

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 116/2025, de 27 de outubro

Sumário: Altera o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, enquanto programa de apoio público destinado 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, assume um papel preponderante na execução dos investimentos RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação previstos no Plano de Recuperação e Resiliência, cujos prazos urge cumprir.

Tendo sido verificados constrangimentos na validação documental dos pedidos de pagamento, suscetíveis de gerar dificuldades financeiras na esfera dos beneficiários finais, em especial dos que dispõem de projetos em adiantado estado de execução ou já concluídos, os quais necessitam de receber os apoios públicos contratualizados com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., revela-se necessário proceder a alguns ajustamentos ao respetivo regime de pagamentos.

Nestes termos, o presente decreto-lei procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, tendo em vista garantir maior agilidade e eficiência dos respetivos pagamentos no âmbito de trabalhos executados, ou em avançado estado de execução.

Acresce que, pretende-se permitir, ainda, o acesso ao apoio do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, por parte de beneficiários de outros apoios para as mesmas finalidades, desde que nos últimos 15 anos os apoios referidos tenham sido de valor inferior a 20 vezes o valor do indexante dos apoios sociais.

Por fim, simplifica-se o procedimento de ordenação de candidaturas que sejam objeto de conversão para o regime especial de comparticipação introduzido pelo Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, atendendo-se, para o efeito, apenas à meta final de desenvolvimento das soluções habitacionais.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede à oitava alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Os artigos 7.º, 22.º, 83.º e 83.º-A do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 7.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) Tenha beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público de valor igual ou superior a 20 IAS nos últimos 15 anos, e não seja dependente ou deficiente;

c) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 22.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

10 – [...]

11 – [...]

12 – No caso de candidaturas submetidas pelas entidades beneficiárias previstas nas alíneas a) e b) do artigo 26.º, ao abrigo do Aviso n.º 01/C02-i01/2021, que venham a ser financiadas pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) ou convertidas para o regime do 1.º Direito, nos termos previstos nos artigos 83.º e 83.º-A, o adiantamento previsto no n.º 5 pode atingir 95 % do financiamento, quando as obras se encontrem concluídas ou com aquisição concretizada, ou 85 % do financiamento, quando as obras apresentem um grau de execução superior a 50 %, desde que se observe o disposto no número seguinte.

13 – A disponibilização de adiantamentos de valor superior a 25 % do financiamento, nos termos do número anterior, depende da apresentação ao IHRU, I. P., consoante aplicável:

a) Auto de receção provisória, acompanhado de declaração do dirigente máximo com poderes de representação, que ateste a conclusão das habitações; ou

b) Declaração do dirigente máximo com poderes de representação, que ateste um grau avançado de execução da obra, superior a 50 % e que a obra fica concluída até 30 de junho de 2026.

14 – As entidades beneficiárias devem enviar ao IHRU, I. P., todos os documentos comprovativos das despesas e pagamentos realizados, no prazo de 30 dias úteis após a receção do adiantamento referido no número anterior, sob pena de incorrer em incumprimento e na recuperação dos montantes disponibilizados, nos termos previstos no artigo 10.º-A do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, na sua redação atual.

15 – Nas obras de reabilitação e de construção promovidas pelos municípios, em nome e no interesse dos beneficiários previstos no artigo 25.º, ao abrigo da celebração de um acordo de representação, nos termos previstos nos artigos 60.º e 61.º, é aplicável o disposto nos n.ºs 12 a 14 do presente artigo, sendo as declarações emitidas pelo presidente da Câmara Municipal.

Artigo 83.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – As candidaturas submetidas até ao cumprimento da meta constante do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, aprovadas ou contratadas ao abrigo do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, que cumpram os respetivos requisitos de acesso e de atribuição do financiamento, mas cujo estado de execução comprometa o cumprimento das metas e marcos previstos para o investimento RE-C02-i01 do PRR, e cujos beneficiários comuniquem a intenção de conversão, por escrito, ao IHRU, I. P., no prazo concedido por este para o efeito, podem ser convertidas para o regime do 1.º Direito, beneficiando, até ao limite da dotação disponibilizada, das seguintes percentagens de comparticipação:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

Artigo 83.º-A

[...]

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) Soluções habitacionais em fase de obra, em processo de aquisição ou de arrendamento para subarrendamento com previsão de conclusão da solução habitacional, incluindo a celebração de contrato de arrendamento se aplicável, até 30 de junho de 2026;

d) Soluções habitacionais com previsão de conclusão da obra, incluindo a celebração de contrato de arrendamento, se aplicável, até 30 de junho de 2026 que se encontrem numa das seguintes fases anteriores ao início da obra:

i) Com concurso de empreitada a decorrer; ou

ii) Com empreitada orçamentada, quando a obra não seja sujeita a concurso; ou

iii) Com os projetos concluídos.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]»

Artigo 3.º

Produção de efeitos

O presente decreto-lei é aplicável aos atos e contratos a realizar após a data da sua entrada em vigor, bem como às relações jurídicas já constituídas e às candidaturas que tenham sido tempestivamente submetidas ao abrigo do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de outubro de 2025. – Luís Montenegro – Patrícia Gonçalves Costa de Machado Santos.

Promulgado em 16 de outubro de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 22 de outubro de 2025.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.

119693923