração, sem prejuízo do IHRU, I.P., poder aprovar a prorrogação desse prazo em casos devidamente fundamentados pelo município e ou a Região Autónoma.
- 4 - Os protocolos de cooperação institucional estão sujeitos a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação, devendo ser igualmente homologados os aditamentos aos mesmos que representem um acréscimo do montante global do financiamento inicialmente estimado.

## SECÇÃO II

### Modalidades e condições dos apoios

#### Artigo 10.º

##### Habitações de afetação prioritária

- 1 - As habitações de que sejam proprietários o IHRU, I.P., as Regiões Autónomas e os municípios, incluindo as empresas públicas regionais e locais, que estejam devolutas aquando da ocorrência de um acontecimento imprevisível ou excepcional, são afetadas prioritariamente ao alojamento urgente das pessoas e agregados familiares abrangidos pelo Porta de Entrada.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se devolutas as habitações vagas e sem atribuição já aprovada pela entidade proprietária, cabendo ainda a esta identificar as que constituem soluções adequadas para as pessoas ou agregados abrangidos, devendo, se for o caso, a correspondente informação constar do protocolo de cooperação institucional.
- 3 - Ao arrendamento das habitações a que se refere o presente artigo é aplicável o disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

#### Artigo 11.º

##### Modalidades de apoio

O apoio a conceder ao abrigo do Porta de Entrada é definido casuisticamente, em função das necessidades habitacionais dos beneficiários e das respostas disponíveis, podendo assumir as modalidades de apoio em espécie e de apoio financeiro, sem prejuízo da possibilidade de aplicação conjugada dessas modalidades e da complementaridade de apoios concedidos por outras entidades.

Artigo 12.º

Apoios em espécie

- 1 - O IHRU, I.P., e o município competente, na medida das respetivas capacidade e disponibilidade, podem conceder apoio ao abrigo do Porta de Entrada sob a forma de:
  - a) Arrendamento de habitação, nos termos do artigo 10.º do presente decreto-lei;
  - b) Prestação de apoio técnico para efeito de:
    - i) Instrução das candidaturas, elaboração e formalização de instrumentos contratuais e requisição dos registos no âmbito dos processos de contratação;
    - ii) Realização de obras, designadamente ao nível da apresentação de pedidos de licenciamento e da elaboração de projetos;
  - c) Doação de materiais a incorporar na obra.
- 2 - Para efeitos do presente decreto-lei, considera-se que o valor dos apoios previstos no número anterior corresponde:
  - a) No caso do arrendamento, ao diferencial entre o valor da renda condicionada da habitação e o valor da renda paga pelo beneficiário;
  - b) No caso do apoio técnico a que se refere a subalínea ii) da alínea b), o valor considerado razoável pelo IHRU, I.P., até um valor máximo correspondente a 10% do preço da empreitada;
  - c) No caso dos materiais, o valor de aquisição ou de incorporação dos mesmos nas contas da entidade que os doa.

### Artigo 13.º

#### Apoio financeiro

- 1 - Cabe ao IHRU, I.P. disponibilizar o apoio financeiro, sob a forma de participações financeiras não reembolsáveis, destinado a financiar o alojamento temporário e ou o acesso a habitação permanente por parte dos beneficiários do Porta de Entrada.
- 2 - Às participações a conceder ao abrigo do presente decreto-lei aplica-se o disposto na alínea *c)* do n.º 4 do artigo 5.º do Código dos Contratos Públicos.

### Artigo 14.º

#### Apoio financeiro para alojamento temporário

- 1 - O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:
  - a)* Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
  - b)* Arrendamento de uma habitação.
- 2 - O apoio previsto no número anterior é concedido em situações de necessidade de alojamento imediato e provisório, sem prejuízo de poder constituir uma solução intercalar em relação a uma solução habitacional.
- 3 - No caso de arrendamento, o contrato deve ser celebrado por um prazo de até 6 meses e conter a menção ao seu fim especial transitório, sem prejuízo de, em casos excecionais, devidamente fundamentados e autorizados pelo IHRU, I.P., aquele prazo poder ser prorrogado até mais 6 meses.

