

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Ministro das Infraestruturas e Habitação

Portaria n.º 490-A/2025/2

Sumário: Regulamenta, em matéria de habitação, o Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, que estabelece as medidas de apoio e mitigação do impacto de incêndios rurais.

O Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, estabelece um conjunto alargado de medidas excecionais e de apoios sociais a conceder às pessoas e famílias afetadas, em diversas áreas, entre as quais, a habitação.

Para evitar que as medidas de apoio ao impacto dos incêndios tenham de ser precedidas de declarações de alerta ou calamidade, este decreto-lei aprova o regime jurídico que rege as medidas de apoio a aplicar, no tempo e espaço a definir a cada momento, mediante uma resolução do Conselho de Ministros, estabelecendo um quadro normativo de alcance e versatilidade setorial assinaláveis, apto a responder, com maior celeridade e eficácia, às carências que se venham a verificar, em decorrência de incêndios rurais, o qual pode ser adaptado e utilizado em função das necessidades específicas.

Em matéria de habitação, encontra-se prevista, nos termos do artigo 17.º do mencionado decreto-lei, a concessão de apoios para construção, reconstrução, reabilitação, ampliação, demolição, aquisição e arrendamento de imóveis destinados a habitação própria e permanente, afetados pelos incêndios, assim como o seu apetrechamento, bem como o fornecimento dos equipamentos necessários aos referidos imóveis, incluindo mobiliário básico, eletrodomésticos essenciais e utensílios domésticos indispensáveis para a habitabilidade, sendo ainda considerado o alojamento urgente e temporário.

Assim, relativamente à construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e aquisição de habitação própria e permanente atingida pelos incêndios, define-se que o montante da comparticipação é apurado em função do valor da estimativa a que se reporta o n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, prevendo-se que os primeiros € 250 000 sejam comparticipados a 100 % pelo Estado, e o valor remanescente a 85 %.

Quanto ao arrendamento, prevê-se a comparticipação a 100 % considerando a diferença entre a renda praticada no mês anterior à ocorrência dos incêndios e a renda a participar, limitada pelo valor da mediana das rendas praticadas no concelho onde se insere a habitação, no trimestre anterior à ocorrência dos incêndios.

Define também o Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, no n.º 2 do artigo 17.º, que os apoios abrangem as habitações danificadas legalizadas urbanisticamente ou suscetíveis de legalização.

Relativamente às habitações danificadas situadas em locais que violem as regras urbanísticas aplicáveis e que não sejam suscetíveis de legalização, estas são demolidas pelos municípios territorialmente competentes, correndo os respetivos custos por conta do orçamento afeto à execução dos apoios referidos. Nestes casos e sempre que for inviável a reconstrução ou manutenção da habitação própria e permanente dos beneficiários no mesmo local, é ainda concedido um apoio de montante equivalente ao descrito acima para a aquisição de nova habitação ou, caso tal se revele inviável, para a construção de nova habitação no mesmo concelho, nos termos dos n.ºs 14 e 15 do artigo 17.º Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto.

O apoio financeiro para alojamento urgente e temporário é concedido em situações de necessidade de alojamento imediato e provisório definido e atribuído pelo município, assumindo-se como uma solução intercalar face à solução habitacional definitiva a concretizar por via dos apoios e no prazo estabelecido no decreto-lei referido, sendo para o efeito disponibilizada uma comparticipação às autarquias locais, destinada a suportar os encargos relativos a alojamento em empreendimentos turísticos ou pousadas da juventude e estabelecimentos de alojamento local, ou a arrendamento ou subarrendamento de uma habitação.

De acordo com o disposto no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, a concessão destes apoios depende da submissão de candidatura e do cumprimento dos requisitos de elegibilidade pelos candidatos.

Desse modo, importa proceder à regulamentação do procedimento, dos requisitos e de outros aspetos relacionados com os apoios previstos no Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, na área da habitação.

Assim:

Manda o Governo, pelo Ministro das Infraestruturas e Habitação, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 17.º e no artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1 – A presente portaria regulamenta, em matéria de habitação, o Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, que estabelece as medidas e apoios a conceder às populações afetadas pelos incêndios abrangidos pelo decreto-lei referido, definindo o procedimento, os requisitos e outros aspetos relacionados com os apoios referidos em matéria de habitação.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, os incêndios abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, correspondem aos incêndios rurais de elevada dimensão ou gravidade, cujo âmbito temporal e geográfico deve ser definido, a todo o momento, por resolução do Conselho de Ministros.

Artigo 2.º

Apresentação das candidaturas

1 – O acesso aos apoios estabelecidos pelo artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, e descritos no número seguinte, depende da submissão de candidatura, mediante o preenchimento de formulário a disponibilizar no balcão de apoio a funcionar junto de cada município abrangido pelo âmbito geográfico definido nos termos do n.º 2 do artigo anterior, e no sítio oficial da cada Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I. P. (CCDR) territorialmente competente.

