

TEMA: A – Políticas, Programas e Medidas Habitacionais

REGIME DE HABITAÇÃO DE CUSTOS CONTROLADOS **Limites de área e de custo definidos** **na Portaria n.º 65/2019**

REGIME OF COST CONTROL HOUSING
Area and cost limits set by Ministerial Order no. 65/2019



João Branco Pedro

Arquiteto, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, jpedro@lnec.pt

Resumo

A Habitação de Custos Controlados (HCC) tem como principal objetivo aumentar a oferta de habitação para as famílias que não têm capacidade financeira para aceder ao mercado livre de habitação. O quadro legal e regulamentar da HCC foi atualizado com a aprovação da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que reviu este regime por forma a refletir a evolução do setor da habitação.

Nesta comunicação, são apresentados e explicados os limites de área e de custo definidos na Portaria n.º 65/2019. Para o efeito, após a introdução, a comunicação está organizada em sete secções cujos conteúdos se resumem em seguida.

Na secção dois, sobre a HCC, são descritos a génese, os objetivos, os apoios concedidos pelo Estado, os tipos de promotores, o papel do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o equilíbrio entre promoção da qualidade e controlo de custo, as medidas para promover a qualidade, o destino da habitação, os modos de acesso, e o número de habitações construídas.

Na secção três, é descrita a Portaria n.º 65/2019 quanto aos seus antecedentes, principais conteúdos, objetivos e principais alterações relativamente aos diplomas que substituiu.

Em seguida, na secção quatro, são apresentados os limites de área bruta das habitações. Para o efeito, são explicados os critérios utilizados na definição dos limites máximos, identificados os diplomas que estabelecem os limites mínimos, descritas as margens adicionais admitidas, identificadas as exceções possíveis, e apresentados modelos exemplificativos.

Depois, na secção cinco, é apresentada a fórmula de cálculo do custo de promoção e descrito cada um dos parâmetros utilizados. São sucessivamente tratados o custo de promoção das habitações, o custo de referência, o coeficiente de majoração, o coeficiente regional, o coeficiente operacional, o valor do terreno, o coeficiente de

localização, o coeficiente de atualização do valor do terreno, o coeficiente relativo à titularidade do terreno e o custo de promoção das partes acessórias.

É ainda apresentada e explicada, na secção seis, a fórmula de cálculo do preço de venda das habitações, das partes acessórias, dos equipamentos complementares e dos espaços de comércio e serviços.

Para terminar, na secção sete, são apresentadas algumas considerações finais sobre as alterações introduzidas na fórmula de cálculo, a flexibilidade na formulação dos limites máximos, os benefícios concedidos pelo estatuto fiscal cooperativo, as remissões para diplomas e documentos externos, a perenidade e aceitação deste regime, o acompanhamento e aperfeiçoamento do diploma, e, por último, o interesse e utilidade dos resultados.

A Portaria n.º 65/2019 é utilizada tanto para as promoções da HCC, como para regular programas públicos de apoio à habitação (e.g., Programa 1.º Direito). Assim, considera-se que os resultados apresentados nesta comunicação podem ser úteis para todos aqueles que fazem uso da Portaria n.º 65/2019. Entende-se que os resultados podem também ser úteis para os técnicos de outros países conhecerem como são regulados os limites de área e de custo aplicáveis à promoção de habitação de interesse social em Portugal.

Palavras-chave: Habitação de Custo Controlado, Portaria n.º 65/2019, Limites de área, Limites de custo

1. Introdução

A Habitação de Custos Controlados (HCC) tem como principal objetivo aumentar a oferta de habitação para as famílias que não têm capacidade financeira para aceder ao mercado livre de habitação. Em 2019, foi aprovada a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que reviu este regime de forma a refletir a evolução do setor da habitação e atualizar os parâmetros nela estabelecidos. Esta Portaria operou uma reforma de fundo no regime, pelo que se pode dizer que criou uma nova geração de empreendimentos de HCC.

Nesta comunicação, são apresentados e explicados os limites de área e de custo definidos na Portaria n.º 65/2019. Para o efeito, a comunicação começa com uma descrição das principais características da HCC, seguida de uma apresentação da Portaria n.º 65/2019, e das principais alterações introduzidas relativamente aos diplomas anteriormente em vigor. Em seguida, são apresentados os limites de área bruta das habitações e explicados os critérios que orientaram a sua definição. Depois, é apresentada a fórmula de cálculo do custo de promoção e descrito cada um dos parâmetros que a constitui. É, ainda, apresentada e explicada a fórmula de cálculo do preço de venda. Para terminar, são apresentadas algumas considerações finais.

2. A habitação de custos controlados

Génese e objetivos

A HCC foi originalmente criada em 1983. Ao longo dos anos, o seu quadro legal e regulamentar foi sucessivamente completado e atualizado, por forma a estar alinhado com as prioridades da política de habitação. Apesar da sua vetustez, a HCC continua a ser um instrumento útil na política pública de habitação.

A HCC tem como principal objetivo aumentar a oferta de habitação com qualidade a um preço acessível, contribuindo para:

- 1) Proporcionar uma resposta para agregados com incapacidade de aceder ao mercado livre de habitação;
- 2) Regular os preços do mercado livre para valores não especulativos, ao oferecer um produto qualificado a um preço justo.

Apoios públicos

O Estado concede apoio financeiro à HCC através de:

- 1) Benefícios fiscais (*i.e.*, redução da taxa de impostos);
- 2) Benefícios financeiros (*i.e.*, comparticipações, empréstimos bonificados);
- 3) Outros benefícios (*e.g.*, isenção de taxas de urbanização, cedência de terrenos para construção ou a sua venda a preço abaixo do valor de mercado).

Quando necessário, o Estado concede também apoio técnico sobre a promoção, o projeto e a construção.

Através do regime de HCC, pode ser concedido apoio a todos os trabalhos necessários à promoção do empreendimento habitacional, nomeadamente:

- 1) Aquisição e infraestruturação de terrenos;
- 2) Construção de habitações;
- 3) Construção de equipamentos complementares e espaços de comércio e serviços (integrados nos empreendimentos de HCC);
- 4) Aquisição de habitações para venda ou arrendamento;
- 5) Ampliação, reparação e conservação de habitações.

Promotores e IHRU

A HCC assenta na intervenção dos vários atores públicos e privados e promove a descentralização das atribuições e competências de promoção de habitação. Os seguintes tipos de entidades podem ser promotores de empreendimentos de HCC:

- 1) Câmaras Municipais;
- 2) Cooperativas de Habitação;
- 3) Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- 4) Empresas privadas, através dos designados Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH).

Visto que são concedidos apoios públicos, existe um controlo público para garantir a qualidade dos empreendimentos e os fins sociais a que a HCC se destina. Esse controlo concretiza-se na definição de regulamentação adicional aos regulamentos nacionais da construção e na verificação do projeto e da construção.

O projeto é sujeito a validação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, (IHRU). Quando são concedidos empréstimos bonificados pelo IHRU, este instituto verifica a realização dos trabalhos durante a construção.

Equilíbrio qualidade *versus* custo

A promoção de HCC visa o equilíbrio entre a *qualidade* e o *custo* dos empreendimentos habitacionais.

Por *qualidade* entende-se a satisfação das necessidades dos moradores e o cumprimento da legislação aplicável. É assumida uma noção de qualidade global do empreendimento, que tem em conta múltiplos aspetos de natureza urbanística, arquitetónica, construtiva, social e ambiental.

O controlo do *custo* é concretizado pela contenção de todas as parcelas das despesas numa ótica que não se restringe ao curto prazo. É assumida uma abordagem de benefício económico, que tem em conta os encargos de financiamento, promoção, construção, gestão e conservação do empreendimento.

