



## Programa “Reabilitar para Arrendar”



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

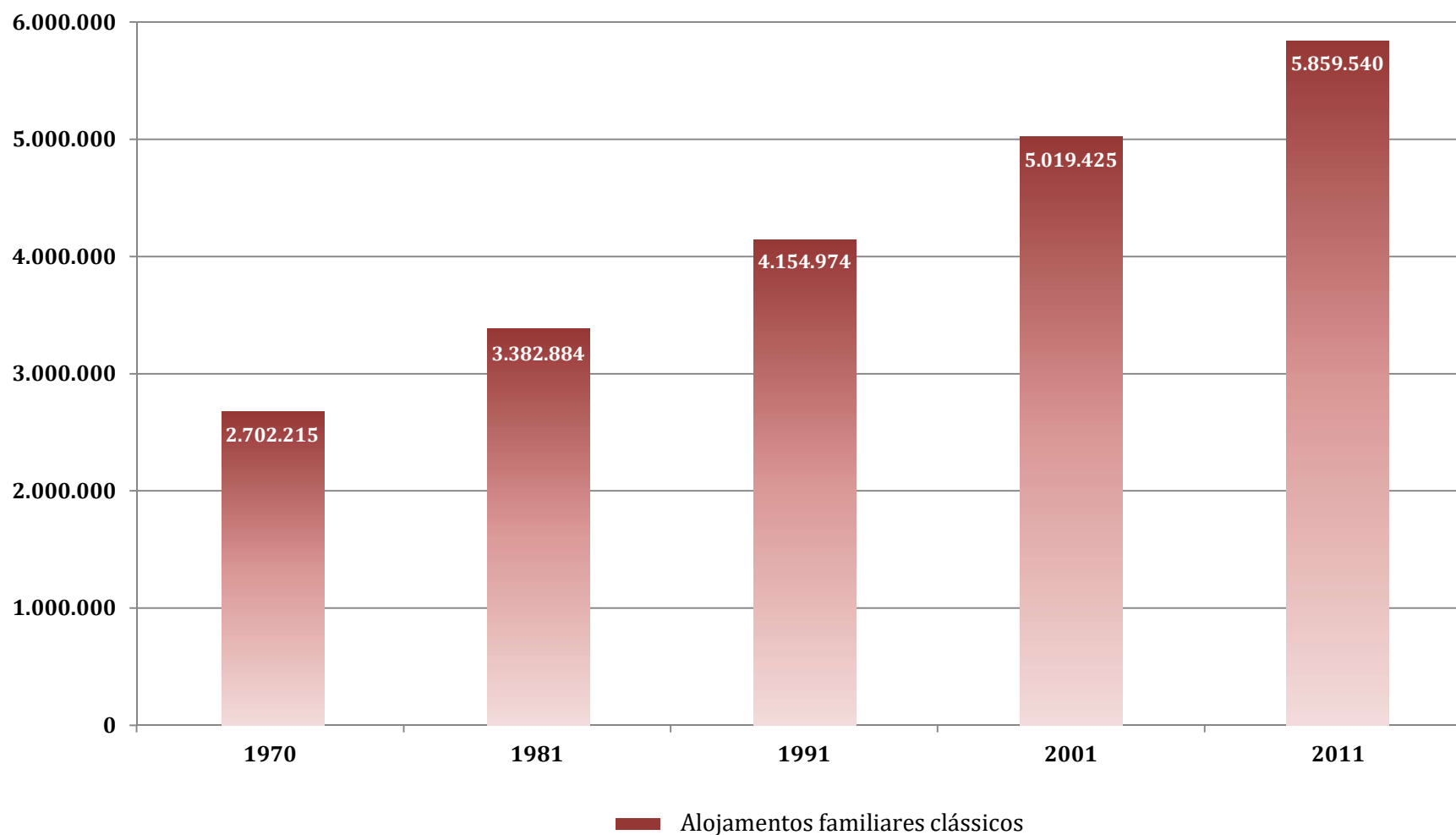
SECRETÁRIO DE ESTADO  
ADJUNTO E DO AMBIENTE