## Artigo 15.º

### Apoio financeiro a habitação permanente

- 1 - O apoio para acesso a uma habitação destinada a residência permanente dos beneficiários concretiza-se mediante a concessão de uma comparticipação destinada a suportar, no todo ou em parte, os encargos relativos a:
  - a) Arrendamento de uma habitação adequada;
  - b) Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte; ou
  - c) Construção de nova habitação.
- 2 - O apoio financeiro para o fim previsto na alínea c) do número anterior só é concedido caso a construção de nova habitação resulte da transferência da implantação da habitação preexistente para outro local, de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte, determinada por razões de tutela da legalidade urbanística e de controlo especial de riscos.
- 3 - Para efeito de concessão de apoio nos casos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1, os encargos com a realização das obras compreendem também as despesas com:
  - a) Prestações de serviços relacionadas com os projetos, fiscalização e segurança da obra, incluindo o valor do IVA e de taxas aplicáveis;
  - b) Atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação dos apoios.

## Artigo 16.º

### Valores de referência

- 1 - As comparticipações a conceder ao abrigo do Porta de Entrada não podem ultrapassar os montantes resultantes da aplicação aos seguintes valores de referência da forma de cálculo estabelecida no artigo 17.º para cada modalidade de apoio financeiro:

- a)* No caso de alojamento em empreendimento turístico 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 Instituto Nacional de Estatística, I.P.;
- b)* No caso de arrendamento, o valor da renda condicionada aplicável à habitação nos termos da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;
- c)* No caso de obras de reabilitação, o valor correspondente ao produto da área bruta objeto da reabilitação pelo valor base por metro quadrado dos prédios edificados (Vc) estabelecido nos termos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI);
- d)* No caso de obras de reconstrução e construção, o valor por metro quadrado de área bruta encontrado pela aplicação do coeficiente 1,25 ao valor base por metro quadrado dos prédios edificados (Vc) estabelecido nos termos do artigo 39.º do CIMI.
- 2 - Os limites máximos de referência indicadas nas alíneas *c)* e *d)* do número anterior são acrescidos dos montantes relativos às despesas referidas no n.º 3 do artigo 15.º do presente decreto-lei e podem ser aumentados em até um quarto 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.
- 3 - Sempre que os preços e encargos objeto dos apoios financeiros sejam de valor superior ao valor de referência que lhes é aplicável nos termos do presente artigo, o montante da comparticipação é calculado em função desse valor de referência.

## Artigo 17.º

### Montantes e condições dos apoios

- 1 - Nos casos de alojamento temporário a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º, pode ser comparticipada ao abrigo do Porta de Entrada, a despesa correspondente ao preço da dormida em empreendimento turístico ou similar ou a renda em habitação arrendada, sendo a comparticipação disponibilizada pela forma, pelo prazo e com a periodicidade definidas pelo IHRU, I.P. em função do caso concreto.
- 2 - A comparticipação ao arrendamento de habitação para residência permanente a que se refere a alínea *a)* do n.º 1 do artigo 15.º vigora por períodos de 12 meses, sendo anualmente atualizado em função da reavaliação efetuada para o efeito pelo IHRU, I.P., e é, no seu montante mensal, igual à diferença entre o valor correspondente a 30% do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado familiar e o valor por ele devido a título de prestação mensal da renda.
- 3 - A comparticipação mensal referida no número anterior é concedida por um prazo máximo de 5 anos.
- 4 - Sem prejuízo do limite estabelecido no número seguinte, no caso de reabilitação, reconstrução ou construção de habitação permanente, o montante da comparticipação corresponde ao valor do investimento que é considerado pelo IHRU, I.P., para efeito do financiamento, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 30% do rendimento médio mensal da pessoa ou do agregado familiar.
- 5 - Em qualquer caso, a comparticipação é no montante máximo correspondente a 50% do orçamento de valor mais baixo entre os três orçamentos que devem ser solicitados para o efeito, acrescido, se for o caso, das despesas referidas no n.º 3 do artigo 15.º do presente decreto-lei, e é disponibilizada em função da obra executada, pelo prazo máximo fixado casuisticamente pelo IHRU, I.P., em função do prazo de execução da correspondente empreitada.