A substituição da designação de «*habitação social*», anteriormente utilizada em Portugal em alguns programas públicos de promoção de habitação, por «*habitação de custo controlado*» não foi um eufemismo nem uma operação de *marketing*. Esta designação traduz a abordagem adotada neste regime, que visa a construção de habitação com qualidade a um custo controlado.

Destino e acesso

A HCC pode destinar-se à venda ou ao arrendamento. Qualquer família pode aceder à HCC, não havendo limitações quanto à sua faixa de rendimento. As habitações são disponibilizadas do seguinte modo:

- 1) Nas promoções municipais, as habitações são, em regras, vendidas ou arrendadas a famílias selecionadas pelos serviços municipais;
- 2) Nas promoções cooperativas, as habitações são usualmente adquiridas pelos cooperantes;
- 3) Nas promoções privadas, as habitações são usualmente adquiridas ou arrendadas às empresas promotoras.

Produção

Durante o período de 1984 a 2004, o Instituto Nacional da Habitação (instituto que antecedeu o IHRU) financiou a construção de aproximadamente 126 000 habitações. Esta construção correspondeu a cerca de 6 000 habitações por ano e a cerca de 8% da produção nacional de habitação nesse período. A partir de 2004, o número de habitações reduziu-se de forma acentuada, tonando-se residual. A redução de produção de HCC acompanhou a diminuição na produção total de habitação em Portugal. Também se verificou uma indisponibilidade das linhas de financiamento.

O financiamento concedido através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e a dinamização da habitação para arrendamento acessível estão a dar um novo impulso à promoção de Habitação de Custos Controlados.

3. Portaria n.º 65/2019

Conteúdos e objetivos

A Portaria n.º 65/2019 estabelece os conceitos utilizados nos empreendimentos de HCC e define as condições que as respetivas habitações devem cumprir, em termos de:

- 1) Valores máximos de área bruta;
- 2) Valores máximos de venda e de renda;
- 3) Período de afetação.

A aprovação da Portaria n.º 65/2019 visou:

- 1) Integrar a experiência colhida com a aplicação das portarias que a precederam;
- 2) Refletir a evolução do setor da habitação e a necessidade de atualizar os parâmetros estabelecidos nas portarias que a precederam;
- 3) Incorporar os objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação, nomeadamente incentivar a reabilitação e promover a sustentabilidade ambiental.



Antecedentes

A Portaria n.º 65/2019 substituiu a Portaria n.º 500/97, de 21 de julho, e parte da Portaria n.º 371/97, de 6 de junho. A Portaria n.º 500/97 estabelecia os conceitos e os parâmetros de área, custo de construção e valores máximos de venda para as habitações a custos controlados. A Portaria n.º 371/97 abordava as mesmas matérias, mas para as áreas não habitacionais, funcionalmente complementares das habitações. Em 2019, passados 21 anos sobre a aprovação destes diplomas, verificou-se que existiam alguns constrangimentos relacionados com os limites de área e custo, que justificavam a sua revisão.

Como resultado desses constrangimentos, da indisponibilidade das linhas de financiamento e da diminuição da produção total de habitação em Portugal, a construção de HCC diminuiu acentuadamente após 2004. Os poucos empreendimentos certificados após 2004 foram projetos desenvolvidos em zona de expansão urbana, longe dos centros, ou seja, nos locais onde o preço do terreno ainda permitiu cumprir os valores máximos deste regime. Nas regiões autónomas, atendendo à majoração que se aplicava, também continuou a ser viável a promoção de HCC.

Principais alterações

Neste contexto, as principais alterações introduzidas pela Portaria n.º 65/2019 foram:

- 1) Atualizar os parâmetros de área e de custo;
- 2) Alargar o âmbito de aplicação à reabilitação;
- 3) Fomentar a promoção para arrendamento a custos acessíveis;
- 4) Valorizar a sustentabilidade ambiental;
- 5) Consagrar uma visão ampla de habitação, integrando os espaços complementares e de suporte ao habitar.

Os parâmetros de área foram atualizados, para fazer face à necessidade adicional de área decorrente da aprovação ou atualização dos seguintes regulamentos técnicos:

- 1) Acessibilidades de pessoas com mobilidade reduzida (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto);
- 2) Segurança contra incêndios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro);
- 3) Comportamento térmico e eficiência energética (Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, posteriormente substituído pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro).

Os parâmetros de custo foram atualizados porque:

- 1) O custo de construção se encontrava abaixo dos valores de mercado, em virtude das alterações regulamentares na térmica, telecomunicações e acústica, que não foram suficientemente refletidos na revisão de preços;
- 2) Os locais onde se pretendia construir HCC nem sempre eram áreas de expansão urbana, com características ideais para a construção nova, o que também contribuiu para aumentar os custos de construção;
- 3) O valor máximo de venda, ou valor final, não contemplava adequadamente o valor dos terrenos nas zonas de pressão urbanística.

4. Área bruta

Limites máximos

Na Portaria n.º 65/2019, para assegurar o fim social a que se destinam e o bom uso dos recursos públicos, são estabelecidos limites de área bruta máxima para as habitações de custo controlado (Tabela 1 e Figura 1).

Artigo 4.º

As habitações construídas ou rehabilitadas previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º têm como referência os seguintes limites máximos de área bruta, de acordo com a respetiva tipologia. (Portaria n.º 65/2019)

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (m²):	57	73	95	117	128	150

As áreas brutas máximas foram calculadas de acordo com o seguinte método (vd. o anexo desta comunicação):

- 1) Determinar as áreas úteis mínimas necessárias para cada uma das funções de uso da habitação, considerando as disposições frequentes do equipamento e mobiliário necessário;
- 2) Calcular a área bruta do fogo, multiplicando a área útil que resulta do somatório de todas as funções pelo coeficiente 1,225, que representa aproximadamente a área ocupada por paredes;
- 3) Calcular a área bruta da habitação pela soma da área bruta do fogo, com um suplemento de 13 m², para os espaços privados, e um suplemento de 12 m², para espaços comuns.

O suplemento de 13 m², para os espaços privados, é uma margem de projeto e que pode ser investida em espaços não essenciais (e.g., varanda). O suplemento de 12 m², para espaços comuns, foi estimado considerando parcelas para átrio, escadas, ascensor e casa do lixo. Nota-se que a afetação dos espaços comuns às habitações deve ser proporcional à respetiva área bruta do fogo.

Com base nos cálculos realizados, verificou-se que, por cada pessoa adicional, era necessário somar 11 m² de área bruta. Apenas da habitação T0 para a T1 não foi seguida esta regra, em virtude do T0 permitir uma maior rentabilização da área.

O número de pessoas de cada tipologia corresponde à lotação máxima subjacente à caracterização das habitações, estabelecida no artigo 66.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriores.

Relativamente à Portaria n.º 500/97, a Portaria n.º 65/2019 aumentou em, aproximadamente, 12% a área bruta máxima das habitações.

Limites mínimos

As habitações de custo controlado devem também cumprir os limites mínimos de área definidos na legislação nacional (Tabela 1 e Figura 1). Na construção de novos edifícios, aplicam-se os limites mínimos de área bruta da habitação, estabelecidos no RGEU.