**Aveiro, 20 de dezembro de 2016**

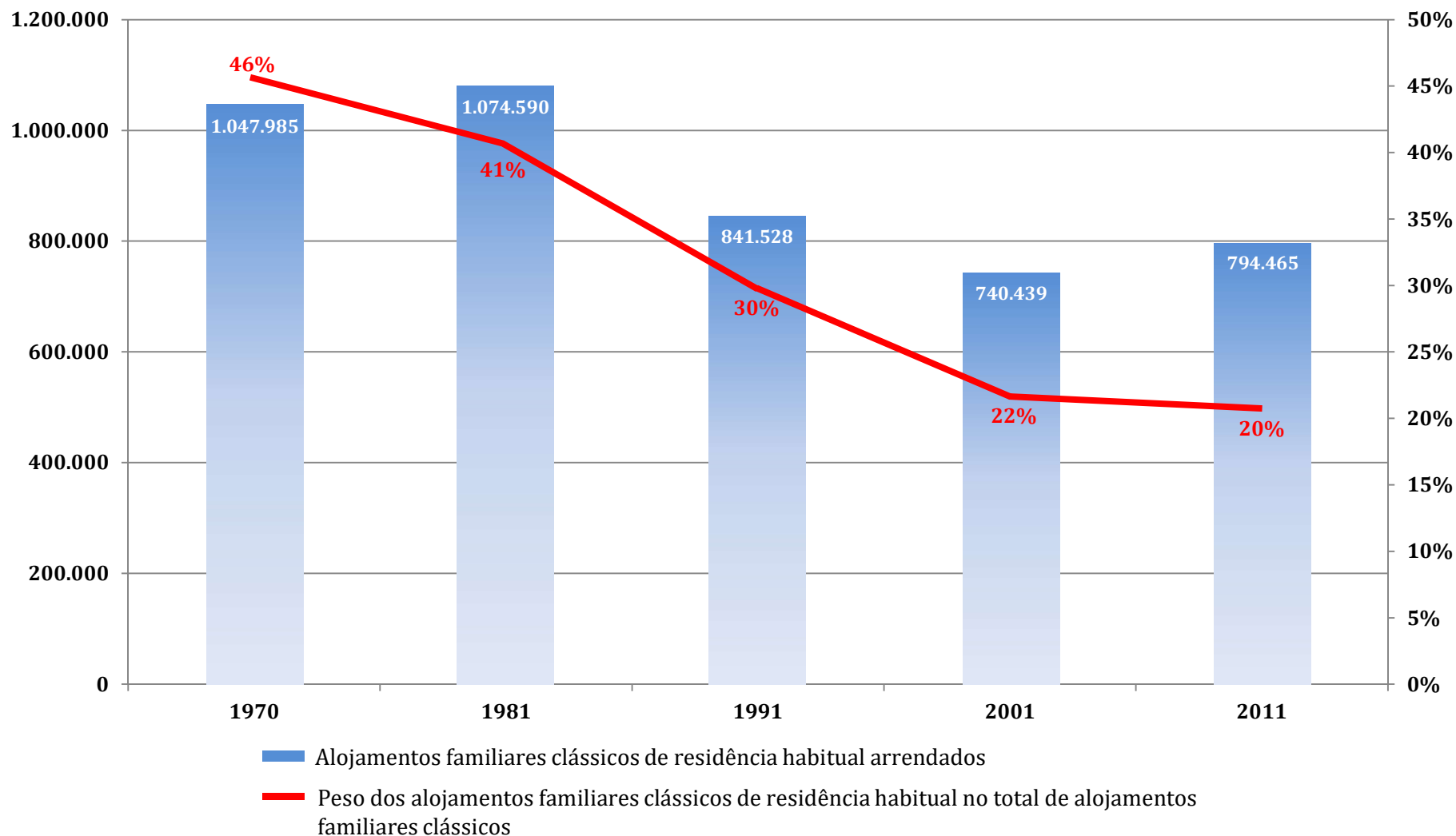
# A evolução da situação da construção, da reabilitação urbana e da habitação em Portugal em seis grandes dimensões



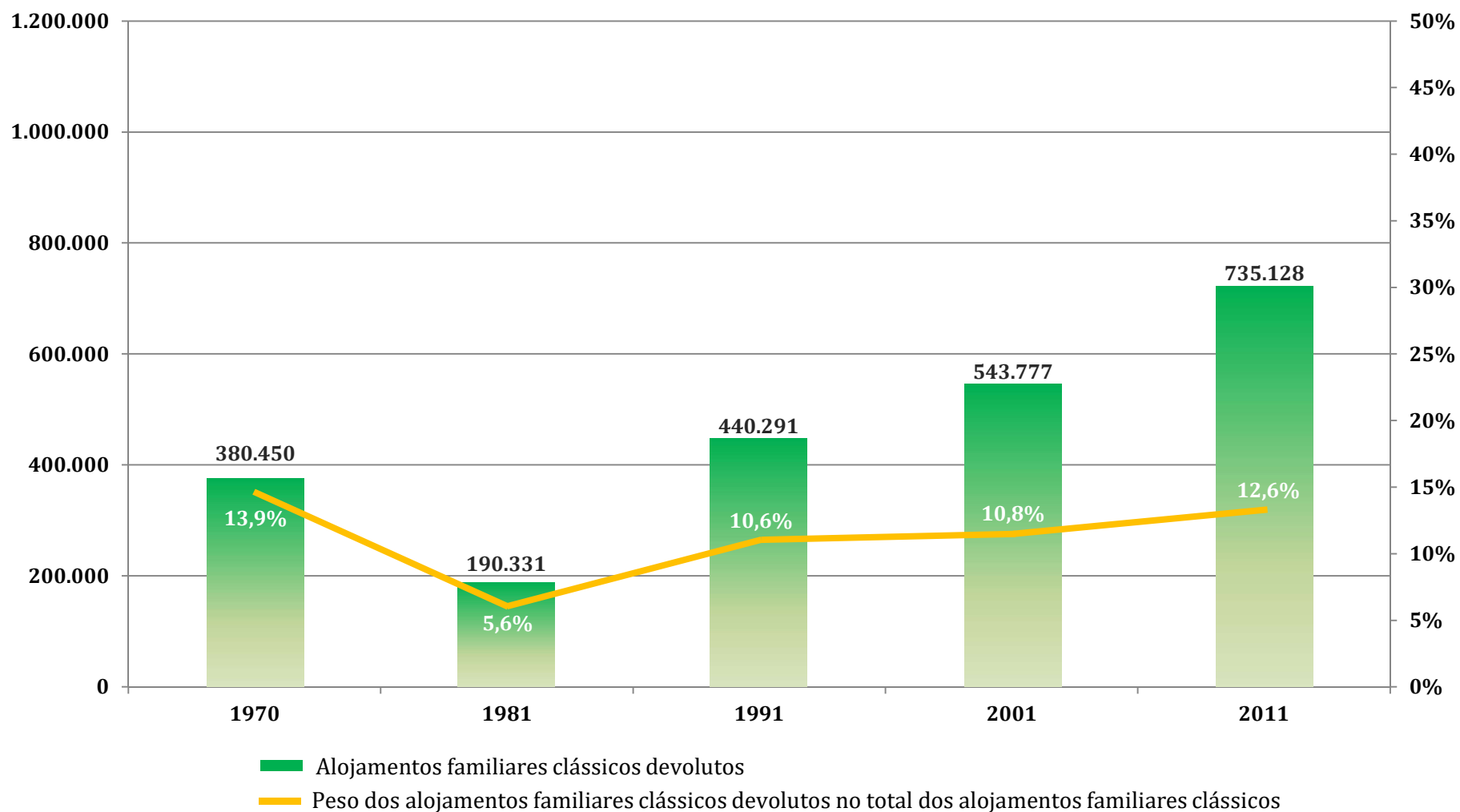
## Desde 1970, o número de alojamentos familiares clássicos mais do que duplicou



