

---

# Regulamentação Arrendamento Acessível e Habitação Custos Controlados

**Resumo sobre Regulamentação da Lei Mais Habitação (Lei 56/2023) através das Portarias 69-A/2024 e 69-B/2024, de 23 de fevereiro**

Portugal - Legal Flash

28 de fevereiro de 2024



---

## Aspetos-Chave

- > Destacamos a regulamentação dos termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade de cedência de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície.
- > Abordamos também o regime de habitação de custos controlados, que inclui as habitações financiadas pela linha de financiamento prevista na Lei Mais Habitação e a certificação do IHRU, I. P. para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA à construção ou reabilitação de habitação para arrendamento acessível.
- > Novas recomendações técnicas para habitação de custos controlados.



---

## Cedência de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície

A [Lei 56/2023](#), de 6 de outubro (Lei Mais Habitação), aprovou um conjunto de medidas no setor da habitação, entre as quais se destaca o apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível. Ver o nosso [Guia Prático Programa Mais Habitação](#).

Uma das modalidades de apoio previstas na Lei Mais Habitação é a cedência de terrenos e edifícios públicos em regime de direito de superfície, com vista à promoção, disponibilização e gestão de arrendamento acessível.

Neste contexto, vem a [Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro](#), regulamentar os termos e condições do apoio à promoção de habitação acessível na modalidade da cedência do direito de superfície de terrenos e edifícios públicos.

### > Como é feita a seleção do terrenos e imóveis do Estado para efeitos de cedência?

Cabe ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), identificar os terrenos e edifícios públicos para cedência do direito de superfície, apresentado depois uma proposta ao Governo responsável pela área da habitação sobre os bens aptos para cedência e respetivas condições.

### > Condições aplicáveis à cedência

A cedência do direito de superfície:

- É “tendencialmente gratuita”;
- Pode ser realizada no prazo máximo de 90 anos, renovável por acordo entre as partes;
- Não envolve a transferência da propriedade plena para os beneficiários;
- Implicará que o beneficiário assuma, durante todo o período de cedência, a obrigação de reparação, manutenção e conservação dos imóveis. No final da cedência, os imóveis e respetivas benfeitorias reverterão a favor do Estado.

Conforme previsto na Lei Mais Habitação, o direito de superfície é transmissível, desde que se salvaguardem todos os direitos e deveres inerentes, nomeadamente o dever de afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível.



## > Concurso para seleção dos beneficiários do direito de superfície

Conforme expressamente previsto na Lei Mais Habitação, podem ser beneficiários:

- a) As **cooperativas de habitação e construção**, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho, que regula a concessão de financiamentos a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados;
- b) As **sociedades comerciais que se dediquem à construção civil, em consórcio ou sob outra forma de associação com sociedades comerciais cujo objeto social inclua o arrendamento para habitação e a gestão de património**, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio, que regula a concessão de financiamentos a empresas privadas de construção civil para a construção de habitação de custos controlados ao abrigo de contratos de desenvolvimento para habitação, **ou sociedades em cujo capital aquelas participem, bem como entidades que se dediquem à promoção e ao investimento imobiliário**;
- c) A IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e a Direção Regional da Habitação dos Açores, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- d) Os municípios e as juntas de freguesia, isoladamente ou em parceria com as entidades referidas nas alíneas anteriores;
- e) As misericórdias, as instituições particulares de solidariedade social e as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público.

O procedimento concursal está sujeito a condições gerais previstas na Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro, das quais destacamos as seguintes:

- A afetação das áreas destinadas à habitação ao Programa de Apoio ao Arrendamento durante todo o período da cedência;
- A assunção exclusiva do risco de promoção, exploração e manutenção pelos beneficiários.

O modelo de avaliação das propostas deve ser claro e objetivo, e deve valorizar as propostas que garantam: valores mais baixos de renda, maior duração inicial dos contratos de arrendamento, a aplicação de materiais e soluções construtivas mais sustentáveis, e um plano de gestão da manutenção que assegure o bom estado de conservação dos imóveis

A seleção dos arrendatários é da responsabilidade dos beneficiários da cedência do direito de superfície.

Realçamos que se encontra expressamente prevista a possibilidade de os beneficiários poderem arrendar a totalidade das áreas destinadas à habitação aos municípios, de acordo com os limites gerais de preço previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento, para posterior subarrendamento pelos municípios.



## > Regime de Exceção: projetos-piloto a integrar a Nova Geração de Cooperativismo

A Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro, prevê ainda uma norma transitória que excepciona, por um período limitado, a aplicação das regras relativas ao procedimento concursal ao conjunto de projetos-piloto a integrar a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, nos termos previstos no artigo 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

---

## Habitação a Custos Controlados

Por sua vez, a [Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de fevereiro](#) procede à segunda alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados (HCC).