Artigo 67.º

I – As áreas brutas dos fogos terão os seguintes valores mínimos: (Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriores)

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Tx>6
Área bruta (m ²)	35	52	72	91	105	122	134	1,6×Ah

Na reabilitação de edifícios existentes, pode aplicar-se o disposto na Portaria n.º 304/2019. Esta portaria estabelece requisitos mínimos de área útil para os compartimentos, a partir dos quais se podem deduzir as áreas brutas mínimas das habitações, assumindo os seguintes pressupostos:

- 1) As habitações são objeto de uma grande reorganização espacial;
- 2) As paredes representavam um aumento de 25% da área útil;
- 3) Não existem espaços comuns (*i.e.*, edifício unifamiliar).

Observa-se que a lotação máxima das tipologias que resulta da utilização da Portaria n.º 304/2019 difere da utilizada no RGEU.

Margem adicional

É admitida uma margem de flexibilidade dos limites máximos de área bruta das habitações (Tabela 1 e Figura 1).

Artigo 5.º

Os limites máximos definidos no número anterior podem ser alterados:

- a) Em virtude de exigências do projeto, com um acréscimo máximo de 12% nas habitações integradas em edifícios multifamiliares e de 6% nas habitações unifamiliares; (Portaria n.º 65/2019)*

Esta margem adicional possibilita a compatibilização dimensional:

- 1) Entre unidades;
- 2) Com a estrutura;
- 3) Com a forma do lote (*e.g.*, preenchimento da malha urbana consolidada, cujos lotes têm formas e dimensões que dificultam a racionalização do projeto).

A margem adicional é maior nas habitações integradas em edifícios multifamiliares do que habitações integradas em edifícios unifamiliares, devido à maior necessidade de compatibilização entre habitações e à variabilidade introduzida pelas partes comuns (*e.g.*, escadas, ascensores).

É também estabelecido que a margem total da área bruta habitacional não pode ser superior a (Tabela 1 e Figura 1):

- 1) 6% nos empreendimentos multifamiliares;
- 2) 3% nos empreendimentos unifamiliares.

Artigo 6.º

A área bruta habitacional de um empreendimento de custos controlados não pode ser superior em 6% nos empreendimentos multifamiliares e 3% nos empreendimentos unifamiliares à área que resultar da aplicação dos limites máximos previstos no artigo 4.º às diversas tipologias das habitações que constituem o empreendimento. (Portaria n.º 65/2019)

Caso algumas habitações tenham áreas superiores aos limites estabelecidos para os empreendimentos, terão de ser compensadas com outras habitações cujas áreas sejam inferiores ao limite máximo.

Exceções

No regime de HCC, podem ser promovidas, além de habitações, as designadas *unidades residenciais*.

Artigo 2.º

j) «Unidade residencial», o edifício ou a parte de um edifício constituído por espaços independentes destinados a habitação ou a coabitação, e por espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos moradores. (Portaria n.º 65/2019)

No caso de *unidades residenciais*, os limites máximos podem ser alterados mediante fundamentação do promotor e aceitação por parte do IHRU, podendo o IHRU consultar o Instituto da Segurança Social ou o Instituto Nacional para a Reabilitação.

Artigo 5.º

Os limites máximos definidos no número anterior podem ser alterados: (...)

b) Em casos devidamente fundamentados pelo respetivo promotor e aceites pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), no sentido de adequar o dimensionamento e funcionalidade do edifício ou do empreendimento destinado a unidade residencial, podendo o IHRU, I.P., quando entenda necessário, solicitar parecer ao Instituto da Segurança Social, I.P., ou ao Instituto Nacional para a Reabilitação, I.P.;

(Portaria n.º 65/2019)

É também admitido que, no caso de edifícios reabilitados, os limites máximos definidos podem não ser cumpridos, caso existam incompatibilidades desses limites com as áreas do edificado existente.

Artigo 5.º

Os limites máximos definidos no número anterior podem ser alterados: (...)

c) No caso de incompatibilidade desses limites com as áreas do edificado existente, que sejam mantidas no âmbito de intervenções de reabilitação.

(Portaria n.º 65/2019)

Modelos

Na Figura 2, apresentam-se modelos exemplificativos de habitação de custo controlado. Estes modelos foram elaborados apenas para testar e ilustrar os requisitos de área bruta das habitações, estabelecidos na Portaria n.º 65/2019. Salienta-se que os modelos não são projetos nem constituem soluções preferenciais ou recomendadas.

A elaboração dos modelos teve por base [1] [2]:

- 1) Um edifício do tipo esquerdo/direito, com acesso por escada e ascensores comuns;
- 2) A profundidade usual de um edifício habitacional;
- 3) Um programa de mobiliário e equipamento adequado à lotação de cada tipologia;
- 4) As dimensões físicas e de uso mínimas desse mobiliário e equipamento.

Tabela 1: Área bruta da habitação (m²)

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5			
Lotação máxima	1	2	3	4	5	6	7	8	9

<i>Mínimo</i>									
Portaria n.º 304/2019	21	37	47	56	–	–	–	–	68
RGEU	35	52	-	72	–	91	105	–	122
<i>Máximo</i>									
Portaria n.º 65/2019	57	73	84	95	106	117	128	139	150
Aumento por pessoa		+16	+11	+11	+11	+11	+11	+11	+11
Margem de +3%	59	75	–	98	–	121	132	–	155
Margem de +6%	60	77	–	101	–	124	136	–	159
Margem de +12%	64	82	–	106	–	131	143	–	168
Portaria n.º 500/97	50	65	–	85	–	105	114	–	130
Aumento 1997→2019	+14%	+12%	–	+12%	–	+11%	+12%	–	+15%

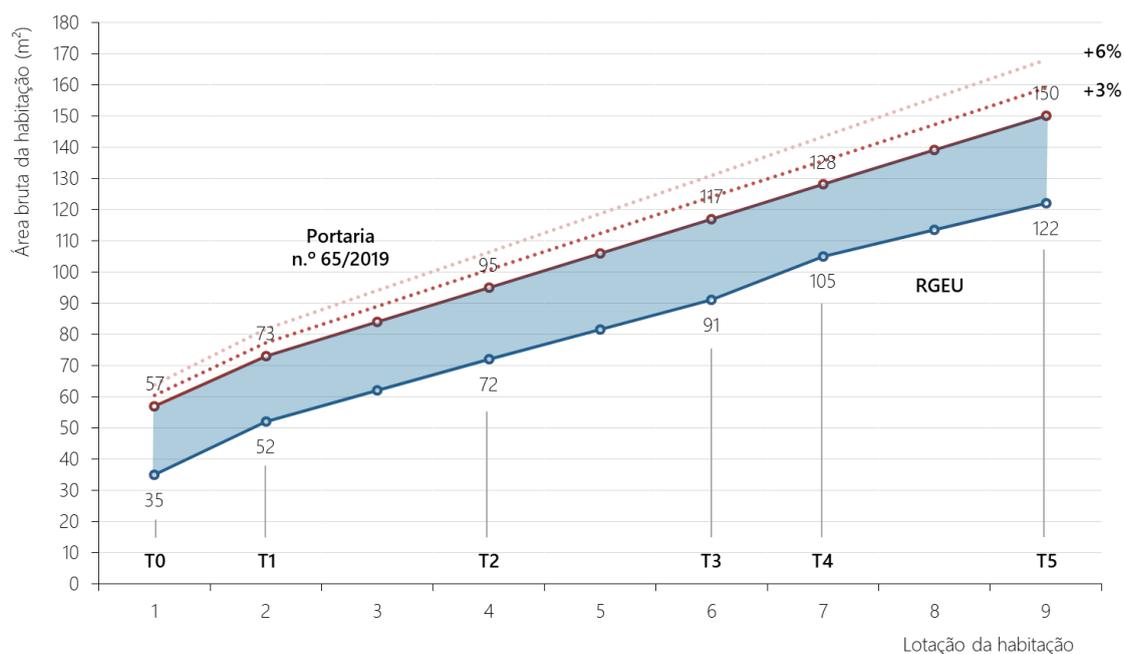
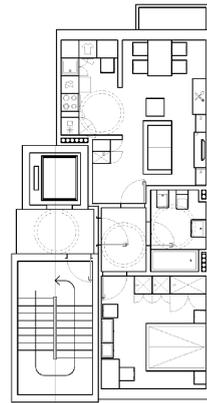