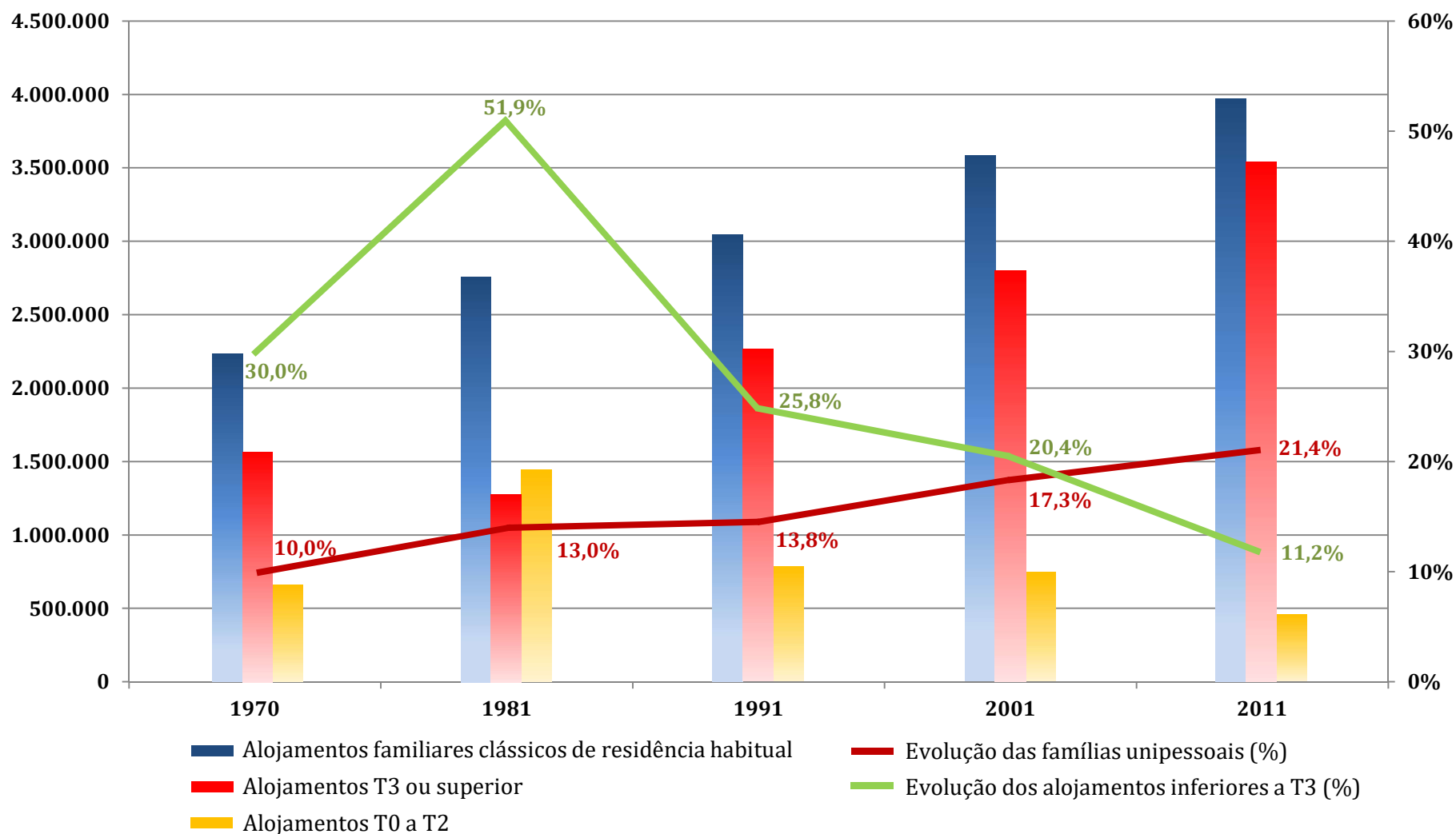
## Nestes 40 anos o arrendamento perdeu, de modo significativo, o peso que tinha nas formas de alojamento