2 – Os procedimentos de candidatura aos apoios em matéria de habitação, dividem-se em:

a) Pedidos de apoios destinados à construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, afetada pelos incêndios, a conceder aos municípios ou diretamente aos respetivos proprietários;

b) Pedidos de apoios ao arrendamento de imóveis destinados a habitação própria e permanente, nos termos da alínea anterior a conceder aos municípios ou diretamente aos beneficiários;

c) Pedidos de apoio para o apetrechamento da habitação, bem como para o fornecimento dos equipamentos necessários aos referidos imóveis, incluindo mobiliário básico, eletrodomésticos essenciais e utensílios domésticos indispensáveis para a habitabilidade, considerando a reposição dos bens nela existentes imediatamente antes da ocorrência dos incêndios;

d) Processos para apoio financeiro para alojamento urgente e temporário em situações de necessidade de alojamento imediato e provisório, através da comparticipação direta aos municípios.

3 – Os serviços do município, em articulação com a CCDR territorialmente competente, são responsáveis por auxiliar os requerentes no correto preenchimento dos formulários de candidatura aos apoios.

4 – As candidaturas devem ser submetidas por via do balcão de apoio e recebidas pelo município, devendo ser registadas e reportadas à CCDR territorialmente competente.

5 – O prazo para a submissão de candidaturas decorre durante oito meses contados desde o início do período temporal fixado nos termos do n.º 2 do artigo 1.º

Artigo 3.º

Instrução das candidaturas

As candidaturas aos apoios constantes do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, devem ser instruídas com os elementos necessários para efeito de verificação pelas CCDR do preenchimento das condições de elegibilidade dos beneficiários, nomeadamente:

a) No caso dos apoios previstos nas alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo anterior a apresentação de comprovativo da propriedade do imóvel objeto do apoio, a favor do respetivo beneficiário, e de que a habitação danificada se destinava a residência permanente, nos termos do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 4 e no n.º 5 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto;

b) Relativamente ao apoio previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, a apresentação de comprovativos do arrendamento relativo ao imóvel danificado ao longo dos últimos três meses, através, designadamente, da apresentação de contrato de arrendamento para habitação no qual o beneficiário conste como locatário e comprovativo do domicílio fiscal, nos termos previstos na alínea c) do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto.

Artigo 4.º

Aprovação e gestão da candidatura

1 – A verificação das condições de elegibilidade dos candidatos aos apoios previstos no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, é da competência da CCDR territorialmente competente.

2 – No caso previsto na alínea b) do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, são admitidas as candidaturas que não evidenciem que o documento autêntico foi objeto de divulgação pelo município, nos termos do n.º 5 do mesmo artigo, desde que se demonstre que tal ocorreu por facto não imputável ao requerente.

3 – Após validação da candidatura, a CCDR territorialmente competente procede à notificação da sua decisão ao requerente, com dispensa de audiência prévia nos casos de atribuição de quaisquer apoios.

4 – As candidaturas rejeitadas ou indeferidas, por falta de qualquer um dos requisitos aos apoios na habitação, não inviabilizam a apresentação de nova candidatura pelo mesmo interessado, desde que observados os pressupostos para a atribuição dos apoios na área da habitação.

5 – A gestão da candidatura, bem como a fiscalização da execução do apoio aprovado compete à CCDR territorialmente competente.

Artigo 5.º

Valores de referência

1 – O valor máximo aplicável por metro quadrado para construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e aquisição de habitação, nos termos do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, corresponde a 75 % do último valor da mediana nacional das vendas por metro quadrado de alojamentos familiares novos, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, à data da aprovação da candidatura.

2 – No que respeita ao apoio para apetrechamento da habitação, bem como para o fornecimento dos equipamentos necessários aos referidos imóveis, incluindo mobiliário básico, eletrodomésticos essenciais e utensílios domésticos indispensáveis para a habitabilidade, os valores máximos dos apoios aplicáveis correspondem aos seguintes montantes:

a) Até €3500, para habitações de tipologia T0;

b) Até € 4000, para habitações de tipologia T1;

- c) Até € 4500, para habitações de tipologia T2;
- d) Até € 5000, para habitações de tipologia T3.

Artigo 6.º

Apoio para construção, reconstrução e reabilitação de habitação

1 – Os apoios concedidos para efeitos de construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e aquisição de habitação, nos termos do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, obedecem aos seguintes termos:

- a) Participação a 100 % até ao montante de € 250 000, com IVA incluído;
- b) Participação a 85 % no montante que exceda o referido na alínea anterior.

2 – O valor do apoio a conceder é determinado nos termos da vistoria conjunta, a realizar por técnicos dos municípios e da CCDR territorialmente competente, conforme previsto no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto.

3 – Os apoios concedidos pelo presente artigo destinam-se a fazer face às despesas com:

- a) Trabalhos que visem a demolição, contenção ou quaisquer obras de segurança prévias à reconstrução parcial ou total de imóveis, quando aplicável;
- b) Obras de conservação, reabilitação, reconstrução e construção de habitações, de edificações destinadas a habitação, devidamente aprovadas e licenciadas, quando aplicável;
- c) Aquisição do terreno ou de nova habitação, nos casos previstos no n.º 14 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto;
- d) Aquisição de materiais de construção, quando aplicável;
- e) Projetos de arquitetura e especialidades e outros estudos necessários à execução das obras, quando aplicável;
- f) Fiscalização de obra, quando aplicável;
- g) Atos notariais e de registo, quando aplicável.