Fig. 1: Limites mínimos e máximos de área bruta das habitações

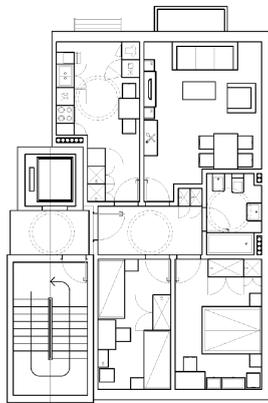
T0



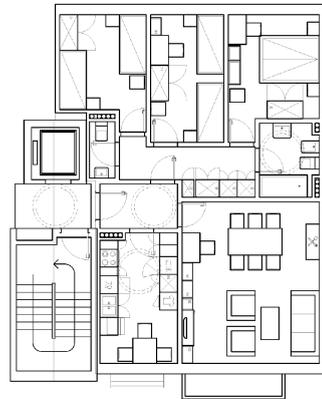
T1



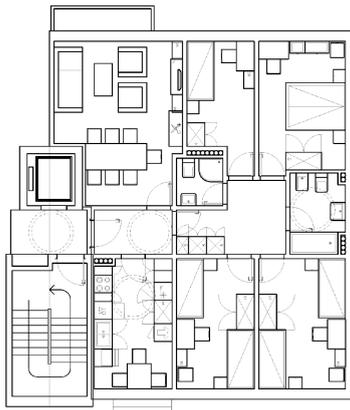
T2



T3



T4



T5



Fig. 2: Modelos de habitações

5. Custo de promoção

Conceitos

O *custo de promoção* serve para calcular os limites máximos do preço de venda das habitações que sejam construídas ou reabilitadas.

Artigo 7.º

As habitações construídas ou reabilitadas previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º têm limites máximos fixados, com base no respetivo custo de promoção (CP), de acordo com o disposto nos números seguintes. (Portaria n.º 65/2019)

O *custo de promoção* inclui quatro parcelas:

- 1) *Custos diretos* – materiais e mão-de-obra integrados no empreendimento;
- 2) *Custos indiretos* – estaleiro, gestão, despesas administrativas e outros encargos da obra;
- 3) *Terreno e infraestruturas*;
- 4) *Outros custos* – outros encargos necessários à realização do empreendimento, tais como projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas.

Artigo 2.º

d) «Custo de promoção», o valor total dos encargos relativos:

- i) *Aos recursos diretamente utilizados durante a construção, ou seja, os meios que são incorporados na obra, cujo valor se obtém pelo somatório dos diferentes trabalhos de construção;*
- ii) *Aos demais custos necessários à construção, nomeadamente o estaleiro e a estrutura da empresa de construção;*
- iii) *Ao terreno, infraestruturas, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA). (Portaria n.º 65/2019)*

Custo de promoção das habitações

O *Custo de promoção por metro quadrado de área bruta das habitações* (CP) é calculado com a seguinte fórmula:

$$CP = CS \times 1,30 \times CR \times CO + VT \times CT \quad (1)$$

Artigo 8.º

O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados previstas nas alíneas a) e c) do artigo 1.º é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

*VT = (CL * 270 - 230) * CA / 100, com o valor mínimo de 40 (Portaria n.º 65/2019)*

Custo de referência

O *Custo de referência* (CS) é expresso por metro quadrado de área bruta. Representa os *custos diretos* e os *custos indiretos* da execução do empreendimento. Para efeitos de estimativa, os *custos indiretos* foram estimados em 14% dos *custos diretos*. Para determinar o *custo de referência*, foram considerados:

- 1) O custo de construção resultante da aplicação da Portaria n.º 500/97;

- 2) O custo de construção de empreendimentos com fins sociais promovidos pela Câmara Municipal de Lisboa;
- 3) O valor médio de construção, definido para efeitos de aplicação do *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis*;
- 4) Os valores indicados com base na experiência do IHRU e de especialistas.

O *custo de referência* é atualizado com base no *índice de custo de construção de habitação nova* (Base - 2021), divulgado pelo *Instituto Nacional de Estatística*. A base 100 corresponde a 785 euros. Este índice reflete a variação do preço dos materiais e do custo da mão de obra. O índice é divulgado no sítio do INE (<https://www.ine.pt>) com periodicidade mensal e um desfasamento de dois meses. O valor provisório deste índice, para maio de 2024, era de 120,30, pelo que o correspondente valor do *Custo de Referência* era de 944,36 euros por metro quadrado de área bruta (i.e., $785 \text{ €/m}^2 \times 120,30 / 100 = 944,36 \text{ €/m}^2$).

Artigo 8.º

(...) *CS* – é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o artigo 9.º. (Portaria n.º 65/2019)

Artigo 9.º

O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2021), divulgado pelo *Instituto Nacional de Estatística*, correspondendo a base 100 a 785 euros. (Portaria n.º 65/2019)

O *custo de referência* pode ser majorado, se o edifício ou habitação tiverem comprovadamente um bom desempenho ambiental. O limite máximo da majoração é de 15%. Para comprovar o bom desempenho ambiental, o edifício ou habitação deve ser certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU. Cabe ao IHRU selecionar os sistemas de certificação ambiental que reconhece e definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

Artigo 10.º

O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

O IHRU reconheceu o sistema de certificação ambiental *Lider A – Sistema de avaliação da sustentabilidade* (<https://www.lidera.info/>). A correspondência entre a classe de certificação e a majoração do CS é indicada na Tabela 2:

Tabela 2: Critérios de classificação do nível de intervenção

<i>Classe de certificação</i>	<i>Majoração</i>
Classe A+ ou superior	10%
Classe A	5%
Classe B	2%
Classe C	1%

Esta informação está disponível do separador *Habitação a Custos Controlados* do Portal da Habitação (<https://www.portaldahabitacao.pt/>).

Coeficiente 1,30

O *coeficiente 1,30* reflete os outros custos necessários à realização do empreendimento. Este valor foi obtido, considerando os valores parciais indicativos das seguintes parcelas:

- 1) Projeto – 5,0%;
- 2) Certificações – 0,5%;
- 3) Coordenação e segurança de obra – 1,0%;
- 4) Assistência técnica e fiscalização – 2,0%;
- 5) Administração – 1,5%;
- 6) Execução das infraestruturas – 10,0%;
- 7) Encargos financeiros – 3,0%;
- 8) Impostos e taxas (incluindo IVA) – 7,0%.

Coeficiente regional

O *coeficiente regional* reflete os custos adicionais motivados pela insularidade. Este coeficiente assume os seguintes valores:

- 1) Continente – 1,0;
- 2) Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores – 1,2.

Artigo 8.º

(...) CR – é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores; (Portaria n.º 65/2019)

Coeficiente Operacional

O *coeficiente operacional* (CO) reflete os sobrecustos relacionados com as características específicas do empreendimento. O limite máximo da majoração é de 1,12. Os critérios para operacional este coeficiente são definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Artigo 8.º

(...) CO é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I.P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação; (Portaria n.º 65/2019)

O *coeficiente operacional* foi operacionalizado pelo método de cálculo definido no Despacho n.º 6417/2019, de 16 de julho, da Secretária de Estado da Habitação. Nesse método de cálculo, são somados pontos caso se verifiquem no empreendimento as características indicadas na Tabela 3. O Coeficiente Operacional é calculado pela seguinte fórmula:

$$CO = 1 + (\Sigma \text{Pontos}) \div 100 \quad (2)$$

Tabela 3: Critérios de classificação do nível de intervenção

Características do terreno (pontuação cumulativa):

– O lote apresenta um declive com desnível superior a 1 piso	0,50
– A configuração do lote é irregular	0,50

Localização no tecido urbano:

– O empreendimento está inserido numa ARU em vigor	1,00
– O empreendimento desenvolve-se na continuidade de zona urbana	0,50
– O empreendimento desenvolve-se em zona de expansão urbana	0,00
<i>Dimensão do empreendimento:</i>	
– Até 8 fogos	1,50
– De 9 a 30 fogos	1,00
– De 31 a 80 fogos	0,50
– Mais de 80 fogos	0,00
<i>Tipo de edifício:</i>	
– Unifamiliar ou multifamiliar até 2 pisos	1,00
– Multifamiliar com 2 a 4 pisos	0,00
– Multifamiliar de 5 a 8 pisos	0,50
– Multifamiliar com mais de 8 pisos	0,75
<i>Dimensão média das habitações:</i>	
– Área média até 72 m ²	1,50
– Área média entre 72 e 94 m ²	1,00
– Área média entre 94 e 116 m ²	0,50
– Área média superior 116 m ²	0,00
<i>Nível de qualidade:</i>	
– Qualidade dos edifícios, das habitações e da construção	6,00

Cada um dos parâmetros indicados na Tabela 3 reflete os seguintes sobrecustos:

- 1) *Características do terreno* – sobrecusto do terreno possuir características pouco adequadas à construção, obrigando a trabalhos adicionais ou soluções especiais;
- 2) *Localização no tecido urbano* – sobrecusto de numa Área de Reabilitação Urbana ou numa zona urbana consolidada existirem dificuldades de acesso (e.g., ruas estreitas ou tráfego intenso), limitações de atividade (e.g., horários de cargas e descargas reduzidos), taxas mais elevadas (e.g., montagem de guias, e ocupação de via pública), ou estruturas adicionais de segurança (e.g., montagem de tapumes e estruturas de proteção);
- 3) *Dimensão do empreendimento* – sobrecusto de num empreendimento pequeno se verificar uma menor rentabilização dos encargos fixos;
- 4) *Tipo de edifício* – sobrecustos relacionados com a altura dos edifícios, e nos quais se conjugam terreno, estrutura, cobertura e ascensores;
- 5) *Dimensão média das habitações* – sobrecusto de nas habitações pequenas existir menor rentabilização dos equipamentos sanitários e de cozinha;
- 6) *Nível de qualidade* – sobrecusto de os edifícios asseguram um desempenho ambiental especialmente bom, as habitações terem espaços que asseguram melhores condições de conforto e funcionalidade, e na construção serem empregues produtos e materiais especialmente duráveis e qualificados.

A determinação do número de pontos do critério *Nível de qualidade* é realizada com base no método de cálculo definido pelo IHRU e disponível no separador *Habitação a Custos Controlados* do Portal da Habitação (<https://www.portaldahabitacao.pt/>). A avaliação do nível de qualidade de empreendimentos de HCC tem em consideração os seguintes critérios:

- 1) Edifício
 - Iluminação dos espaços de circulação comum;
 - Ventilação dos espaços de circulação comum;

- Mobilidade de baixo impacte ambiental;
- Materiais de baixo impacte ambiental;
- Recursos hídricos;
- 2) Habitações
 - Forma e localização dos compartimentos;
 - Localização dos vãos;
 - Iluminação natural;
 - Tratamento de roupa;
 - Espaços exteriores de uso comum ou privado;
 - Arrumos (integrados na fração);
- 3) Construção
 - Elementos primários;
 - Elementos secundários;
 - Acabamentos;
 - Equipamento das habitações;
 - Instalações.

Para cada critério, estão definidos um conjunto de atributos aos quais estão associados pontos. O método de cálculo está operacionalizado com uma folha de cálculo em Excel.

Valor do terreno

O *valor do terreno* (VT) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT = (CL \times 270 - 230) \times CA \div 100, \text{ com o valor mínimo de } 40 \quad (3)$$

Tem com valor mínimo 40, para evitar que, em terrenos com um coeficiente de localização reduzido, o valor do terreno seja demasiado reduzido, não representado bem a realidade.

Para determinar o *valor do terreno*, foram levantados, em 2018, os preços por metro quadrado de capacidade construtiva de 64 terrenos, situados em locais com diferentes coeficientes de localização. Foi adotada a fórmula que melhor traduziu a variação observada nessa amostra. Na Figura 3, apresenta-se o gráfico com as observações da amostra e o *valor do terreno* que resulta da aplicação da fórmula, considerando o *Índice de Preços da Habitação para Portugal* do terceiro trimestre de 2018 (i.e., 129,72).

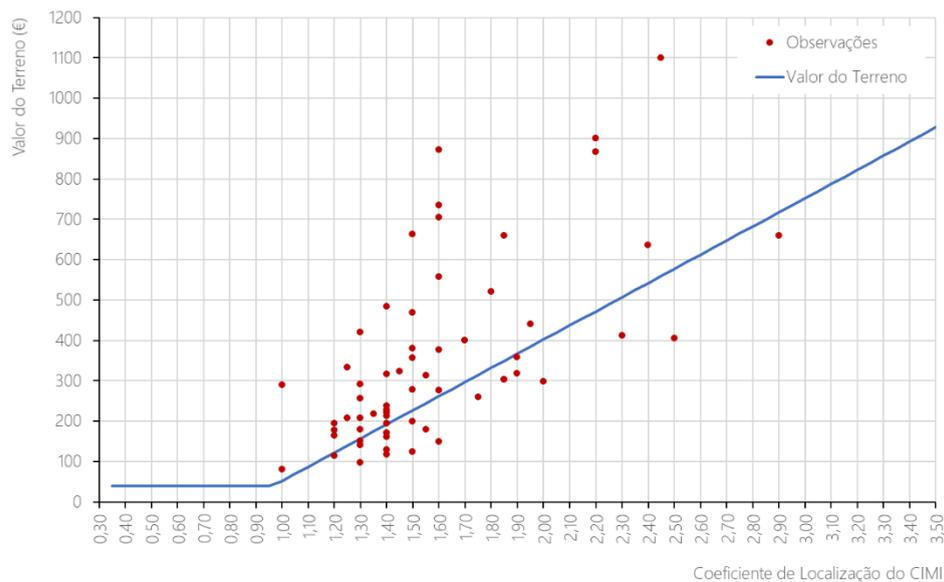


Figura 3: Comparação entre *Valor do Terreno* e observações da amostra

Coeficiente de Localização

O *coeficiente de localização* (CL) traduz o valor do terreno consoante a sua localização.

Este coeficiente é utilizado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para determinar o Valor Patrimonial dos Imóveis.

Artigo 8.º

(...) CL– é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual; (Portaria n.º 65/2019)

O *coeficiente de localização* é definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual.

Artigo 42.º – Coeficiente de localização

1 – O *coeficiente de localização* (CL) varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35.

2 – Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

3 – Na fixação do *coeficiente de localização* têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

- a) *Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;*
- b) *Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;*
- c) *Serviços de transportes públicos;*
- d) *Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.*

(Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual)

Os *coeficientes de localização* são determinados para a *Autoridade Tributária e Aduaneira* (AT) pela *Comissão Nacional de Avaliações de Prédios Urbanos* (CNAPU).