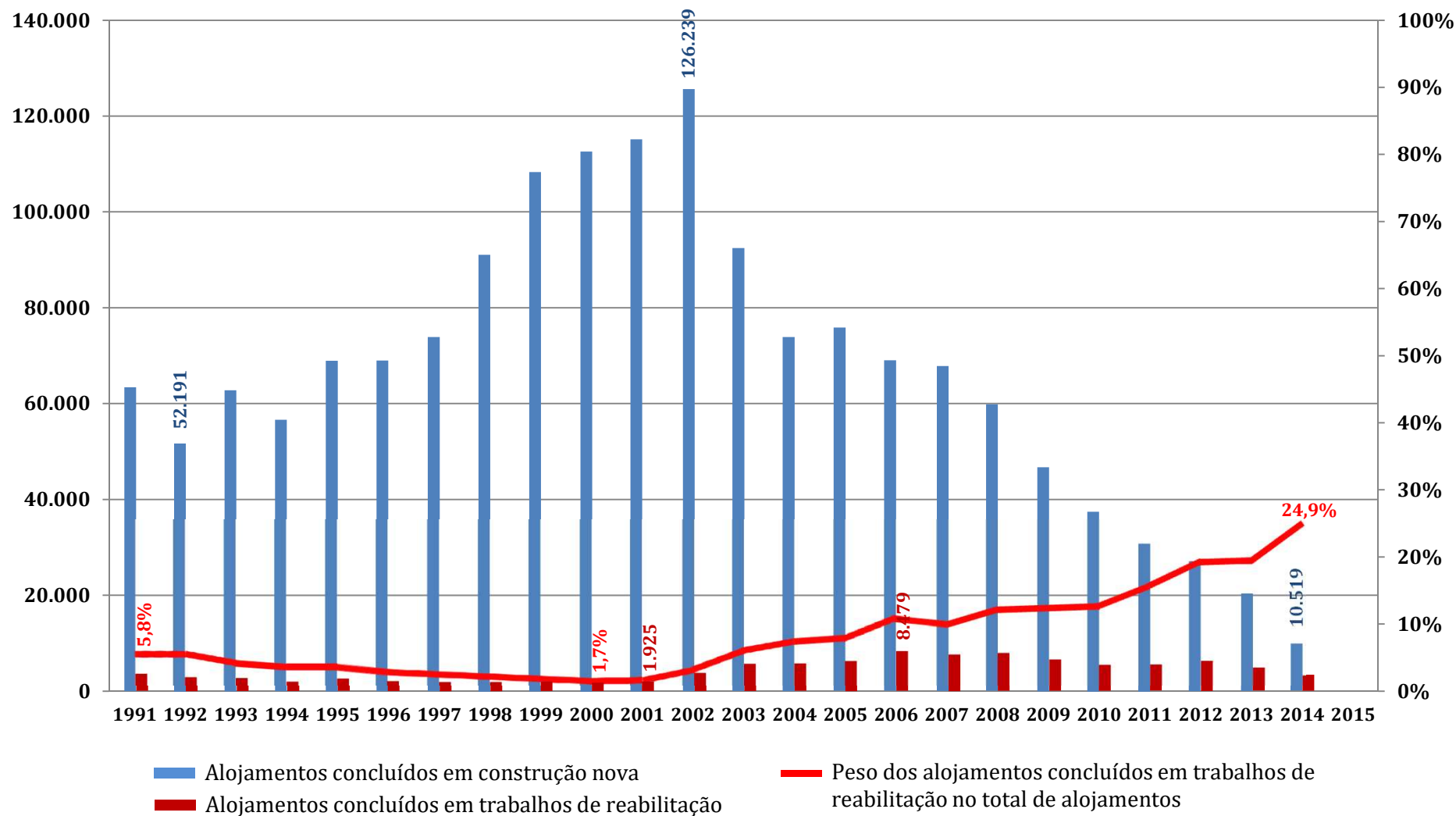
## No mesmo período, o número de fogos devolutos aumentou de forma expressiva



