DIÁRIO DA REPÚBLICA

1.ª série
N.º 132
11-07-2025

INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

Portaria n.º 265/2025/1, de 11 de julho

Sumário: Procede à terceira alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados.

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, destinando-se à habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, alterou o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e criou condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível, tendo determinado que o membro do governo responsável pela área da habitação, define por portaria as rendas máximas a cobrar e restantes requisitos dos programas de construção de habitação para arrendamento acessível, independentemente do custo real da construção, que devam ser considerados como habitação a custos controlados para efeitos de determinação da taxa de IVA aplicável.

Nestes termos, foi aprovada a Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, a qual definiu os conceitos e os parâmetros de área, os custos de promoção e os preços máximos de venda a que essas habitações estão sujeitas, bem como os conceitos e os parâmetros aplicáveis às áreas não habitacionais que são funcionalmente complementares dessas habitações.

Sem prejuízo de uma revisão mais aprofundada deste regime, tendo em vista o reforço decisivo da oferta de imóveis por via da mobilização dos setores privado, público e cooperativo, revela-se urgente proceder no imediato ao ajustamento de alguns parâmetros da fórmula de cálculo aplicável ao custo de promoção da HCC, os quais se encontram atualmente desfasados da realidade, tendo em consideração fatores como o incremento dos custos de construção verificados, em especial nas áreas de reabilitação urbana, o aumento do custo dos terrenos e das infraestruturas, e o acréscimo dos custos associados às novas exigências energéticas das edificações.

Adicionalmente, importa salvaguardar os contratos de empreitada de obra pública para a construção de HCC, em cujos procedimentos tenham sido excluídas todas as propostas por terem apresentado preços contratuais superiores ao preço base, e que tenham sido excecionalmente celebrados ao abrigo do n.º 6 do artigo 70.º do Código dos Contratos Públicos.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 199.º da Constituição, manda o Governo, pela Secretária de Estado da Habitação, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria procede à terceira alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação que lhe foi dada pelas Portarias n.os 281/2021, de 3 de dezembro, e 69-B/2024, de 23 de fevereiro, a qual revê o regime de habitação de custos controlados.

Artigo 2.º

Alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro

É alterado o artigo 8.º da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, o qual passa a ter a seguinte redação:

«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 as seguintes fórmulas:

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

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$$

em que:

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o artigo 9.º, majorado em 10 % quando a obra decorra em áreas de reabilitação urbana (ARU);

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;

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,20, pelo IHRU, IP, caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT — é o valor do terreno;

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 sua redação atual;

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, com o valor mínimo de 1;

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.»

Artigo 3.º

Aditamento à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro

É aditado à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, o artigo 8.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 8.º-A

O CP definido nos termos do artigo anterior, pode ser majorado até 20 %, no caso de habitações de custos controlados cuja empreitada tenha sido ou venha a ser adjudicada ao abrigo da previsão estabelecida no n.º 6 do artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.»

Artigo 4.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1 — A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2 — O disposto na presente portaria é aplicável a processos de certificação de habitação de custos controlados apresentados após a sua data de entrada em vigor, assim como a processos anteriormente certificados cuja empreitada tenha sido ou venha a ser adjudicada ao abrigo da previsão estabelecida no n.º 6 do artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.

A Secretária de Estado da Habitação, Patrícia Gonçalves Costa de Machado Santos, em 8 de julho de 2025.

119281405