Esta Comissão é responsável por avaliar e ajustar os coeficientes, com base em vários critérios, garantindo que reflitam adequadamente as condições de mercado e as particularidades de cada região. Os coeficientes de localização são revistos periodicamente para garantir que permaneçam atualizados e reflitam as mudanças no mercado imobiliário e nas infraestruturas das regiões. Os valores do *Coefficiente de Localização* podem ser consultados no Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis – SIGIMI (<https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp>).

Coeficiente de Atualização

O *valor do terreno* (VT) é atualizado através do *coeficiente de atualização* (CA), que corresponde ao *Índice de Preços da Habitação para Portugal* (Base – 2015), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística. Este índice tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos pelo setor institucional das famílias no mercado residencial em Portugal. O índice é divulgado no sítio do INE (<https://www.ine.pt>) com periodicidade trimestral e um desfasamento de três meses. É utilizado o índice trimestral total, que inclui alojamentos «novos» e «existentes». O valor deste índice, para o primeiro trimestre de 2024, era de 212,45.

Artigo 8.º

(...) CA – é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística. (Portaria n.º 65/2019)

Coeficiente relativo à Titularidade do Terreno

O *coeficiente relativo à titularidade do terreno* (CT) distingue o valor dos terrenos em propriedade plena e em direito de superfície. Este coeficiente é utilizado *Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis*.

Artigo 8.º

(...) CT – é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual. (Portaria n.º 65/2019)

O *coeficiente relativo à titularidade do terreno* é definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do *Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis*, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual.

Artigo 13.º – Regras especiais

(...)

f) O valor patrimonial tributário do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o correspondente a 20% do valor do terreno;

- g) O valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
- h) O valor patrimonial tributário da propriedade do solo, quando o direito de superfície for temporário, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena 10 % por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que aquele direito ainda deva durar, não podendo, porém, a dedução exceder 80%; (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)

Aplicando o disposto nas referidas alíneas do artigo 13.º, obtêm-se os coeficientes relativo à titularidade do terreno indicados na Tabela 4.

Tabela 4: Coeficiente relativos à titularidade do terreno

<i>Titularidade do terreno</i>	<i>CT</i>
Propriedade plena	1,0
Direito de superfície perpétuo	0,8
Direito de superfície 40 anos ou mais anos	0,8
Direito de superfície 35 anos	0,7
Direito de superfície 30 anos	0,6
Direito de superfície 25 anos	0,5
Direito de superfície 20 anos	0,4
Direito de superfície 15 anos	0,3
Direito de superfície 10 anos	0,2
Direito de superfície 5 anos	0,1

Custo de promoção das partes acessórias

O custo de promoção por metro quadrado das partes acessórias (CPa) é calculado com base no custo de promoção por metro quadrado da habitação (CP), de acordo com a seguinte fórmula:

$$CPa = CP \times 0,5 \quad (4)$$

Neste cálculo, é utilizado o custo de promoção por metro quadrado de área bruta das habitações, determinado para o edifício onde essas as acessórias estão integradas. Em virtude dos equipamentos e acabamentos utilizados nas partes acessórias serem menos onerosos que os empregues da habitação, o custo é reduzido para metade. Para evitar um desequilíbrio entre as habitações e as partes acessórias, é estabelecido um limite para o CPa, determinado pela área bruta usual de cada tipo de parte acessória, como a seguir se indica:

- 1) Lugar de estacionamento em garagem coletiva
13 m² de lugar + 15 m² de circulação em espaço comum = 28 m²;
- 2) Boxe de estacionamento em garagem coletiva
18 m² de boxe + 12 m² de circulação em espaço comum = 30 m²;
- 3) Garagem individual
Lugar de estacionamento considerando garagem individual com acesso direto ao exterior = 20 m²;
- 4) Arrecadação
4 m² de arrecadação + 2 m² de quota parte de circulação comum = 6 m².

Artigo 11.º

O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva – CPa * 28
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva – CPa * 30;
- c) Garagem individual – CPa * 20;
- d) Arrecadação – CPa * 6. *(Portaria n.º 65/2019, na sua redação atual)*

As partes acessórias incluem os seguintes espaços:

- 1) Os espaços afetos ao uso exclusivo de uma habitação, nomeadamente:
 - Garagem individual;
 - Boxe de estacionamento;
 - Lugar de estacionamento;
 - Arrecadação;
- 2) A quota parte dos espaços complementares de utilização comum afetos à socialização e à assistência aos moradores, tais como, por exemplo:
 - Sala de condóminos;
 - Lavandaria comum;
 - Garagem comum.

Artigo 2.º

- i) *«Parte acessória», 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;*
(Portaria n.º 65/2019)

6. Preço de venda

Habitações e partes acessórias da habitação

O preço máximo de venda de uma habitação é calculado com a seguinte fórmula:

$$PV_{Hab} = Ab_{Hab} \times CP + Ab_{Pa} \times CP \times 0,5 \quad (5)$$

Em que:

- PV_{Hab} Preço máximo de venda;
Ab_{Hab} Área bruta da habitação;
CP Custo de Promoção por metro quadrado de área bruta das habitações;
Ab_{Pa} Área bruta das partes acessórias da habitação.

O preço máximo de venda das habitações é majorado em 2,5%, nas promoções cooperativas, sendo esta margem destinada ao fundo de reserva da cooperativa, e em 6%, nas promoções privadas, que representa a margem estimada para despesas de comercialização e margem de lucro.

Artigo 12.º

O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos previstos nas alíneas a) e c) do artigo 1.º corresponde ao produto do CP e CPa, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %. (Portaria n.º 65/2019)

O preço máximo de venda não se aplica no caso da transmissão de habitações construídas para arrendamento acessível, desde que: (i) sejam salvaguardados os contratos de arrendamento em vigor, e (ii) as habitações permaneçam afetas ao arrendamento acessível pelo período mínimo de 25 ou 90 anos. O prazo de 90 anos é aplicável caso tenha existido cedência de terrenos ou edifícios públicos em direito de superfície

(Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, artigo 7.º). A venda é entre proprietários mantendo-se a *função social* que justificou o apoio público. Este artigo possibilita, por exemplo, que uma empresa promova o empreendimento de HCC e depois venda esse empreendimento a outra empresa, que assume a gestão do arrendamento acessível das habitações.

Artigo 12.º-A

O preço máximo previsto no artigo anterior não se aplica nos casos de transmissão das habitações construídas para arrendamento acessível nos termos do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, desde que salvaguardados os contratos de arrendamento em vigor e a afetação dos fogos à promoção de habitação para arrendamento acessível, pelo período mínimo de 25 ou 90 anos, consoante os casos. (Portaria n.º 65/2019)

Equipamentos complementares

O cálculo do *preço máximo de venda dos equipamentos complementares* é calculado com a seguinte fórmula:

$$PV_{EQ} = Ab_{EQ} \times CP \quad (6)$$

Em que:

- PV_{EQ} Preço máximo de venda dos equipamentos complementares;
- Ab_{EQ} Área bruta dos equipamentos complementares;
- CP Custo de promoção por metro quadrado de área bruta das habitações do empreendimento em que os equipamentos complementares estão integrados.

Um empreendimento pode incluir edifícios com diferentes valores do *custo de promoção das habitações*, em virtude de variar a majoração do *custo de referência*, por bom desempenho ambiental, ou de variar o *coeficiente operacional*. Neste caso, entende-se que deve ser utilizado:

- 1) O *custo de promoção das habitações* do edifício em que se inserem os equipamentos complementares;
- 2) O *custo de promoção das habitações* do empreendimento, se os equipamentos complementares constituírem um edifício autónomo.

O *custo de promoção de um empreendimento* deve ser calculado pela média dos *custos de promoção* dos edifícios que constituem um empreendimento, ponderada pelas áreas brutas desses edifícios.

O *preço máximo de venda dos equipamentos complementares* é também majorado em 2,5%, nas promoções cooperativas, e em 6%, nas promoções privadas.

Artigo 13.º

O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

(Portaria n.º 65/2019)

Os *equipamentos complementares* são espaços construídos, integrados no empreendimento habitacional e, destinados, nomeadamente, aos seguintes fins:

- 1) Culturais (e.g., biblioteca comunitária);
- 2) Sociais (e.g., creche, sala de estudo);
- 3) Desportivos (e.g., campo de jogos, sala de ginástica);
- 4) Recreativos (e.g., sala de festas).

Estes espaços devem ser funcionalmente complementares do empreendimento habitacional e entende-se que se devem destinar prioritariamente ao uso pelos residentes.

Artigo 2.º

f) «Equipamento complementar», os espaços construídos integrados no empreendimento habitacional, destinados, nomeadamente, a fins culturais, sociais, desportivos ou recreativos, que são funcionalmente complementares do empreendimento; *(Portaria n.º 65/2019)*

Espaços de comércio e serviços

O cálculo do *preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços* é calculado com uma seguinte fórmula:

$$PV_{ECS} = Ab_{ECS} \times CP \times 0,8 \quad (6)$$

Em que:

- PV_{ECS} Preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços;
 Ab_{ECS} Área bruta dos espaços de comércio e serviços;
 CP Custo de promoção por metro quadrado de área bruta das habitações do empreendimento em que os espaços de comércio e serviços estão integrados.

O custo de promoção por metro quadrado dos espaços de comércio e serviços é 80% do custo de promoção por metro quadrado da habitação, em virtude do diferente nível de acabamentos e equipamentos usualmente empregues nestes espaços.

Se um empreendimento incluir edifícios com diferentes valores do *custo de promoção*, entende-se que deve ser seguido o critério descrito para os equipamentos complementares. O *preço máximo de venda dos equipamentos complementares* é também majorado em 2,5%, nas promoções cooperativas, e em 6%, nas promoções privadas.

Artigo 14.º

O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de

promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.
(Portaria n.º 65/2019)

Os *espaços de comércio e serviços* são espaços construídos, integrados no empreendimento habitacional e, destinados, nomeadamente, a:

- 1) Comércio (e.g., mercearia);
- 2) Restauração (e.g., café);
- 3) Serviços (e.g., cabeleireiro);
- 4) Logística (e.g., armazém);
- 5) Pequena indústria (e.g., tipografia).

Estes espaços devem ser funcionalmente complementares do empreendimento habitacional e destinar-se prioritariamente, ao uso pelos residentes. Como se compreende, os espaços destinados à logística e à pequena indústria dificilmente serão destinados ao uso prioritário pelos residentes.

Artigo 2.º

h) «Espaço de comércio e serviços», o espaço construído integrado no empreendimento habitacional destinado, nomeadamente, ao comércio, restauração, serviços, logística e pequena indústria, prioritariamente orientado para servir os moradores; (Portaria n.º 65/2019)

7. Considerações finais

Fórmula de cálculo

A fórmula de cálculo do *Custo de Promoção*, adotada na Portaria n.º 65/2019, alterou substancialmente a definida na Portaria n.º 500/97. O custo do terreno passou a ser um encargo somado ao custo de construção. Considerou-se que esta fórmula traduziria melhor a realidade.

Os parâmetros para determinar o *Custo de Promoção* e o *Preço de Venda* são explicitados na fórmula de cálculo e definidos nos instrumentos complementares do domínio público. Os promotores podem, na fase de planeamento, antecipar com objetividade, rigor e segurança os limites máximos de preço dos empreendimentos.

Observa-se que o bom desempenho ambiental dos edifícios confere uma majoração do *Custo de Referência* e do *Nível de qualidade* do *Coefficiente Operacional*. Importa verificar se esta duplicação traduz adequadamente a realidade.

Flexibilidade na formulação dos limites máximos

Apesar de o regime estabelecer limites máximos de área bruta para as habitações, é prevista uma margem que permite alguma flexibilidade na sua aplicação ao empreendimento no seu conjunto. Adicionalmente, são admitidas exceções, quando se tratarem de intervenções de reabilitação ou de *Unidades Residenciais*.

O cálculo do *Custo de Promoção* e do *Preço de Venda* assenta num conjunto de pressupostos, que pretendem representar a prática corrente da construção de empreendimentos de HCC. Contudo, se os promotores conseguirem economias em alguns dos fatores, poderão realizar maiores investimentos em outros fatores ou mesmo, no caso das promoções privadas, aumentar a margem de lucro.

Salienta-se que as habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível podem não cumprir os limites de área e de custo definidos na Portaria n.º 65/2019.

Estatuto Fiscal Cooperativo



Nota-se que, nos termos do *Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado*, os empreendimentos de HCC promovidos por cooperativas de Habitação beneficiam de taxa reduzida (6%), não só nas empreitadas de construção de imóveis habitacionais (como acontece com os outros tipos de promotores), mas também nos contratos de prestações de serviços com ela conexas (e.g., projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica, fiscalização). Adicionalmente, é admitida uma majoração até 20% dos parâmetros de HCC (i.e., área bruta, custo de promoção e preço de venda).

Remissões

A Portaria n.º 65/2019 remete para 18 diplomas e documentos autónomos. Esta opção tem como consequência alguma complexidade na interpretação do Regime, mas garante a sua coerência com o quadro legal e regulamentar já existente e evita a repetição de normas já consagradas.

Perenidade e aceitação da Portaria n.º 65/2019

O regime de HCC, definido pela Portaria n.º 65/2019, é utilizado para as promoções deste tipo de habitação, e foi adotado para regular programas públicos de apoio à habitação (e.g., Programa 1.º Direito). Até à data, foram aprovados dois diplomas que alteram a Portaria n.º 65/2019, mas não foram modificados os limites máximos de área bruta nem a fórmula de cálculo do custo de promoção e do preço de venda. Isto evidencia que as alterações introduzidas na Portaria n.º 65/2019 foram bem aceites e são, até prova em contrário, adequadas à realidade.

Acompanhamento e aperfeiçoamento

A Portaria n.º 65/2019 resultou de um processo que incluiu o diagnóstico da aplicação da legislação anteriormente em vigor, a definição de objetivos políticos a atingir, a elaboração de uma proposta de reformulação com base em estudos técnicos, a realização de testes e a discussão da proposta com diversos especialistas, culminando na sua aprovação.

Apesar deste processo faseado, bem fundamentado e participado, certamente que existem aspetos que merecem aperfeiçoamento, especialmente após cinco anos desde a aprovação do diploma. Durante este período durante foi acumulada experiência sobre a sua aplicação e ocorreram alterações de contexto.

Interesse e utilidade

Considera-se que esta comunicação pode ser útil para todos aqueles que utilizam a Portaria n.º 65/2019. Além disso, entende-se que a comunicação pode ser útil para os técnicos de outros países compreenderem como são regulados os limites de área e de custo aplicáveis à promoção de habitação de interesse social em Portugal.

Agradecimentos

O autor agradece reconhecido os contributos de Ana Pinho, Antonio Cabaço, José Luis Cunha e Luis Gonçalves.