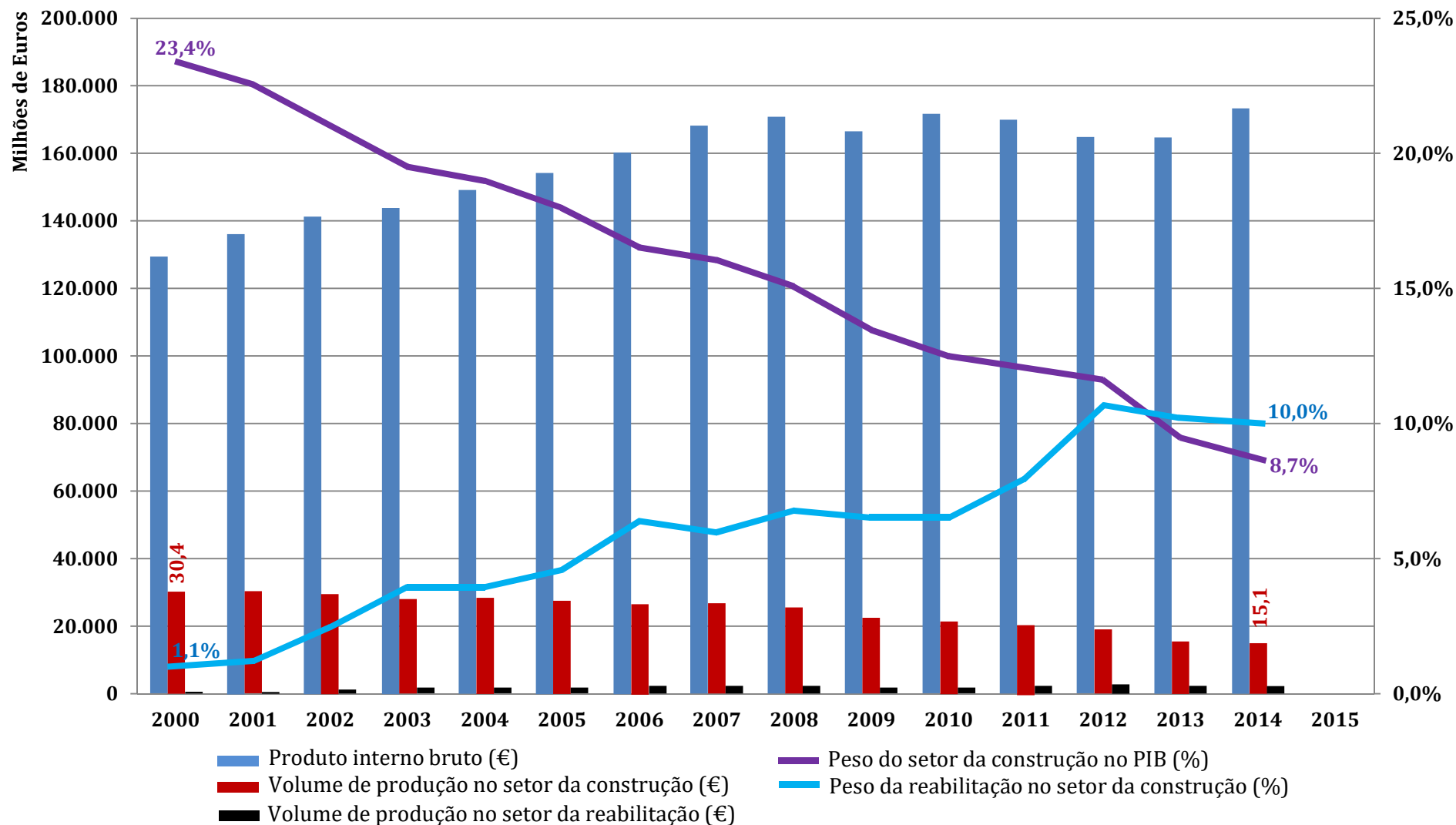
## A evolução da produção de alojamentos, nestas décadas, não acompanhou a mudança na dimensão das famílias



## O número de alojamentos familiares concluídos por ano, em construção nova e em reabilitação, aproximou-se



## Os volumes de produção dos setores da construção e da reabilitação no PIB, convergiram





## As principais conclusões sobre a nossa situação:

- Um país com casas em excesso
- Uma oferta de arrendamento habitacional insuficiente e cara
- Uma grande quantidade de fogos devolutos
- Casas demasiado grandes para a dimensão média das famílias
- Demasiada construção nova e pouca reabilitação urbana
- Um setor da construção numa crise profunda



Com o apoio de:



# REABILITAR PARA ARRENDAR

HABITAÇÃO ACESSÍVEL



## Quem se pode candidatar ao programa ?

- Qualquer pessoa individual ou coletiva
- Qualquer entidade de natureza pública ou privada
- Desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar

**Muito importante:** As heranças indivisas estão  
excluídas do acesso ao programa



## Que edifícios podem ser reabilitados?



- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas
- Que estejam livres de ónus e encargos
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis
- Estão incluídas todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios



## Quais as condições dos trabalhos de reabilitação ?

- As obras devem respeitar as condições do licenciamento municipal
- Têm que cumprir as regras de proteção do património arquitetónico
- Têm que fazer a reabilitação integral de todas as componentes essenciais do edifício
- Devem estar concluídas no prazo de 12 meses
- Podem beneficiar do Regime Excecional de Reabilitação Urbana publicado em 2014



