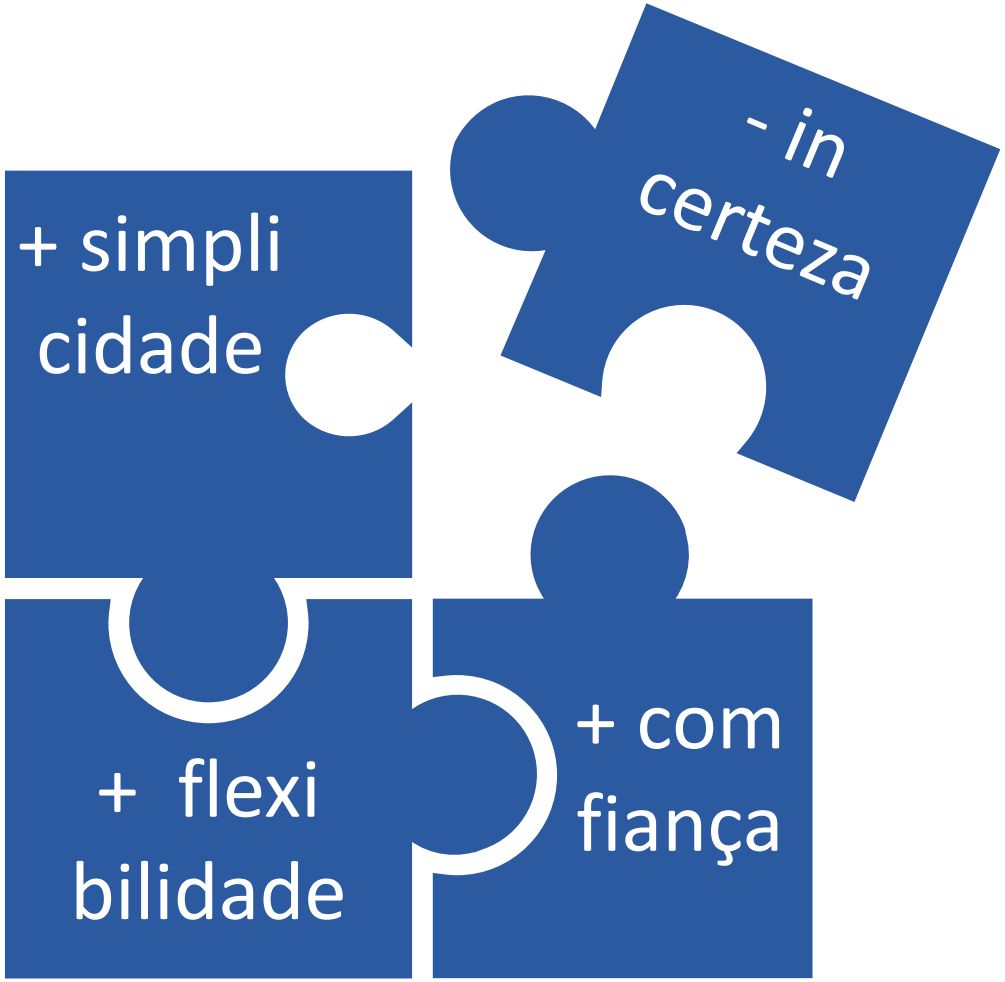
Novo Programa de Habitação Acessível em Parceria

Princípios



Pressupostos

para o novo Programa de Habitação
Acessível em Parceria

Urbanísticos

Económicos
Financeiros
Fiscais

Jurídicos e
Contratuais

Proposta urbanística

- **Loteamento aprovado e com alvará emitido**: não há lugar a tempo de espera do licenciamento. Ao não estar sujeito a tempos de espera determinados por entidades externas, aumentando a previsibilidade do prazo total de conclusão das obras, permitindo uma estratégia de redução dos custos e aumento da rendibilidade.
- **Obras de urbanização aprovadas com projeto de execução validado**: processo mais ágil e podendo começar imediatamente os trabalhos, reduzindo os tempos de execução e os encargos da operação.
- **Conceção dos projetos de arquitetura dos edifícios e habitações sem limitações contratuais**: Considerando o conhecimento e know-how do promotor privado, permite assim uma otimização de áreas e custos de acordo com o previsto pelo cocontratante.
- **Cumprimento com as normas de Habitação de Custos Controlados**, enquadradas no artigo 15.º-A da Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro.
- **Número mínimo de habitações**. De acordo com as características de cada Operação, por forma a maximizar a oferta resultante de habitação acessível.
- **Mínimo de habitações em tipologia T2 e T3**: Por forma a garantir uma distribuição de tipologias ajustada à procura, nomeadamente para agregados habitacionais com maior número de pessoas.

