

1º Direito: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Numa altura em que tanto se contesta o preço das rendas e das habitações para quem deseja comprar, o programa 1º Direito pode dar uma importante ajuda. Saiba mais.

O **1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** foi criado com o objetivo de apoiar a promoção de soluções de habitação para pessoas com dificuldades financeiras ou que vivam em condições consideradas indignas.

Nesse sentido, o programa disponibiliza apoios não só ao nível do arrendamento, mas também no aproveitamento do edificado existente, quer ao nível da aquisição, quer ao nível da reabilitação.

É, assim, um dos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação que visa:

- Confere um papel central às autarquias locais;
- Preconiza uma abordagem dirigida às pessoas;
- Dá resposta a um leque diversificado de carências habitacionais;
- Faculta um conjunto diversificado de soluções e de apoios.

Quem pode beneficiar?

Todo o agregado habitacional que viva em condições habitacionais indignas e em carência financeira poderá candidatar-se aos benefícios do 1º Direito. Tal significa que são abrangidos os que se encontrem em situação de:

- **Precaridade:** situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo;
- **Sobrelotação:** habitação insuficiente para composição do agregado;
- **Insalubridade e insegurança:** habitação sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural;
- **Inadequação:** incompatibilidade da habitação com pessoas nele residentes;
- **Vulnerabilidade:** por carecerem de soluções habitacionais de transição e ou de inserção;
- **Núcleos precários:** por viverem em alojamento ilegal ou improvisado;
- **Núcleos degradados:** por residirem em edificações degradadas com características específicas situadas em áreas urbanas, as chamadas ilhas ou pátios.

Para tal, é necessário ter em conta em que consiste a situação de carência económica: agregados cujo rendimento médio mensal é inferior a 1.743,04€, um valor que corresponde a quatro vezes o Indexante de Apoios Sociais (IAS).

Os apoios podem ser concedidos a:

- Famílias, para terem acesso a uma habitação adequada;
- Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:
 - Regiões Autónomas ou Municípios;
 - Entidades públicas;
 - 3.º Setor (iniciativas privadas de utilidade pública com origem na sociedade civil);
 - Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
 - Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

Soluções previstas pelo 1º Direito

O programa prevê diferentes soluções. Descubra quais são.

1. Arrendamento:

- Fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos);
- Fogos para moradores de núcleos degradados (Prazo mínimo de 10 anos);

2. Reabilitação:

- Habitação própria pelo agregado (autopromoção);
- Habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietárias);
- Prédios em áreas urbanas degradadas;
- Equipamento complementar (mínimo de 5 anos)

3. Construção

- Habitação própria pelo agregado (autopromoção);
- Prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis;
- Equipamento complementar;

4. Aquisição

- Prédios ou frações habitacionais para arrendamento;
- Prédios em núcleos precários ou degradados.

Apoios previstos no 1º Direito

Em caso de **arrendamento**, estes são os benefícios do programa:

- **Despesa elegível:** diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento;
- **Comparticipação:** 50% da diferença nos 5 anos iniciais e 25% da diferença após 5 anos até 10;
- **Limite máximo:** até 40% do Valor de Referência nos 5 anos iniciais Até 20% do Valor de Referência após 5 anos e até aos 10 anos;
- Condições especiais:
 - Agregados uni-titulados ou com deficientes: +10%
 - Arrendatários com + 65 anos: +35%
 - Núcleos Degradados: diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo com a reabilitação

Nas outras situações, estes são os montantes comparticipados:

Montante do financiamento – até 100% do Valor de Referência

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + Reabilitação	Aquisição de terrenos
Comparticipação não reembolsável	50%	45%	40%	40% + 50%	45%
Empréstimo bonificado	*	*	*	*	*
*valor não comparticipado					

Como efetuar uma candidatura ao 1º Direito

As famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do município, que assume, neste programa, especial importância para o desenrolar do processo. Atente:

1. O município avalia os pedidos de apoio das famílias, que devem estar enquadrados com a sua estratégia local de habitação. Aí pode agir de três formas diferentes:
 - Atribuir uma habitação municipal em caso de disponibilidade e correspondência de critérios;
 - Optar por integrar os pedidos na sua própria candidatura ao 1º Direito;
 - Fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas ao respetivo programa.
2. O município envia ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) a(s) candidatura(s);

3. O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
4. Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração;

O PAPEL DO IHRU NO ÂMBITO DO 1º DIREITO

Enquanto **entidade financiadora e gestora**, o IHRU:

- Decide sobre a concessão dos financiamentos;
- Concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado;
- Concede empréstimos para a parte não participada do financiamento;
- Celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos;
- Assegura uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa.

No entanto, o **IHRU também pode funcionar como mediador** neste processo junto de outras entidades. Nesses casos, o papel da instituição é:

- Prestar aconselhamento técnico à promoção de soluções habitacionais em casos de autopromoção e de núcleos precários ou degradados;
- Presta apoio técnico à conceção de soluções habitacionais, designadamente no Regime de Habitação a Custos Controlados;
- Promove a colaboração entre entidades públicas para viabilizar e melhorar soluções habitacionais.

O programa 1º Direito foi lançado em 2018, mas já foram identificadas 12.880 mil famílias que vão ser beneficiadas pela medida, de acordo com a Secretaria de Estado da Habitação.

Estima-se que, até 2024, o investimento atinja os 700 milhões de euros.