## Como é realizado o financiamento ?

- O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação
- Tem uma maturidade até 15 anos (180 prestações mensais iguais)
- A taxa de juro é fixa, durante todo o período de amortização, cujo valor neste momento é de 2,9%
- Há 6 meses de carência de capital após o termo das obras
  - Pode haver um adiantamento até 20% do valor do empréstimo
  - A única garantia é prestada através de hipoteca sobre o edifício



## Estão disponíveis três canais de apoio aos investidores:

Canal online no Portal da Habitação

[www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

Conta de correio eletrónico

[RpA@ihru.pt](mailto:RpA@ihru.pt)

Linha telefónica

808 100 024



## Como calculamos a renda condicionada ?

$$\text{Renda} = (\text{VPT} \times 0,067) / 12$$

Exemplo de uma habitação com 51 a 60 anos de idade e coeficiente de localização de 1,4

Cl = 1,4

Vt = 0,55

VPT = 30.000 €

Taxa da renda condicionada 6,7%

Valor patrimonial tributário

107,50€

Aplicando-se a atualização do coeficiente de localização de finais de 2015

Cl = 1,6

Vt = 0,55

VPT = 34.286 €

Renda = 191,43€

Aplicando-se a atualização do coeficiente de vetustez como se o prédio fosse novo

Cl = 1,6

Vt = 1,00

VPT = 62.338 €

Renda = 348,05€

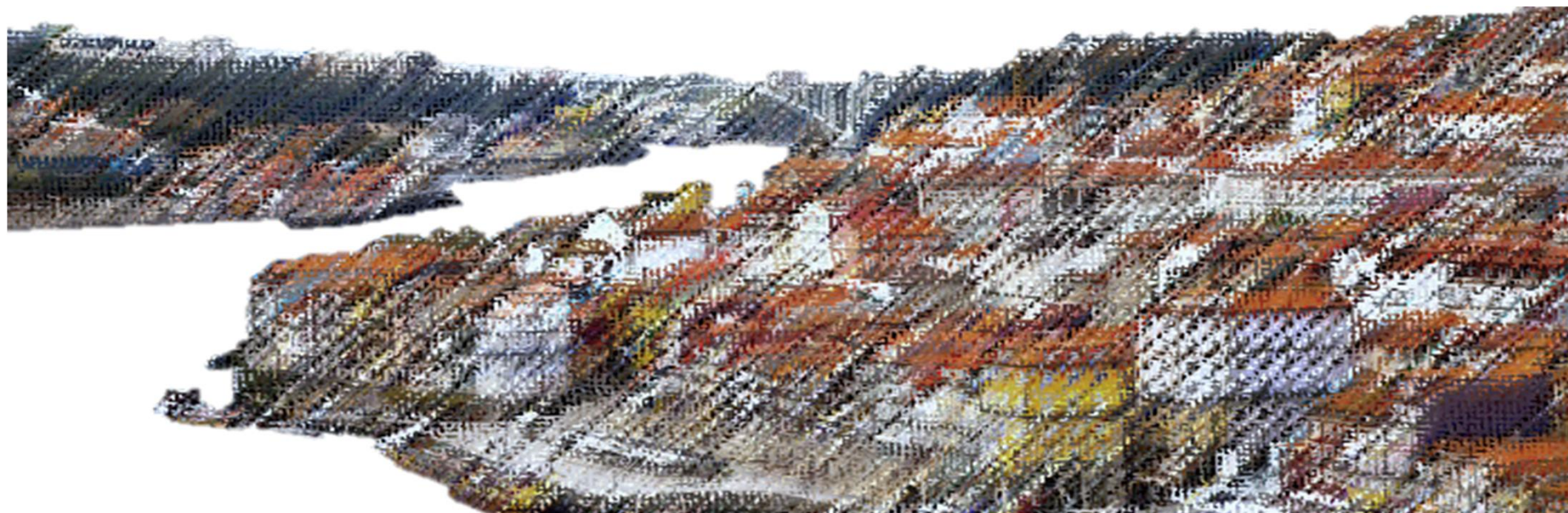






## Qual o limiar de sustentabilidade das operações ?

O custo das obras por metro quadrado não deve exceder os

**700 €**



## E um simulador que permite analisar a viabilidade das operações

559e41b6e4b0ad548f7c6fbb

559e41b6e4b0ad548f7c6fbb

Versão: 1.0.0

Precisa de ajuda?  
Ligue 808 100 024

---

Edifício > Identificação

### Resultados ⓘ

Percentagem máxima de financiamento  
90,00%

Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício  
271,98 €

| Fração       | Investimento total |
|--------------|--------------------|
| A            | 15.000,00 €        |
| B            | 30.500,00 €        |
| C            | 22.000,00 €        |
| D            | 31.500,00 €        |
| <b>Total</b> | <b>99.000,00 €</b> |

Anterior
Guardar

### Edifício

|                     |   |
|---------------------|---|
| Localidade          | Ano de construção                           |
| Guimarães           | 1892 - 123 anos                             |
| Nº total de frações | Área bruta total do edifício                |
| 4                   | 364,00 m <sup>2</sup>                       |
| Propriedade         | Localiza-se em área de reabilitação urbana? |
| Propriedade total   | Sim   |