- 6 - Quando os beneficiários comprovarem que não dispõem de outros recursos ou auxílios financeiros para suportar a parte não comparticipada das obras à reabilitação, reconstrução ou construção de habitação permanente e a taxa de esforço para suportar a prestação de reembolso de um empréstimo, nas condições de prazo e de amortização mais favoráveis entre as praticadas pelo IHRU, I.P., para operações a longo prazo, for superior a 30% do respetivo rendimento médio mensal, cabe a este instituto e ao município competente e ou à Região Autónoma procederem à reavaliação do processo.
- 7 - Nos casos a que se referem os n.ºs 2 e 4, poderá ser disponibilizada parte da comparticipação para financiar as despesas com a caução do arrendamento ou com o adiantamento do preço da empreitada, cabendo, neste último caso, ao IHRU, I.P., fixar a percentagem do apoio que pode ser destinada a esse efeito.
- 8 - Em qualquer dos casos, não são aceites para efeito de apoio financeiro as despesas e orçamentos que, por razões devidamente fundamentadas, não mereçam parecer favorável do município competente, da Região Autónoma ou do IHRU, I.P.

### CAPÍTULO III

#### Processo de atribuição e avaliação dos apoios

#### SECÇÃO I

#### Formalização dos apoios

#### Artigo 18.º

#### Candidaturas aos apoios

- 1 - As candidaturas ao Porta de Entrada são apresentadas junto do município e ou Região Autónoma competentes, os quais procedem à coordenação dos correspondentes processos e, caso mereçam o seu parecer favorável, ao envio dos mesmos ao IHRU, contendo a proposta de alojamento e ou de solução habitacional e instruídos com os elementos e documentos necessários para apreciação das candidaturas e à contratação dos apoios.



- 2 - Cada processo de candidatura deve conter a identificação das pessoas que compõem o agregado familiar, incluindo os números de identificação fiscal, e a indicação de quais, entre elas, são beneficiários-titulares dos apoios e o fundamento dessa qualidade, e incluir autorização livre, expressa e inequívoca desses beneficiários para a Autoridade Tributária poder apurar e comunicar ao IHRU, I.P., o rendimento anual do agregado familiar referido na alínea *b*) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 3.º, para efeito de concessão do correspondente apoio.
- 3 - Nos casos de apoio financeiro à realização de obras de reabilitação ou de reconstrução, os beneficiários-titulares devem ser proprietários da habitação ou, se forem usufrutuários, comproprietários ou herdeiros da propriedade da habitação, obter autorização expressa, respetivamente, dos proprietários, dos comproprietários ou dos co-herdeiros.
- 4 - Quando haja evidência da impossibilidade de obtenção da autorização referida no número anterior, o IHRU, I.P., sob proposta do município, pode aceitar o financiamento de uma solução habitacional alternativa para os candidatos.
- 5 - Cabe ao IHRU, I.P., facultar a informação e o apoio técnico que se revelem necessários à instrução dos processos de candidatura pelo município competente e ou pela Região Autónoma, incluindo a elaboração dos modelos de formulário de apresentação de candidatura, que são publicitados no site na Internet do IHRU, I.P.

#### Artigo 19.º

##### Aprovação e concessão dos apoios

- 1 - Os processos de candidatura são objeto de análise e decisão pelo IHRU, I.P., que deve rejeitar as candidaturas que não cumpram as condições e requisitos estabelecidos no presente decreto-lei.

- 2 - Quando, no momento da verificação de acontecimento que determine a aplicação do Porta de Entrada, as verbas disponíveis para as comparticipações forem insuficientes para a totalidade das situações a apoiar, compete ao IHRU, I.P., ouvidos o município e os serviços sociais competentes, reavaliar de forma provisória ou permanente, as soluções previstas e, se necessário, reduzir o universo dos beneficiários, definindo os critérios de exclusão, hierarquização e seleção das candidaturas.
- 3 - São, nomeadamente, critérios preferenciais de hierarquização e seleção das candidaturas:
  - a) As soluções de alojamento urgente e ou temporário;
  - b) As soluções habitacionais destinadas a agregados familiares que:
    - i) Afirmem os rendimentos mais baixos;
    - ii) Sejam maioritariamente compostos por pessoas com mais de 65 anos; ou
    - iii) Integrem maior número de dependentes e ou pessoas com deficiência ou doença crónica ou menores de idade.
- 4 - Nas situações a que se referem os n.ºs 2 e 3, deve ser reforçada a dotação orçamental para a concessão dos apoios, em montante a decidir por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação e do membro do Governo responsável pela área das finanças.

#### Artigo 20.º

##### Formalização dos apoios

- 1 - A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada depende da celebração de contrato escrito entre o IHRU e as pessoas que constam nos processos de candidatura como beneficiários-titulares, bem como, para as autorizações que se revelem necessárias, os cotitulares da habitação ou quem os represente.
- 2 - Os contratos celebrados ao abrigo do Porta de Entrada devem conter, designadamente, as seguintes menções:

- a) Indicação do regime do presente decreto-lei;
  - b) Modalidade, valor, prazo e forma da disponibilização do apoio;
  - c) Aceitação das condições de acompanhamento e avaliação da aplicação do apoio; e
  - d) Consequências do incumprimento.
- 3 - Quando o apoio seja concretizado sob a forma indicada na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 12.º, o instrumento contratual do Porta de Entrada corresponde ao contrato de arrendamento.
- 4 - Nos casos em que a viabilidade da solução habitacional ou de alojamento depende da imediata disponibilização de parte do apoio financeiro e não seja possível a formalização do contrato em simultâneo, o IHRU, I.P., pode disponibilizar antecipadamente, através de transferência para conta bancária do beneficiário, o valor estritamente necessário a viabilizar essa solução, constituindo prova do pagamento efetuado o extrato de que conste aquele movimento.
- 5 - No caso previsto no número anterior, o contrato deve ser formalizado na data que for comunicada para o efeito ao beneficiário pelo IHRU, I.P., competindo a este, nos termos do artigo 21º do Decreto-Lei nº 175/2012, de 2 de agosto, promover a cobrança coerciva dos montantes entregues se, por causa imputável ao beneficiário, não for possível formalizar o contrato e este não devolver os montantes entregues, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis, nomeadamente as relacionadas com a eventual responsabilidade criminal.
- 6 - Com exceção do disposto no artigo 7.º, à data da celebração dos contratos, os candidatos não podem usufruir de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação.

## SECÇÃO II

### Disponibilização e avaliação dos apoios

#### Artigo 21.º

##### Disponibilização dos apoios

- 1 - Os apoios são disponibilizados pelo IHRU, I.P., aos beneficiários, nas condições contratualmente estabelecidas, com exceção das participações às rendas, a disponibilizar nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º, caso em que cabe à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) efetuar, até ao dia 8 do mês a que respeitam, a transferência das correspondentes verbas para conta bancária dos beneficiários, com base na informação prestada para o efeito pelo IHRU, I.P..
- 2 - Em qualquer dos casos de despesas objeto de apoio financeiro ao abrigo do Porta de Entrada, os beneficiários devem remeter ao IHRU, I.P., cópias dos recibos comprovativos dos pagamentos efetuados, sob pena de suspensão da participação.

#### Artigo 22.º

##### Acompanhamento e fiscalização

- 1 - Os beneficiários estão sujeitos ao acompanhamento e fiscalização, pelo IHRU, I. P., do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada, devendo entregar-lhe todas as informações e documentação que sejam solicitadas para esse efeito, sob pena de suspensão da participação.

- 2 - Se, na vigência da concessão do apoio, se verificarem alterações na composição ou nos rendimentos do agregado familiar dos beneficiários ou estes tiverem entretanto usufruído da atribuição de outros apoios, estes devem comunicar esse facto ao IHRU, I.P., no prazo máximo de 30 dias, competindo a este reavaliar a situação e adequar as condições de concessão do apoio à alteração verificada, se necessário com o apoio do município competente ou da Região Autónoma, bem como dos serviços sociais competentes.

### SECÇÃO III

#### Garantias e incumprimento

#### Artigo 23.º

#### Regime especial de alienação

- 1 - As habitações reabilitadas, reconstruídas ou construídas com apoio financeiro ao abrigo do Porta de Entrada de valor superior a 25 vezes o valor do indexante para os apoios sociais, vigente em cada momento, só podem ser transmitidas por montante correspondente ao respetivo valor patrimonial tributário-VPT, atualizado após a conclusão das obras através de avaliação do serviço de finanças competente e corrigido pela aplicação da taxa anual de inflação fixada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P.
- 2 - O regime especial de alienação estabelecido no número anterior tem a duração de 8 anos a contar da data de conclusão das obras e está sujeito a registo, a requerer pelo beneficiário no prazo de 15 dias úteis a contar daquela data, que caduca oficiosamente pelo decurso do prazo.
- 3 - O beneficiário pode requerer ao IHRU, I.P., o levantamento do regime especial de alienação mediante a devolução do montante da comparticipação concedida.