Pressupostos económicos, financeiros e fiscais (1/2)

- **Totalidade das habitações em regime de arrendamento acessível**. Mobilização total do potencial de habitação em património público para habitação em arrendamento acessível, maximizando a oferta de habitação acessível.
- **Contratos de arrendamento de acordo com o NRAU** – sujeita ao novo regime do arrendamento urbano, Lei n.º 6/2006 .
- **Limites máximos de renda determinados pelo Programa de Arrendamento Acessível**, de acordo com a formulação expressa na Portaria n.º 176/2019, que estabelece os limites de preço de renda por tipologia e o valor de referência do preço de renda de acordo com as características de cada habitação, simulando uma renda 20% inferior ao mercado. A conformidade com a Portaria determina a alteração do preço das rendas em novos contratos, decorrentes da variação da mediana semestral de novos contratos de arrendamento publicada pelo INE, utilizada na formulação.
- **Atualização da renda determinada nos termos do NRAU**

Pressupostos económicos, financeiros e fiscais (2/2)

- **Exploração livre de outros usos**. Possibilidade de explorar outros usos para gerar receita adicional necessária, melhorando a viabilidade da Operação sem comprometer os objetivos de interesse público.
- **Prova de capacidade financeira na proposta a concurso**: demonstrando que o Superficiário garante ter meios financeiros necessários para cumprir as suas obrigações contratuais, nomeadamente a execução da obra.
- **A alteração do uso da fração para habitação implica necessariamente os limites máximos de renda determinados pelo Programa de Arrendamento Acessível**, de acordo com a formulação expressa na Portaria n.º 176/2019

Pressupostos contratuais (1/2)

- **Direito de superfície constituído a título gratuito**, uma vez que as operações a realizar pelo superficiário prosseguem diretamente interesses públicos relevantes e constituem contrapartida económica suficiente do direito conferido (n.º 2 do artigo 156.º do RJIGT) – visto que o superficiário ficará obrigado a realizar obras de construção e/ou reabilitação e a gerir e manter exploração em arrendamento acessível;
- **Propriedade transmitida em direito de superfície pelo prazo de 90 anos**;
- **Arrendatários selecionados pelo Município**, a partir da inscrição no portal habitarlisboa.pt, respondendo a critérios de elegibilidade, incluindo uma taxa de esforço máxima (35% do rendimento bruto) para a renda estabelecida em cada habitação;
- **Possibilidade de transmissão da posição do contraente privado, incluindo o direito de superfície por via da cessão da posição contratual nas mesmas exatas condições em que é constituído originariamente e sem necessidade de autorização municipal**

Pressupostos contratuais (2/2)

- **Obrigação do cumprimento,**
  - de prazos na entrega de projetos e na conclusão das obras,
  - obrigação de construção, manutenção, conservação e gestão dos edifícios e das habitações a cargo do superficiário;
- **Cláusulas sancionatórias em caso de inobservância das obrigações contratuais por parte do contraente privado, maxime, extinção por reversão do Direito de Superfície**
- **Cumprimento de contratos NRAU em renda acessível** (fase de exploração);
- **Possibilidade de reversão do direito de superfície pelo Município** nos termos expressamente convencionados no título constitutivo do direito de superfície, com sujeição ao disposto supletivamente no artigo 1536.º do CC;
- **Possibilidade de extinção do Direito de Superfície** após incumprimento de prazos para iniciar as obras, após o qual os imóveis revertem para a esfera do Município, nos termos previstos no artigo 1539.º do CC, sem direito a indemnização por parte do superficiário;

Procedimentos de seleção do cocontratante

- **A constituição do Direito de Superfície através de procedimento concorrencial aberto e internacional através de plataforma eletrónica de contratação pública;**
- **O procedimento garante os princípios da concorrência, da publicidade e da transparência, da igualdade de tratamento e não discriminação dos concorrentes**.
- **O procedimento será alvo de publicidade internacional**, nomeadamente através da publicação dos anúncios do procedimento e correspondente adjudicação, referidos nos artigos 31.º e 32.º da Diretiva europeia.
- **O procedimento será conduzido através de plataforma eletrónica de contratação pública** e as suas peças disponibilizadas publicamente, nos termos do artigo 34.º dessa Diretiva.
- **A participação dos concorrentes poderá estar sujeita à verificação de determinadas condições** relativas à sua aptidão profissional e técnica ou à sua situação económica e financeira.
- **O critério de adjudicação** terá como único (monofator) fator de avaliação o desconto proposto em relação aos valores máximos de renda acessível estabelecidos para todas as habitações.

Estudo exemplificativo de viabilidade económica

Benfica	TIR projeto VAL	7,79% 11,16 M€	Viável
Parque das Nações	TIR projeto VAL	7,48% 1,85M€	Viável

Rendas Máximas Acessíveis

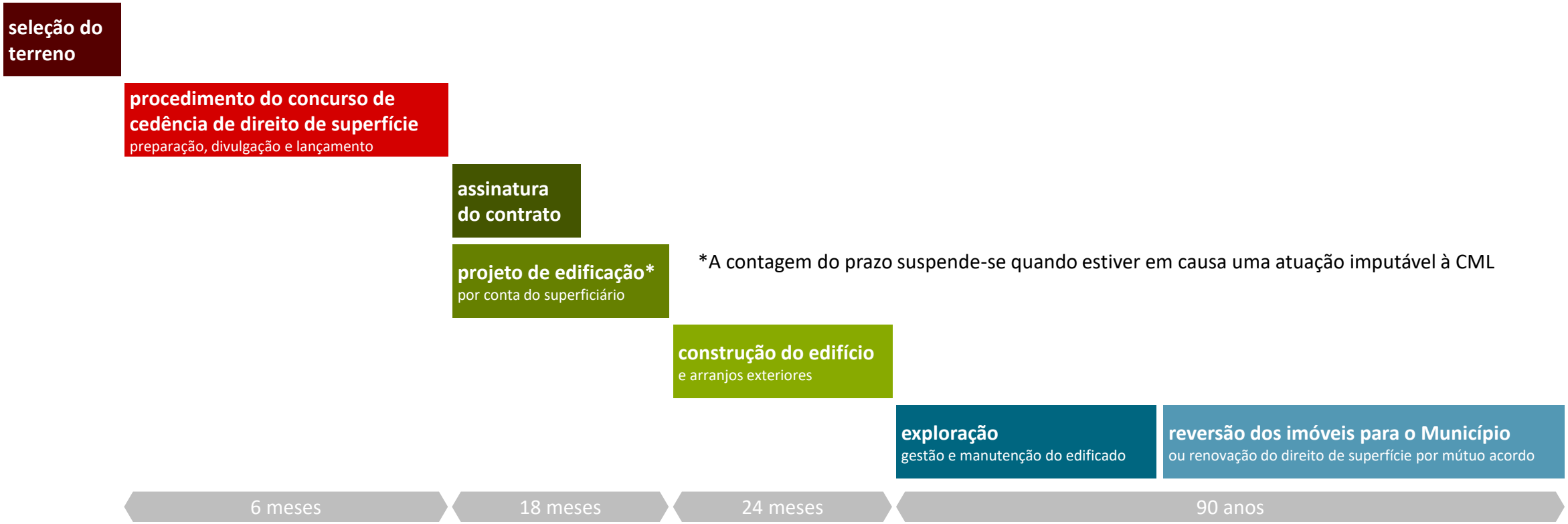
(Arrendamento Acessível – Portaria 176/219, de 6 de junho)

	T1	T2	T3
Benfica (estimada para *habitação tipo*)	790	970	1.170
Parque das Nações (estimada para *habitação tipo*)	900	1.150	1.375

Análise de investimento com pressupostos propostos.
Pressupostos de investimento *ImoEconometrics*
Custo de construção pressupostos SRU

Calendarização

para a construção e a exploração de habitação



*A contagem do prazo suspende-se quando estiver em causa uma atuação imputável à CML