### Investimento e financiamento

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Custo das obras nas frações    | Investimento nas partes comuns                |
| 64.000,00 €                    | 35.000,00 €                                   |
| Investimento total no edifício | Custo por m <sup>2</sup> do total do edifício |
| 99.000,00 €                    | 271,98 €                                      |
| Duração das obras em meses     | Percentagem máxima de financiamento           |
| 10                             | 90,00%  |
| Prazo de amortização em meses  | Taxa de juro fixa indicativa                  |
| 180                            | 2,90%   |

mento > Resultados

| Total de encargos | Taxa de cobertura |
|-------------------|-------------------|
| 226,50 €          | 132,40%           |
| 354,42 €          | 112,90%           |
| 261,26 €          | 122,50%           |
| 405,57 €          | 111,00%           |
| <b>1.247,75 €</b> | <b>117,80%</b>    |



## Reutilizar as simulações já realizadas



Este simulador é uma ferramenta criada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para ajudar a apurar todos os encargos relacionados com a gestão e manutenção de um edifício e a sua reabilitação.

Após estes cálculos ficará a saber se o investimento que pretende realizar na reabilitação do seu edifício, é viável e sustentável.

Ao longo das páginas seguintes deste simulador, deve preencher todos os campos com as informações que forem solicitadas.

Cada simulação deve abranger exclusivamente um edifício e as respetivas frações autónomas ou partes suscetíveis de arrendamento em separado.

Não deverá incluir na mesma simulação dois ou mais edifícios.

Os dados de cada fração autónoma ou parte suscetível de arrendamento separado, devem respeitar os que constam das respetivas cadernetas prediais.

Leia atentamente todas as indicações e mensagens de erro que o simulador produzir e caso necessite de apoio técnico, poderá contactar o IHRU, através do número de telefone 808 100 024 ou do endereço de correio eletrónico [rpa@ihru.pt](mailto:rpa@ihru.pt).

Antes de iniciar a simulação, recomendamos a leitura do regulamento e demais condições do Reabilitar para Arrendar cujos documentos estão disponíveis no [Portal da Habitação](#).

### Simulador

**Criar simulação**

**Criar a partir de simulação anterior**

Código da simulação

Sobre o Simulador

## O programa em números

|                          | Nº de processos | Valor do financiamento | Valor do investimento | Área bruta de construção (m2) | Nº frações existentes |           | Nº frações propostas |           |            |           |           |           |           |
|--------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                          |                 |                        |                       |                               | Hab                   | Ñ Hab     | T0                   | T1        | T2         | T3        | T4        | T5        | Ñ Hab     |
| <b>Total Nacional</b>    | <b>82</b>       | <b>12.848.806</b>      | <b>19.058.450</b>     | <b>33.141</b>                 | <b>236</b>            | <b>47</b> | <b>59</b>            | <b>88</b> | <b>125</b> | <b>29</b> | <b>15</b> | <b>18</b> | <b>39</b> |
| <b>Lisboa</b>            | 16              | 4.280.152              | 8.854.857             | 10.857                        | 65                    | 10        | 10                   | 36        | 47         | 11        | 4         | 16        | 7         |
| <b>Porto</b>             | 20              | 3.739.674              | 4.335.879             | 9.556                         | 59                    | 13        | 18                   | 34        | 21         | 4         | 1         |           | 9         |
| <b>Particulares</b>      | 61              | 6.706.250              | 7.910.385             | 20.053                        | 170                   | 26        | 29                   | 33        | 68         | 25        | 15        | 17        | 22        |
| <b>Empresas</b>          | 10              | 3.431.097              | 7.869.701             | 8.427                         | 31                    | 10        | 8                    | 30        | 49         | 4         |           | 1         | 7         |
| <b>I.P.S.S.</b>          | 9               | 2.026.349              | 2.378.179             | 3.820                         | 29                    | 8         | 7                    | 24        | 6          |           |           |           | 8         |
| <b>F. I. Imobiliário</b> | 2               | 685.109                | 900.184               | 841                           | 6                     | 3         | 5                    | 1         | 2          |           |           |           | 2         |

Investimento médio por edifício 232.420 €

Idade média dos edifícios 67 anos

Investimento médio por fração 51.095 €

Número médio de fogos por edifício 4,1

Valor médio do investimento por m2 575 €

Área bruta média por edifício 404,2 m2

## Projetos em curso



|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Município                | Arcos de Valdevez    |
| Morada                   | Rua do Lira, 38      |
| Tipo de promotor         | Particular           |
| Valor do investimento    | 160.000,00 €         |
| Número de frações        | 6                    |
| Área bruta de construção | 590,4 m <sup>2</sup> |
| Renda média              | 325,00 €             |



## Projetos em curso



|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Município                | <b>Guimarães</b>              |
| Morada                   | <b>Largo do Trovador, 6-8</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>             |
| Valor do investimento    | <b>90.000,00 €</b>            |
| Número de frações        | <b>4</b>                      |
| Área bruta de construção | <b>210,0 m<sup>2</sup></b>    |
| Renda média              | <b>230,00 €</b>               |