- 4 - O regime especial de alienação caduca no caso de dação ou venda executiva da habitação para pagamento de dívidas de empréstimos à aquisição garantidos por hipotecas registadas antes da realização das obras ou concedidos para efeito destas, sendo a comparticipação paga ao IHRU, I.P., com o remanescente do produto da venda executiva, uma vez satisfeitas as dívidas garantidas pelas hipotecas e as custas da execução.

#### Artigo 24.º

##### Incumprimento

- 1 - O não cumprimento, pelos beneficiários, das respetivas obrigações legais e contratuais ao abrigo do Porta de Entrada, incluindo as relativas à entrega de todas as informações e documentação necessárias, bem como as omissões ou as falsas declarações para efeito e no âmbito da atribuição de apoio, determinam a suspensão dos apoios e, se forem causa determinante da atribuição ou da manutenção dos mesmos, constituem fundamento de resolução do contrato e de devolução das quantias indevidamente recebidas e ou, se for o caso, dos valores correspondentes aos apoios em espécie.
- 2 - A devolução das quantias referidas no número anterior abrange os juros de mora à taxa legal desde a data da respetiva disponibilização, e não prejudica o apuramento de eventuais responsabilidades criminais.

#### CAPÍTULO IV

##### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 25.º

##### Relatórios de avaliação global

Compete ao IHRU, I.P., apresentar ao membro do Governo responsável pela área da habitação, até ao dia 30 de junho de cada ano, um relatório de avaliação da aplicação do Porta de Entrada no ano económico anterior, com as propostas de medidas e de dotações que, em conformidade, considera necessárias para assegurar a disponibilização dos apoios, em execução e programados.

## Artigo 26.º

### Dotação orçamental

- 1 - Cabe ao Estado, através do IHRU, I.P., assegurar a gestão e a concessão das comparticipações ao abrigo do presente decreto-lei, mediante dotação orçamental da fonte de financiamento de receitas gerais, a inscrever pela DGTF no orçamento de projetos do IHRU, I. P., sob proposta deste, e destinada ao pagamento dos encargos relativos às comparticipações, bem como à comissão de gestão do IHRU, I. P., de montante correspondente a 4% do valor total daquela dotação, sendo as verbas globais fixadas para cada ano acrescidas dos saldos apurados nos anos anteriores.
- 2 - Os montantes das comparticipações que sejam devolvidos ao IHRU, I.P., nos termos do presente diploma, constituem receita própria deste, a afetar ao Porta de Entrada.

## Artigo 27.º

### Publicitação dos apoios

No início de cada ano o IHRU, I.P., publicita, na página do Porta de Entrada no sítio na Internet do Portal da Habitação, os apoios concedidos no ano anterior ao abrigo do presente decreto-lei e os respetivos beneficiários, sem prejuízo do cumprimento das demais condições de publicitação dos benefícios públicos legalmente estabelecidas.

## Artigo 28.º

### Aplicação no tempo

- 1 - O regime constante do presente decreto-lei aplica-se às candidaturas integradas em protocolos de cooperação institucional celebrados após a data da sua entrada em vigor ou, se for o caso, apresentadas autonomamente após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

- 2 - As candidaturas apresentadas antes da entrada em vigor do presente decreto-lei ao abrigo do regime de financiamento direto do PROHABITA podem ser convertidas em candidaturas à concessão de apoio no âmbito do Porta de Entrada, desde que reúnam os requisitos para o efeito.

#### Artigo 29.º

##### Disposições transitórias

As verbas e dotações orçamentais afetas à concessão de participações a fundo perdido em 2017, ao abrigo das normas do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, na sua redação atual, que são revogadas pelo presente decreto-lei e que não estejam já contratadas ou comprometidas ao apoio habitacional às vítimas dos incêndios de 2016 na Região Autónoma da Madeira, nomeadamente ao abrigo da Lei n.º 86/2017, de 18 de agosto, são a afetar aos encargos com participações a conceder ao abrigo do presente decreto-lei.

#### Artigo 30.º

##### Norma revogatória

São revogados o n.º 4 do artigo 1.º, os artigos 23.º-E a 23.º-I e a alínea c) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 27.º, do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março e parcialmente revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro.



Artigo 31.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro das Finanças

O Ministro Adjunto

O Ministro da Solidariedade e da Segurança Social

O Ministro do Ambiente