Originalidade e autorização de publicação

Esta comunicação foi realizada especificamente para o 5.º CIHEL e o autor autoriza a sua publicação nas respetivas atas.

Referências

Documentos

- [1] Pedro, J. Branco. *Programa habitacional: Espaços e compartimentos*. Lisboa: LNEC, 1999.
<https://www.researchgate.net/publication/257652458>
- [2] Pedro, J. Branco; Vasconcelos, Leonor; Monteiro, Mara; Jerónimo, Catarina. *Dimensões do mobiliário e do equipamento na habitação*. Lisboa: LNEC, 2011.
<https://www.researchgate.net/publication/257652539>

Diplomas legais (por ordem cronológica)

- [3] Decreto-Lei n.º 38382 [Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas]. *Diário do Governo*. Número 1666, 1.º Suplemento (1951-08-07) pp. 715-729.
<https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1951-120610500>
- [4] Portaria n.º 500/97 [Estabelece disposições sobre os parâmetros de área e custos de construção, os valores máximos de venda e os conceitos a que devem obedecer as habitações a custos controlados. Revoga a Portaria n.º 828/88, de 29 de Dezembro]. *Diário da República*, Série I-B. Número 166 (1997-07-21) pp. 3654-3655.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/500-1997-147421>
- [5] Portaria n.º 371/97 [Cria condições financeiras e técnicas para concessão de empréstimos para projetos de equipamento social, partes acessórias dos fogos e ou espaços comerciais, quando integrados em empreendimentos de habitações a custos controlados. Revoga a Portaria n.º 302/88, de 12 de maio]. *Diário da República*, Série I-B. Número 130 (1997-07-21) pp. 2792-2793.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/371-1997-361888>
- [6] Decreto-Lei n.º 287/2003 [Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, altera o Código do Imposto do Selo, altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais e os Códigos do IRS e do IRC e revoga o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações]. *Diário da República*, Série I-A. Número 262 (2003-11-12) pp. 7568-7647.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/287-2003-447325>
- [7] Decreto-Lei n.º 163/2006 [Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, revogando o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio]. *Diário da República*, Série I. Número 152 (2006-08-08) pp. 5670-5689.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/163-2006-538624>
- [8] Decreto-Lei n.º 220/2008 [Estabelece o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios]. *Diário da República*. Série I. Número 220 (2008-11-12) pp. 7903-7922.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/220-2008-439866>



- [9] Portaria n.º 1532/2008 [Aprova o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE)]. *Diário da República*, Série I. Número 250 (2008-12-29) pp. 9050-9127.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/1532-2008-444380>
- [10] Decreto-Lei n.º 118/2013 [Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios]. *Diário da República*, Série I. Número 159 (2013-08-20) pp. 4988-5005.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/118-2013-499237>
- [11] Lei n.º 3/2019 [Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível]. *Diário da República*, Série I. Número 6 (2019-01-09) pp. 81-82.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/371-1997-361888>
- [12] Portaria n.º 65/2019 [Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas]. *Diário da República*, Série I. Número 35 (2019-02-15) pp. 1287-1289.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/65-2019-119847709>
- [13] Portaria n.º 304/2019 [Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional]. *Diário da República*, Série I. Número 175 (2019-09-12) pp. 137-142.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/304-2019-124642993>
- [14] Decreto-Lei n.º 101-D/2020 [Estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944]. *Diário da República*. Número 237, 1.º Suplemento. Série I (2020-12-07), pp. 21-45.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/101-d-2020-150570704>
- [15] Decreto-Lei n.º 90-C/2022 [Altera os programas Porta 65 e Arrendamento Acessível]. *Diário da República*, Série I. Número 252 (2022-12-30) pp. 4-24.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/90-c-2022-205557210>
- [16] Lei n.º 56/2023 [Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas]. *Diário da República*, Série I. Número 194 (2023-10-06) pp. 2-50.
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/371-1997-361888>

Anexo

Cálculo da área máxima para construção nova (m²)

	TIPOLOGIA	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7				
[1]	Lotação máxima	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
[2]	Lotação provável	1	2	2/3	3	3/4	4	5	5/6	6	7	7/8	8
ÁREAS ÚTIL DAS FUNÇÕES													
[3]	Dormir/descanso casal		10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
[4]	Dormir/descanso duplo			9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
[5]	Dormir/descanso duplo				9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
[6]	Dormir/descanso duplo						9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
[7]	Dormir/descanso duplo								9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
[8]	Dormir/descanso duplo												9,0
[9]	Dormir/descanso individual	4,5		4,5		4,5		4,5		4,5		4,5	
[10]	Preparação de refeições	3,5	3,5	4,0	4,0	4,5	4,5	5,0	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0
[11]	Refeições correntes		1,5	2,0	2,5	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
[12]	Refeições formais	5,0	5,0	5,5	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0
[13]	Estar e reunir	6,0	6,5	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0
[14]	Estudo/recreio de jovens			1,5	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5
[15]	Trabalho/recreio de adultos	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
[16]	Lavagem de roupa	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
[17]	Secagem de roupa	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0
[18]	Higiene pessoal	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
[19]					1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
[20]									1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
[21]	Comunicação/separação	1,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	3,0	3,0	3,0
[22]		0,0	1,5	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,5	4,5	5,0	6,0	8,0
[23]	Arrumação geral	1,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	3,0	3,0	3,0
[24]	Arrumação em despensa	0,5	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0
ÁREA DO FOGO													
[25]	=Σ[3]...[15] Área habitável	20,0	27,5	35,5	42,0	49,5	57,0	64,5	72,0	79,5	86,5	94,0	101,0
[26]	=Σ[16]...[24] Área não habitável	10,0	11,5	12,5	15,0	16,5	18,0	19,5	21,0	22,5	24,5	26,0	28,0
[27]	=Σ[3]...[24] Área útil do fogo	30,0	39,0	48,0	57,0	66,0	75,0	84,0	93,0	102,0	111,0	120,0	129,0
[28]	=1,225×[27] Área bruta do fogo	37	48	59	70	81	92	103	114	125	136	147	158
ÁREA DA HABITAÇÃO													
[29]	Margem adicional	11	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
[30]	Área bruta das partes comuns	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
[31]	= Σ[28]...[30] Área bruta da habitação	57	73	84	95	106	117	128	139	150	161	172	183
INDICES													
[32]	= [31] ÷ [1] Área útil por morador (lot. máxima)	30,0	19,5	16,0	14,3	13,2	12,5	12,0	11,6	11,3	11,1	10,9	10,8
[33]	= [31] ÷ [2] Área útil por morador (lot. provável)	30,0	19,5	19,2	19,0	18,9	18,8	16,8	16,9	17,0	15,9	16,0	16,1

João Branco Pedro é Investigador Principal do LNEC e Chefe do Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais. Possui Licenciatura em Arquitetura pela FAUL (1994), Doutoramento em Arquitetura pela FAUP (2001) e realizou estágio de Pós-Doutoramento na TUDelft (2008).



Ingressou no LNEC em 1994, onde tem participado em projetos de investigação científica e trabalhos de consultoria para entidades externas. Também participou em grupos de trabalho de apoio à produção e revisão de regulamentação técnica da construção portuguesa.

O seu principal domínio de investigação é a habitação, em particular nas áreas da formulação da qualidade, dos métodos de avaliação da qualidade, da avaliação do estado da conservação, e da organização e aplicação da regulamentação técnica da construção.

Lecionou em cursos de doutoramento da FAUUSP (2005-2010) e da FAUL (2018-2019). Desempenhou funções em Gabinetes de Secretários de Estado com a tutela da política de habitação e reabilitação (2016-2019).