## Projetos em curso



|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Município                | <b>Vila Nova de Famalicão</b>   |
| Morada                   | <b>Praça Dona Maria II, 299</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>               |
| Valor do investimento    | <b>295.000,00 €</b>             |
| Número de frações        | <b>3</b>                        |
| Área bruta de construção | <b>520,0 m<sup>2</sup></b>      |
| Renda média              | <b>650,00 €</b>                 |

## Projetos em curso



|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Município                | <b>Porto</b>               |
| Morada                   | <b>Rua Chã, 98 - 102</b>   |
| Tipo de promotor         | <b>IPSS</b>                |
| Valor do investimento    | <b>519.400,00 €</b>        |
| Número de frações        | <b>6</b>                   |
| Área bruta de construção | <b>854,3 m<sup>2</sup></b> |
| Renda média              | <b>482,72 €</b>            |



## Projetos em curso



|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Município                | <b>Porto</b>                 |
| Morada                   | <b>Rua Tomás Gonzaga, 93</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>            |
| Valor do investimento    | <b>343.500,00 €</b>          |
| Número de frações        | <b>5</b>                     |
| Área bruta de construção | <b>481,0 m2</b>              |
| Renda média              | <b>419,25 €</b>              |

## Projetos em curso



|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Município                | <b>Porto</b>                 |
| Morada                   | <b>Rua das Flores, 83-85</b> |
| Tipo de promotor         | <b>IPSS</b>                  |
| Valor do investimento    | <b>259.155,00 €</b>          |
| Número de frações        | <b>4</b>                     |
| Área bruta de construção | <b>442,0 m2</b>              |
| Renda média              | <b>316,25 €</b>              |

## Projetos em curso



|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Município                | Vila Nova de Gaia       |
| Morada                   | Rua General Torres, 468 |
| Tipo de promotor         | IPSS                    |
| Valor do investimento    | 171.200,00 €            |
| Número de frações        | 3                       |
| Área bruta de construção | 260,2 m <sup>2</sup>    |
| Renda média              | 241,67 €                |



## Projetos em curso



|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Município                | Viseu                |
| Morada                   | Rua Silva Gaio, 24   |
| Tipo de promotor         | Empresa              |
| Valor do investimento    | 200.000,00 €         |
| Número de frações        | 6                    |
| Área bruta de construção | 247,0 m <sup>2</sup> |
| Renda média              | 248,25 €             |

## Projetos em curso



|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Município                | Coimbra              |
| Morada                   | Rua da Moeda, 30-34  |
| Tipo de promotor         | F. I. Imobiliário    |
| Valor do investimento    | 412.054,82 €         |
| Número de frações        | 6                    |
| Área bruta de construção | 403,6 m <sup>2</sup> |
| Renda média              | 380,35 €             |

## Projetos em curso



|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Município                | <b>Coimbra</b>              |
| Morada                   | <b>Largo de Santana, 19</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>           |
| Valor do investimento    | <b>146.000,00 €</b>         |
| Número de frações        | <b>4</b>                    |
| Área bruta de construção | <b>150,0 m<sup>2</sup></b>  |
| Renda média              | <b>277,77 €</b>             |



## Projetos em curso



|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Município                | <b>Lisboa</b>                   |
| Morada                   | <b>Rua Cruz da Carreira, 72</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>               |
| Valor do investimento    | <b>261.797,00 €</b>             |
| Número de frações        | <b>4</b>                        |
| Área bruta de construção | <b>276,0 m<sup>2</sup></b>      |
| Renda média              | <b>626,00 €</b>                 |

## Projetos em curso



|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Município                | <b>Lisboa</b>                   |
| Morada                   | <b>Rua Vieira Portuense, 62</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>               |
| Valor do investimento    | <b>21.000,00 €</b>              |
| Número de frações        | <b>3</b>                        |
| Área bruta de construção | <b>180,0 m<sup>2</sup></b>      |
| Renda média              | <b>616,00 €</b>                 |



## Projetos em curso



|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Município                | Barreiro               |
| Morada                   | Praça de Santa Cruz, 4 |
| Tipo de promotor         | Particular             |
| Valor do investimento    | 37.000,00 €            |
| Número de frações        | 2                      |
| Área bruta de construção | 90,1 m <sup>2</sup>    |
| Renda média              | 325,00 €               |

## Projetos em curso



|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Município                | <b>Portalegre</b>                 |
| Morada                   | <b>Rua Cândido dos Reis, 8-10</b> |
| Tipo de promotor         | <b>Particular</b>                 |
| Valor do investimento    | <b>65.000,00 €</b>                |
| Número de frações        | <b>3</b>                          |
| Área bruta de construção | <b>352,0 m2</b>                   |
| Renda média              | <b>413,00 €</b>                   |



**REABILITAR**  
PARA **ARRENDAR**  
HABITAÇÃO ACESSÍVEL

**MUITO OBRIGADO**



**Banco  
Europeu de  
Investimento**

*o banco da UE*



**REPÚBLICA  
PORTUGUESA**

SECRETÁRIO DE ESTADO  
ADJUNTO E DO AMBIENTE



COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK  
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE