

## PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” (o “Programa”) destina-se a conferir financiamentos de baixo custo para operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos. O Programa que disponibiliza empréstimos até ao montante total de €50.000.000,00, pretende, essencialmente, dinamizar o parque habitacional antigo e degradado, criar oferta habitacional com rendas acessíveis e recuperar e promover o mercado do arrendamento em Portugal.

### REQUISITOS DE ACESSO AO FINANCIAMENTO

A linha de crédito concedida através do Programa consiste num empréstimo de longo prazo para a reabilitação de edifícios (i) com idade igual ou superior a 30 anos, (ii) destinados a fim predominantemente habitacional, assim é quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo, (iii) situados, preferencialmente, numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), e, (iv) cujas frações se destinem a arrendamento.

Não obstante o cumprimento de tais condições, não será elegível a candidatura se o edifício (i) não estiver livre de ónus ou encargos, (ii) tiver sido reabilitado com apoios públicos nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura ou (iii) se a sua reabilitação tiver um prazo estimado de conclusão superior a 12 meses e não afetar todas as componentes essenciais do edifício.

O arrendamento deve ser submetido ao regime de renda condicionada ou apoiada ou a qualquer outro regime de arrendamento desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo. A renda condicionada inicial do primeiro contrato resulta de livre negociação das partes mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato. Anualmente, são publicados, em Portaria, os valores unitários por metro quadrado do preço de construção, para cálculo da renda condicionada<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro (alterado pelo DL n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro)



IMOBILIÁRIO

---

*Financiamentos de baixo custo para operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos*

---

Os preços da habitação por metro quadrado para o ano de 2014 (que se mantém em 2015) é de €801,06 para a zona I, €700,24 para a zona II e €634,34 para a zona III<sup>2</sup>.

Pretende-se, deste modo, na senda da reforma do arrendamento de 2012, estimular o mercado do arrendamento com a oferta de rendas com valores mais acessíveis. Contudo, este regime obrigatório apenas tem de vigorar durante a vigência do financiamento ou seja até à amortização integral do mesmo.

### **BENEFICIÁRIOS**

Pode ser beneficiário do Programa qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si, ou em conjunto com outros contitulares.

Contudo, é requisito de acesso ao Programa que a situação tributária e contributiva para a segurança social do candidato esteja regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e ainda, que não se encontre em incumprimento perante o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

### **CANDIDATURA**

O IHRU abre um período de apresentação de candidaturas com a duração de 60 dias, devidamente publicitado através de anúncios no sítio da internet do IHRU – [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt).

A candidatura deve ser feita através de formulário eletrónico disponibilizado no sítio da internet do IHRU e inclui a recolha de documentos, tais como, cópia simplificada do registo predial, caderneta predial e fotografias do edifício objeto de intervenção.

### **FINANCIAMENTO**

O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação de reabilitação, pode ter uma maturidade até 15 anos, correspondendo a 180 prestações mensais iguais, com uma taxa de juro fixa (atualmente de 2,9%) a definir no momento de aprovação da

---

*Pode ser beneficiário do Programa qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar*

---

<sup>2</sup> Cf. Portaria n.º 353/2013 de 4 de dezembro

*O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação de reabilitação, pode ter uma maturidade até 15 anos, correspondendo a 180 prestações mensais iguais, com uma taxa de juro fixa*

operação. O capital mutuado pode ser reembolsado antecipadamente, contudo, será sujeito a uma penalização de 0,5% sobre o capital reembolsado.

## GARANTIAS

O empréstimo é preferencialmente garantido por hipoteca a constituir sobre o edifício objeto de financiamento, sem prejuízo do IHRU poder exigir garantia diversa.

O beneficiário do empréstimo deve ainda contratar um seguro multirriscos para os edifícios e frações objeto do financiamento que deverá vigorar durante a vigência do contrato de financiamento.

Contacto  
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt



MLGTS LEGAL CIRCLE  
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

*Procurando responder às necessidades dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado em Angola, Macau (China) e Moçambique.*

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE  
ADVOGADOS

### LISBOA

Rua Castilho, 165  
1070-050 Lisboa  
Tel.: +351 213 817 400  
Fax: +351 213 817 499  
mlgtslisboa@mlgts.pt

Luanda, Angola (em parceria)  
Angola Legal Circle Advogados

### PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2  
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto  
Tel.: +351 226 166 950  
Fax: +351 226 163 810  
mlgtsporto@mlgts.pt

Maputo, Moçambique (em parceria)  
Mozambique Legal Circle Advogados

### MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113  
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal  
Tel.: +351 291 200 040  
Fax: +351 291 200 049  
mlgtsmadeira@mlgts.pt

Macau, Macau (em parceria)  
MdME | Lawyers | Private Notary

www.mlgts.pt

Member

**LexMundi**  
World Ready