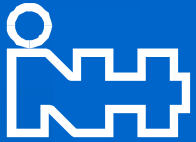


Instituto Nacional de Habitação

PROHABITA

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO
PARA ACESSO À HABITAÇÃO



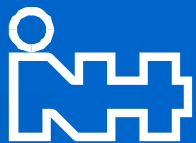
PROHABITA

OBJECTIVO DO PROGRAMA

O PROHABITA visa a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional.

Conceito «grave carência habitacional»

Corresponde às situações de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança e salubridade ou pela manifesta exiguidade da área habitável face à composição do agregado familiar, ou ainda em bairros sociais degradados, bem como os casos de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, decorrentes designadamente de catástrofe, desastre natural ou de operações municipais de reabilitação ou renovação urbana



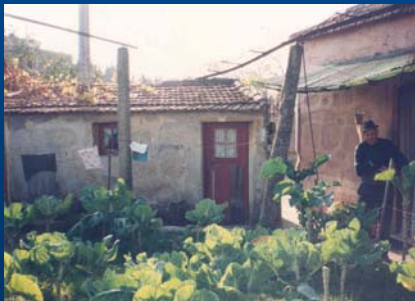
PROHABITA

Tipificando alguns exemplos de «situações de grave carência habitacional»

➤ POPULAÇÃO RESIDENTE EM **BARRACAS**;

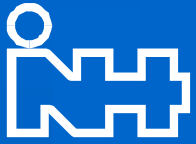


➤ POPULAÇÃO RESIDENTE EM **EDIFICAÇÕES SEM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**;



➤ POPULAÇÃO RESIDENTE EM **BAIRROS SOCIAIS DEGRADADOS**;





PROHABITA

Tipificando alguns exemplos de «situações de grave carência habitacional»

➤ SITUAÇÕES DE **SOBRECUPAÇÃO** DOS ALOJAMENTOS;

Exemplo:

T2



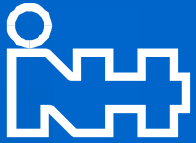
T2



+

Realojamento
PROHABITA

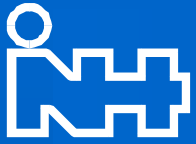




PROHABITA

Tipificando alguns exemplos de «situações de grave carência habitacional»

- **REALOJAMENTOS PROVISÓRIOS OU DEFINITIVOS NO ÂMBITO DE OPERAÇÕES MUNICIPAIS DE REABILITAÇÃO URBANA;**
- **REALOJAMENTOS DECORRENTES DE SITUAÇÕES DE CATÁSTROFE OU OUTROS DESASTRES NATURAIS**



PROHABITA

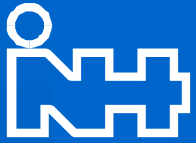
CONCRETIZAÇÃO DO PROGRAMA

O PROHABITA é concretizado através da celebração de **ACORDOS DE COLABORAÇÃO** entre o INH e os **MUNICÍPIOS**

CANDIDATURAS / menções necessárias

Cabe a cada um dos municípios ou das Regiões Autónomas interessados **apresentar junto do INH a sua candidatura** à celebração de um acordo de colaboração ao abrigo do PROHABITA, **instruída com os seguintes elementos:**

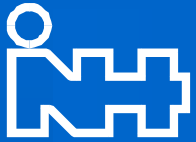
- **Número, identificação, composição e rendimentos anuais brutos dos agregados familiares a alojar;**
- **Caracterização da respectiva situação de carência habitacional;**



PROHABITA

CANDIDATURAS / menções necessárias


- Número total de habitações, com estimativa do número e tipologias de habitações a construir, a adquirir, a reabilitar ou a arrendar;
- Programação cronológica e financeira plurianual da construção, reabilitação, aquisição ou arrendamento dos empreendimentos e ou das habitações;
- Soluções propostas para os terrenos ou imóveis desocupados pelos agregados a alojar, se for o caso.