4 – A participação monetária prevista no n.º 1 do presente artigo, pode ser entregue ao município, mediante autorização do beneficiário, que executa as obras de construção, reconstrução ou de reabilitação da habitação, em sua representação e com a devida autorização para o efeito, ou diretamente aos beneficiários.

5 – No caso de a participação monetária mencionada no número anterior ser entregue diretamente aos beneficiários, estes devem apresentar aos municípios as faturas que comprovem as despesas com a realização das obras mencionadas no número anterior, no prazo de um mês após a realização do relatório conjunto previsto na alínea c) do n.º 8 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto.

6 – O incumprimento do disposto no número anterior constitui o beneficiário no dever de devolução da totalidade da participação monetária recebida.

Artigo 7.º

Apoio para arrendamento

O valor de participação para arrendamento pode ser entregue ao município, mediante autorização do beneficiário, ou diretamente ao beneficiário, e corresponde a 100 %, considerando a diferença entre a renda praticada no mês anterior à ocorrência dos incêndios e a renda a participar, limitada pelo

valor da mediana das rendas praticadas no concelho onde se insere a habitação, no trimestre anterior à ocorrência dos incêndios.

Artigo 8.º

Apoio para apetrechamento de habitação

1 – O apoio concedido para efeitos de apetrechamento da habitação, bem como para o fornecimento dos equipamentos necessários aos referidos imóveis, incluindo mobiliário básico, eletrodomésticos essenciais e utensílios domésticos indispensáveis para a habitabilidade visa a reposição dos bens nela existentes imediatamente antes da ocorrência dos incêndios.

2 – O apetrechamento das habitações, bem como o fornecimento dos equipamentos mencionados no número anterior, é efetuado através de comparticipação monetária definida com base na estimativa do valor dos danos, apurada pelos técnicos dos municípios e da CCDR territorialmente, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, podendo ser disponibilizada após a aprovação da candidatura.

3 – A comparticipação monetária referida no número anterior pode ser entregue ao município, mediante autorização do beneficiário, para que este adquira e entregue os bens necessários ao apetrechamento e os equipamentos mencionados nos números anteriores, ou diretamente aos beneficiários, de acordo com o levantamento de necessidades e estimativa de custos apurados na vistoria a realizar nos termos do número anterior.

4 – No caso da comparticipação monetária ser entregue diretamente ao beneficiário, este entrega ao município as faturas que comprovem a aquisição dos bens necessários ao apetrechamento e dos equipamentos mencionados nos números anteriores, no prazo de um mês a contar da sua aquisição, para validação da CCDR territorialmente competente.

5 – O incumprimento do disposto no número anterior constitui o beneficiário no dever de devolução da totalidade da comparticipação monetária recebida.

Artigo 9.º

Apoio ao alojamento urgente e temporário

O apoio financeiro para alojamento urgente e temporário é concedido em situações de necessidade de alojamento imediato e provisório definido pelo município territorialmente competente, assumindo-se como uma solução intercalar face à solução habitacional definitiva a concretizar por via dos apoios e no prazo concedido pelo presente diploma, sendo para o efeito disponibilizada uma comparticipação às autarquias locais destinada a suportar os encargos relativos a:

a) Alojamento em empreendimentos turísticos ou pousadas da juventude e estabelecimentos de alojamento local; ou

b) Arrendamento ou subarrendamento de uma habitação.

Artigo 10.º

Forma de pagamento dos apoios

1 – O pagamento do apoio para construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e aquisição de habitação efetua-se da seguinte forma:

a) 50 % do montante é entregue ao respetivo proprietário ou ao município, caso o último seja responsável pela execução da obra, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 6.º, no momento da celebração do contrato de comparticipação;

b) 40 % do montante é entregue após a apresentação dos recibos que comprovem despesas que excedam o montante previsto na alínea anterior;

c) 10 % do montante é entregue no final da obra, com a apresentação de relatório conjunto a elaborar pela CCDR, e pelo município, do comprovativo do qual resulte o registo da propriedade do imóvel a favor do beneficiário do apoio e da apólice de seguro válida que incida sobre o respetivo imóvel e que cubra o risco de danos provocados por incêndios.

2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, o pagamento do montante previsto na alínea c) do número anterior, depende ainda da divulgação do documento autêntico lavrado na sequência do procedimento referido na alínea b) do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 98-A/2025, de 24 de agosto, nos termos do n.º 5 do mesmo artigo, se aplicável.

3 – O pagamento das primeiras duas rendas e caução, caso aplicável, será efetuado mediante a apresentação do contrato de arrendamento ou contrato promessa de arrendamento.

4 – A manutenção do apoio para arrendamento, depende da apresentação do comprovativo de liquidação da renda do mês imediatamente anterior, junto dos serviços do município territorialmente competente.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

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

29 de agosto de 2025. – O Ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Martinez de Castro Pinto Luz.

319483939