Esta alteração visa, essencialmente, adaptar o regime de HCC às medidas do Programa Mais Habitação.

### > Habitação de custos controlados – Linha de Financiamento Mais Habitação

Passa agora também a incluir-se no âmbito de HCC as habitações construídas ou reabilitadas com recurso à linha de financiamento com garantia mútua e bonificação da taxa de juro prevista na Lei Mais Habitação, para a promoção de habitação para arrendamento acessível.

Consequentemente, adita à Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, o artigo 12.º-A, que vem estabelecer que o preço máximo de venda das habitações construídas para arrendamento acessível com recurso aos apoios previstos na Lei Mais Habitação não se aplica nos casos de transmissão das mesmas, desde que: (i) salvaguardados os contratos de arrendamento em vigor e (ii) a afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível, pelo período mínimo de 25 ou 90 anos, consoante os casos.

### > Alterações de definições previstas no regime de HCC

Também realçamos que são alteradas as seguintes definições previstas no regime de HCC:

Definição	Redação anterior	Nova redação introduzida pela Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de fevereiro
Edifício habitacional de custos controlados	Cfr. redação da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro que republicou Portaria 65/2019. 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	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



Definição	Redação anterior	Nova redação introduzida pela Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de fevereiro
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	os espaços construídos integrados no empreendimento habitacional, destinados, nomeadamente, a fins culturais, sociais, desportivos ou recreativos, que são funcionalmente complementares do empreendimento
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	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
Parte acessória	o espaço construído destinado a garagem individual, boxe de estacionamento, lugar de estacionamento, ou arrecadação afeto ao uso exclusivo de uma habitação	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

Por outro lado, as habitações construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado ou com recurso à linha de financiamento prevista na Lei Mais Habitação:

- passam a ter como referência os seguintes limites máximos de área bruta, de acordo com a respetiva tipologia:

	Tipologias					
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área Bruta (m <sup>2</sup> )	57	73	95	117	128	150

- têm limites máximos fixados, com base no respetivo custo de promoção (CP), tendo sido alterada a respetiva fórmula de cálculo – sendo que o custo de referência (CS) passa a ser atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base – 2021), divulgado pelo INE, correspondendo a base 100 a 785 euros .



Também cumpre destacar que, no caso de habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento, cujos limites de área e de custos sejam certificados, estão sujeitos aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do regime do Programa de Apoio ao Arrendamento previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019 – contudo, esse custo de promoção apenas é aplicado à área construída ou reabilitada.

### > **Certificação do IHRU de imóveis construídos ou reabilitados para arrendamento**

De notar que a Lei Mais Habitação alterou a verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA, permitindo a aplicação da taxa reduzida de IVA à construção ou reabilitação de habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível, desde que cumpridos determinados requisitos e obtidas as certificações pelo IHRU, I. P. ou pelas entidades regionais na Madeira e nos Açores.

A Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de fevereiro vem agora regulamentar esta certificação, prevendo que a mesma 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 Programa de Apoio ao Arrendamento (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio); e
- b) Enquadramento dos contratos de arrendamento nesse regime de Programa de Apoio ao Arrendamento.

Esta certificação pode caducar caso ocorra alguma das seguintes situações:

- No prazo máximo de um ano, a contar da emissão das respetivas licenças de utilização, não sejam celebrados os contratos de arrendamento nos termos do Programa de Apoio ao Arrendamento – não deixa de ser curioso que o legislador tenha extinguido as autorizações de utilização através do Simplex Urbanístico, mas continue a produzir legislação nova fazendo alusão às mesmas;
- Seja dado destino diferente às frações daquele previsto na certificação ou ;
- Desafetação do arrendamento antes de decorrido o prazo de 25 ou 90 anos.

Acresce que a caducidade da certificação poderá ter também como consequência a não aplicação de quaisquer benefícios fiscais que a respetiva empreitada tenha beneficiado, designadamente a taxa reduzida do IVA, e a responsabilidade do promotor pelo pagamento dos montantes de imposto não liquidados, bem como de eventuais penalidades fiscais.

### > **Recomendações Técnicas para Habitação de Custos Controlados**

A Portaria n.º 69-B/2024 de 23 de fevereiro estabelece, no contexto do Simplex Urbanístico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, Recomendações Técnicas para Habitação de Custos Controlados (RTHCC) constantes do anexo à Portaria.



---

Para obter informação adicional sobre o conteúdo deste documento, por favor dirija-se ao seu contacto habitual na *Cuatrecasas*.

©2024 CUATRECASAS

Todos os direitos reservados.

Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Os direitos de propriedade intelectual sobre este documento pertencem à Cuatrecasas. É proibida a reprodução total ou parcial por qualquer meio, a distribuição, a cedência e qualquer outro tipo de utilização deste documento sem prévia autorização da Cuatrecasas.



IS 713573