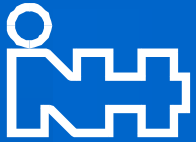


PROHABITA

CONDIÇÕES DE ACESSO

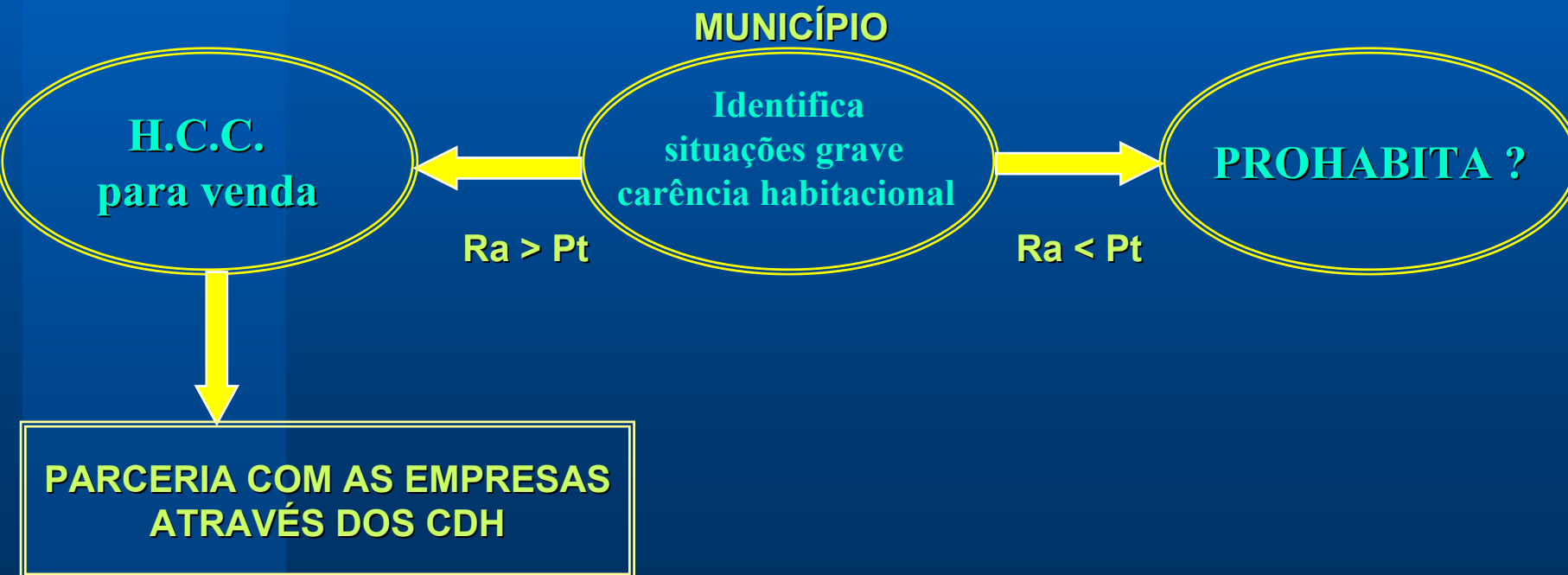
Para terem acesso à atribuição de uma habitação ao abrigo do PROHABITA os agregados familiares têm que **cumprir cumulativamente** as seguintes condições:

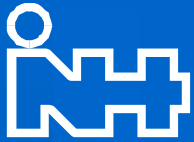
- O rendimento mensal do agregado familiar deve ser de valor que, em regime de renda apoiada, determine a aplicação de uma prestação inicial inferior ao preço técnico; 
- Nenhum dos membros do agregado familiar pode deter, a qualquer título, outra habitação na área metropolitana do concelho do respectivo alojamento ou em concelho limítrofe deste, nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, outra residência permanente no território nacional, bem como não pode estar a usufruir de outros apoios financeiros públicos para fins habitacionais



PROHABITA

Após a verificação das condições de acesso o Município pode efectuar uma importante segmentação dos agregados familiares em função dos rendimentos:

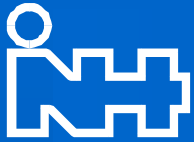




PROHABITA

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

- **Municípios;**
- **Regiões Autónomas;**
- **Empresas públicas municipais;**
- **Os serviços da administração directa do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social;**
- **Instituições particulares de solidariedade social;**
- **As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais;**
- **As instituições privadas sem fins lucrativos, de reconhecido interesse público;**
- **As cooperativas de habitação e construção.**

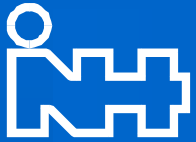


PROHABITA

FINS DOS FINANCIAMENTOS

Os financiamentos previstos no PROHABITA destinam-se a:

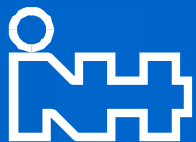
- **Aquisição de habitações e das partes acessórias das mesmas;**
- **Aquisição, no todo ou em parte, de empreendimentos habitacionais de custos controlados, construídos ou a construir, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando a respectiva aquisição se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;**
- **Aquisição e infra-estruturação dos terrenos e ou construção de empreendimentos promovidos em regime de habitação de custos controlados, incluindo as partes acessórias das habitações e os espaços destinados a equipamento social quando este se justifique por razões sociais e ou urbanísticas;**



PROHABITA

FINS DOS FINANCIAMENTOS

- Realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos ou arrendados em regime de renda apoiada ou em regime de renda social de que os beneficiários sejam proprietários ou sobre os quais detenham um direito de superfície constituído por uma entidade pública, incluindo as obras para conversão das habitações devolutas em unidades residenciais;
- Aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e realização de obras para a respectiva reabilitação;
- Arrendamento de prédios ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação.



PROHABITA

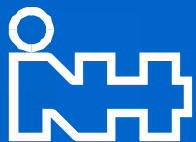
PREÇOS MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO

As aquisições de habitações, partes acessórias e equipamentos sociais, estão sujeitas aos preços máximos fixados, anualmente, por portaria conjunta do MF e do MAOTDR;

Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e aprovados pelo INH, as aquisições podem ser realizadas por preços superiores aos fixados pela portaria, não podendo, porém, o excesso daí decorrente ser considerado para efeito de financiamento

Neste momento, a Portaria n.º 70-A/2004, em vigor, fixa os preços máximos de aquisição, por tipologia e zona, nos seguintes termos:

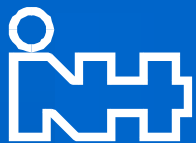
Zonas do País	Preço máximo dos fogos por tipologia (euros)					T5 ou mais (por m ² Ab)
	T0	T1	T2	T3	T4	
Zona I	38 895	44 119	53 841	66 505	70 096	610,75
Zona II	37 573	42 518	51 902	64 109	67 636	588,75
Zona III	36 046	40 834	49 809	61 486	64 864	564,73



PROHABITA

APOIOS FINANCEIROS

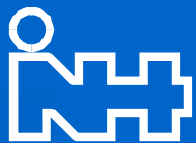
Objectivo do apoio financeiro	Comparticipação	Empréstimo bonificado	Entidades Beneficiárias
Aquisição de habitações + partes acessórias	- Até 50% do preço de aquisição	- Até 50% do preço de aquisição	Todas
Aquisição de empreendimentos de HCC + partes acessórias + equipamento social	Limite máximo = 40% do preço fixado na Portaria	Limite máximo = 40% do preço fixado na Portaria	
Aquisição e infraestruturização de terrenos e/ou construção de empreendimentos de H.C.C. + partes acessórias + equipamento social	- Até 50% dos custos Limite máximo = 40% dos valores máximos aplicáveis à H.C.C:	- Até 50% dos custos Limite máximo = 40% dos valores máximos aplicáveis à H.C.C:	Todas



PROHABITA

APOIOS FINANCEIROS

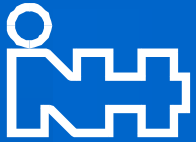
Objectivo do apoio financeiro	Comparticipação	Empréstimo bonificado	Entidades Beneficiárias
Realização de obras de reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos ou arrendados em regime de renda apoiada ou em regime de renda social de que os beneficiários sejam proprietários	- Até 50% dos custos Limite máximo = 30% do preço fixado na Portaria	- Até 50% dos custos Limite máximo = 30% do preço fixado na Portaria	Todas
Aquisição de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos degradados e realização de obras para a respectiva reabilitação	- Até 50% dos respectivos custos Limite máximo = 50% do preço fixado na Portaria	- Até 50% dos respectivos custos Limite máximo = 50% do preço fixado na Portaria	Todas



PROHABITA

APOIOS FINANCEIROS

Objectivo do apoio financeiro	Comparticipação	Entidades Beneficiárias
Arrendamento de prédios ou de fracções autónomas de prédios urbanos destinados a habitação	Arrendamento habitações devolutas (aquelas cuja construção estava concluída ou em curso em 31 de Dezembro de 2003): - Até 60% da renda paga ao senhorio Limite máximo = 60% da renda condicionada; não podendo ultrapassar a diferença entre o valor da renda paga ao senhorio e a renda apoiada devida pelo subarrendatário Prazo máximo = 12 anos	Municípios Regiões autónomas Serviços adm. dir. do Estado
	Arrendamento outras habitações : - Até 40% da renda paga ao senhorio Limite máximo = 40% da renda condicionada; não podendo ultrapassar a diferença entre o valor da renda paga ao senhorio e a renda apoiada devida pelo subarrendatário Prazo máximo = 12 anos	Empresas públicas municipais

