

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO | O QUE É

Em alinhamento com os princípios estratégicos estabelecidos no Decreto Lei (DL) nº 37/2018, o Município de Pampilhosa da Serra está a realizar o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais para que possa desenvolver a sua Estratégia Local de Habitação (ELH), um instrumento estratégico em que são priorizadas as soluções habitacionais que serão desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do Programa 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a apoio ao abrigo deste Programa.

A Estratégia Local de Habitação integra, entre outras informações:

- a) O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas.
- b) As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território.
- c) A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos.

Na ELH estarão identificadas medidas cuja responsabilidade de implementação caberá ao município e outras medidas que serão diretamente concretizadas por pessoas ou agregados familiares que vivam em situação habitacional indigna e que cumpram os requisitos de acesso ao Programa 1º Direito à Habitação. Estes são denominados Beneficiários Diretos (BD).

PROGRAMA 1º DIREITO À HABITAÇÃO | O QUE É

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

BENEFICIÁRIOS | QUEM PODE ACEDER AOS APOIOS

Tem direito a aceder a uma habitação financiada com apoio público concedido ao abrigo do 1.º Direito a pessoa ou o agregado que **reúna cumulativamente** os seguintes requisitos:

- Viva em condições indignas (ver definições: situações de precariedade, insalubridade e insegurança, inadequação e sobrelotação);
- Esteja em situação de carência financeira (ver definições);
- Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional

As pessoas singulares, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado, que se pretendam candidatar a apoio ao Programa 1º Direito, devem entregar os seus pedidos junto do município competente para que possa ser avaliada a sua situação e possa ser integrada na ELH.

Ainda que se encontrem preenchidos os requisitos de elegibilidade, **está excluído do apoio ao abrigo do 1.º Direito** a pessoa, ou o agregado que integre uma pessoa, que esteja numa das seguintes situações:

- Seja detentor de título, como de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe confere, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada;
- Tenha beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público e não seja dependente ou deficiente;

- Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, como são os casos de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

O título relativo a uma outra habitação não constitui causa de exclusão quando a distância mais curta entre a mesma e o local de trabalho da pessoa ou dos titulares do agregado habitacional seja superior a 100 km, nem quando for comprovado que a habitação está ocupada por terceiros com título legítimo para sua utilização como residência permanente ou em situações de violência doméstica, cabendo, em qualquer dos casos, ao município competente avaliar a situação e decidir sobre a mesma.

! CASO REÚNA AS CONDIÇÕES IDENTIFICADAS E AINDA NÃO TENHA CONTACTADO O GABINETE DE AÇÃO SOCIAL DA AUTARQUIA, PEDIMOS QUE O FAÇA.

APRESENTAR UM PEDIDO DE APOIO AO PROGRAMA 1º DIREITO COMO BENEFICIÁRIO DIRETO

Por beneficiários diretos (BD) entendem-se as pessoas, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado familiar que cumpram os requisitos de acesso e que se candidatam para um apoio direto ao Programa, ou seja, por exemplo para a resolução de situações indignas em habitação de que são titulares.

- O pedido de candidatura é entregue junto do município competente, tendo o beneficiário de constar da listagem de situações de carência habitacional sinalizadas na ELH e de comprovar que cumpre os requisitos de elegibilidade do 1.º Direito.
- As candidaturas são instruídas, com apoio técnico do município ou do IHRU.
- O pedido é avaliado pelo município tendo em consideração o seu enquadramento e a verificação da elegibilidade das pessoas e agregados quanto a:
 - i. A existência ou não de causas de exclusão;
 - ii. A situação habitacional em condições indignas;
 - iii. A situação de carência financeira;
 - iv. A adequação da solução habitacional face às características do agregado.

Apenas podem apresentar candidaturas os Beneficiários Diretos (BD) que tenham sido assinalados na ELH do Município, pelo que qualquer potencial BD deverá contactar o Município para que possa ser avaliada a sua situação.

ELEMENTOS NECESSÁRIOS PARA A INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

(artigo 11º da Portaria nº 230/2018 na sua atual redação)

- a) Elementos de identificação da pessoa ou das pessoas que integram o agregado habitacional nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do DL n.º 135/99, na sua redação atual, incluindo, designadamente, atestado médico de incapacidade multiuso, no caso de indicação de pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %;
- b) Informação referida no n.º 2 do artigo 6.º da presente portaria e códigos de identificação atribuídos pelo município ao agregado e às pessoas que o integram:
 - i. Declaração de não detenção, da sua parte e da parte de qualquer dos elementos do agregado habitacional, de património imobiliário nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do DL n.º 37/2018 ou de património mobiliário de valor superior ao previsto na alínea e) do artigo 4.º do mesmo DL;
 - ii. Comprovativos dos rendimentos do agregado habitacional nos termos e para efeito de cálculo dos apoios a conceder ao abrigo do 1.º Direito, nomeadamente dos artigos 9.º e 34.º do DL n.º 37/2018;
 - iii. Consentimento expresso a que se refere o artigo 28.º-A do DL n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, por parte do candidato e dos elementos do seu agregado habitacional, para confirmação pelo IHRU junto das entidades públicas competentes, designadamente da Autoridade Tributária (AT), da informação constante dos elementos instrutórios.