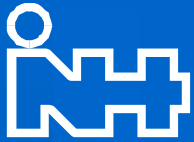


PROHABITA

CONDIÇÕES DOS EMPRÉSTIMOS

- **PRAZO MÁXIMO:** é de 25 anos contados da data da primeira utilização do capital;
- **PERÍODO MÁXIMO DE UTILIZAÇÃO:** é de 30 meses, podendo ser prorrogado em casos devidamente justificados;
- **BONIFICAÇÃO DE JUROS:** de 60% da taxa de referência para o cálculo de bonificações (TRCB), ou da taxa contratual quando esta for inferior;





PROHABITA

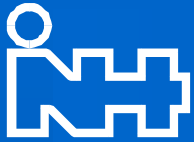
FINS DAS HABITAÇÕES E DO EQUIPAMENTO SOCIAL

As **habitações e respectivas partes acessórias** financiadas ao abrigo do presente diploma **destinam-se a ser atribuídas** nos seguintes regimes:

- **RENDA APOIADA** (DL 166/93)

- **PROPRIEDADE RESOLÚVEL** (DL 167/93) 

O **EQUIPAMENTO SOCIAL** financiado ao abrigo do presente diploma deve destinar-se prioritariamente a utilização colectiva dos moradores do empreendimento em que estão integrados

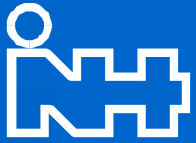


PROHABITA

REGIMES ESPECIAIS DE ALIENAÇÃO

Os prédios e as fracções autónomas de prédios financiados ao abrigo do PROHABITA **estão sujeitos às seguintes restrições:**

- No caso de venda em regime de propriedade plena:
 - Reabilitação de prédios ou fracções autónomas de prédios devolutos ou arrendados e atribuídas em regime de renda apoiada
 - ◆ Regime especial de alienação, **pelo prazo de 10 anos**, a contar da **data de conclusão** das obras de reabilitação;



PROHABITA

REGIMES ESPECIAIS DE ALIENAÇÃO

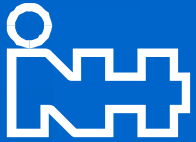
➤ Restantes situações:

- Regime especial de alienação, **pelo prazo de 20 anos**, a contar da **data de aquisição** ou de **conclusão das obras** no caso de:

- construção;
- ou de aquisição e reabilitação;

- No caso de venda em regime de propriedade resolúvel

- Regime especial de alienação, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei nº 167/93, de 7 de Maio,



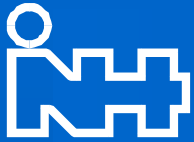
PROHABITA

TRANSMISSÃO AOS ARRENDATÁRIOS

Caso a venda seja efectuada em regime de propriedade plena:

No decurso do prazo em que vigora o **REGIME ESPECIAL DE ALIENAÇÃO**, a entidade beneficiária pode vender a habitação e as partes acessórias da mesma ao arrendatário ou a um dos membros do agregado familiar, **desde que:**

- O **preço de venda** não exceda o preço ou o valor atribuído para efeito de concessão do respectivo financiamento, corrigido pela aplicação da taxa anual de inflação fixada pelo Instituto Nacional de Estatística a partir do ano seguinte ao da aquisição ou da conclusão das obras;



PROHABITA

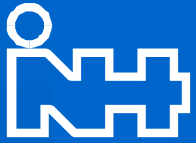
TRANSMISSÃO AOS ARRENDATÁRIOS

- Reembolse o INH da quantia correspondente a *:
 - 50 % do valor da comparticipação concedida, no caso da venda ocorrer nos primeiros 5 anos;
 - quando a venda se efectuar após o 5º ano, a percentagem atrás referida (50%) será reduzida de 5% por cada ano.

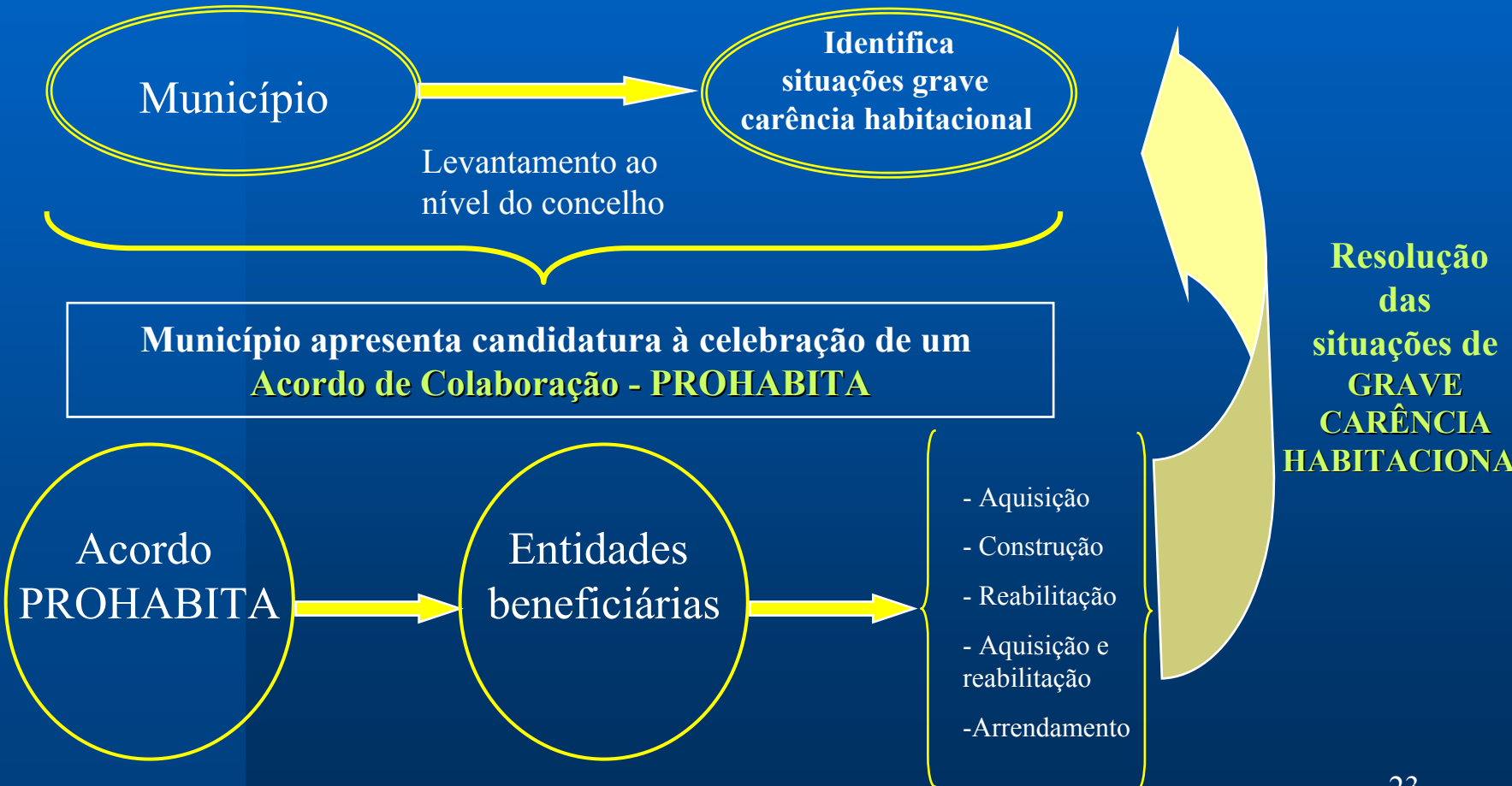
* Não haverá lugar a reembolso se a entidade beneficiária demonstrar a afectação das verbas à realização de obras de reabilitação de prédios e ou habitações de interesse social de que seja proprietária

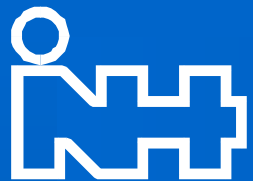
Caso a venda seja efectuada em regime de propriedade resolúvel:

- O preço de venda é o estabelecido nos termos do Decreto-Lei nº 167/93, de 7 de Maio, deduzido do valor que caberia reembolsar ao INH



PROHABITA





Instituto Nacional de Habitação

FIM