- c) Comprovativos da titularidade do terreno ou da habitação, nos casos de candidatura a apoio para construção ou reabilitação;
- d) Caracterização da situação habitacional indigna da pessoa ou do agregado (a Autarquia apoiará neste ponto);
- e) Pedido de apoio e solução habitacional proposta, com previsão do valor das correspondentes despesas;
- f) Declaração dos outros cotitulares, ou de quem os represente, nas situações previstas no n.º 2 do artigo 32.º do DLI n.º 37/2018, aceitando a sua intervenção no processo para autorização da contratação dos financiamentos ou concedendo essa autorização com menção ao conhecimento das condições legais aplicáveis;
- g) Comprovativos do encargo com empréstimos em curso, garantidos por hipoteca constituída sobre o terreno ou a habitação objeto das obras;
- h) No caso de obras, cópia de três orçamentos¹, com indicação do orçamento adotado e de fundamentação sucinta da escolha;
- i) Parecer do município sobre a solução habitacional proposta.

No caso da alínea g), cabe ao IHRU por iniciativa própria ou do município competente, assegurar que não é excedida a taxa de esforço e o limite mínimo de rendimento a que se referem a parte final do n.º 1 e o n.º 3 do artigo 34.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

DEFINIÇÕES IMPORTANTES PARA A COMPREENSÃO DA ELH E DO PROGRAMA 1º DIREITO

Agregado habitacional	Conjunto constituído pelas pessoas que coabitam em economia comum no mesmo local e mantêm entre si vínculos de convivência estável e ou de dependência (...)
Agregado unitulado	Agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente
Dependente	Menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social do regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes
Deficiência ou incapacidade	Situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado com atestado médico de incapacidade multiúso
Rendimento médio mensal (RMM)	Duodécimo do respetivo rendimento anual, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de: <ul style="list-style-type: none"> a) 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes; b) 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unitulado; c) 0, 25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente. d) 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente. No caso de não ser possível apurar o rendimento anual nos termos previstos ou se esse rendimento tiver, entretanto sofrido alteração significativa, o RMM da pessoa ou do agregado 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, corrigido pelos valores expostos aplicáveis ao caso concreto, sem prejuízo de confirmação posterior com a informação disponibilizada pela AT ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), nos termos do artigo anterior
Situação de carência financeira	Situação da pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5 % do limite do estabelecido nos termos do nº 4 do artigo 2.º do DL n.º 70/2010, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS): <ul style="list-style-type: none"> - PATRIMÓNIO MOBILIÁRIO: inferior a 7,5% de 240*IAS – 7.898,58€ - RENDIMENTO MÉDIO MENSAL: inferior a 4* IAS – 1.755,24€ (IAS de 2021: 438,81€)
Condições indignas	Precariedade , pessoas sem abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de

¹ Quando, nomeadamente por razões de interioridade ou de conjuntura económica, o município declare existir dificuldade na obtenção de vários orçamentos por parte dos beneficiários (...) o IHRU pode aceitar a apresentação de um único orçamento (ponto 5 artigo 11º da Portaria 230/2018 na sua atual redação)

	<p>agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;</p> <p>Insalubridade e insegurança, pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;</p> <p>Sobrelocação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;</p> <p>Inadequação, incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: (i) Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou (ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem</p>
Habitação adequada	Fração ou o prédio destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente 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 segurança da mesma
Habitação própria e permanente	fração ou o prédio cujo titular é, pelo menos, uma pessoa do agregado que nela reside e na qual os seus membros têm organizada de forma estável a sua vida pessoal, familiar e social, considerando-se como titular quem seja proprietário, superficiário ou usufrutuário da fração ou do prédio, no todo ou em parte maioritária
Prédio	Qualquer prédio urbano, ou seja, qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro
Fração	Cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias
Partes acessórias da fração	espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afetos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio
Fração habitacional	Fração destinada a fins habitacionais
Área habitacional de um prédio	Somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m ² divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.)
Reabilitação	Intervenção destinada a conferir adequadas características funcionais e de desempenho ambiental a um prédio ou a uma fração existente, bem como as formas de intervenção mais profundas de «reabilitação de edifícios» e de «reabilitação urbana», tal como definidas no artigo 2.º do <u>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</u>
Soluções de sustentabilidade ambiental	Medidas construtivas, os equipamentos e as tecnologias destinados a dotar os prédios e as frações das condições necessárias a uma utilização racional da energia e da água, bem como para a gestão de resíduos
Autopromoção	Promoção pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada
Divisão habitável	Divisão cuja área é de pelo menos 4 m ²

Mais informação sobre o Programa 1º Direito à Habitação no Portal da Habitação: [aqui](#).

Para qualquer apoio ou esclarecimento, por favor contacte GABINETE DE AÇÃO SOCIAL:

- Presencialmente, Edifício Multiusos – Monsenhor Nunes Pereira das 9h-12h30 e das 14h-17h30
- Telefone: 235 590 320 / 93 590 5011
- Email: asocial@cm-pampilhosadaserra.pt

Ou preencha o formulário acessível em: <https://forms.gle/eaK6xLp5K6u65Sus5>

Informamos também que pode obter mais informação e utilizar o [simulador disponível no portal da Habitação](#).