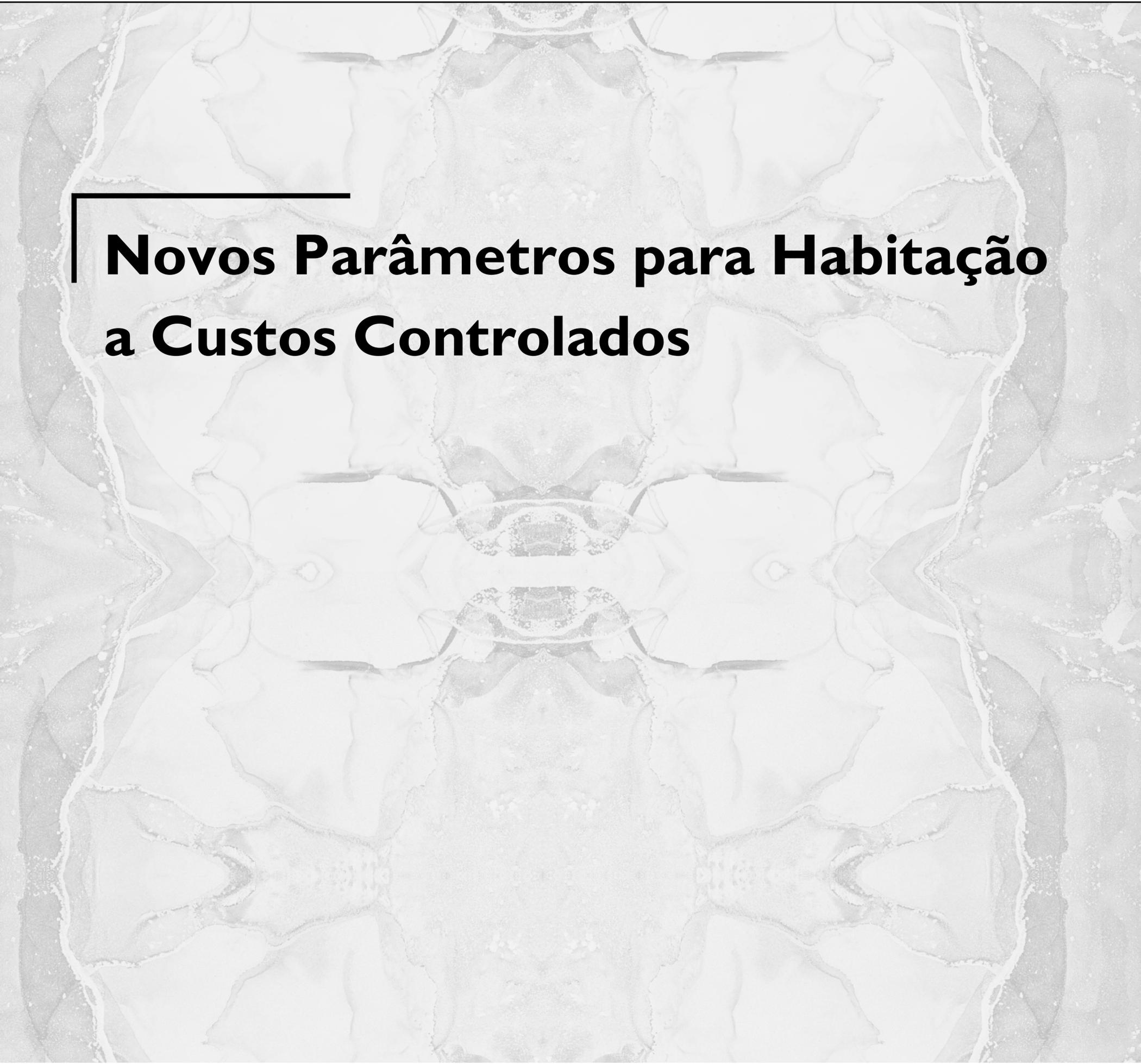


Building Projects Over Strong Relationships



**Novos Parâmetros para Habitação
a Custos Controlados**

Novos Parâmetros para Habitação a Custos Controlados

Construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, são concedidas às Habitações a Custos Controlados (HCC) benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção.

Entrou em vigor no passado dia 12 de julho de 2025 a Portaria n.º 265/2025/I, que alterou as variáveis usadas para determinar se a construção de um prédio para habitação encaixa no conceito de custos controlados e os parâmetros de cálculo aplicáveis à promoção de HCC. O objetivo é refletir o aumento dos encargos associados à construção e reabilitação e tornar estes projetos mais atrativos para promotores privados, cooperativos e entidades públicas.

Esta alteração ocorre num contexto em que os concursos públicos municipais não atraem o interesse das construtoras, devido às reduzidas margens de lucro. Da mesma forma, os investidores privados demonstram pouco ou nenhum interesse nestes projetos, apesar dos benefícios associados, como o IVA a 6%, uma vez que estão sujeitos a preços tabelados de venda ou arrendamento.

Recorde-se que as HCC se destinam à habitação própria e permanente dos adquirentes ou ao arrendamento, beneficiando de apoios e isenções fiscais atribuídos pelo Estado. A correta aplicação da nova fórmula será fundamental para a elegibilidade de projetos junto do IHRU e de outras entidades financiadoras.

O que muda?

A nova portaria introduz ajustamentos nas variáveis da fórmula que determina o custo de promoção da HCC, nomeadamente:

- Majoração até 20% do custo de promoção total: Aplica-se quando a empreitada seja ou venha a ser adjudicada excecionalmente, por motivo de interesse público, após concursos públicos em que todas as propostas tenham sido excluídas.
- Majoração de 10% no custo de referência por metro quadrado de área bruta (€/m²): Aplicável quando a obra decorra em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), reconhecendo os encargos adicionais típicos destas zonas, como demolições, preservação de fachadas e adaptação à envolvente histórica.

Assim, o custo de produção por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados passa a ser calculado segundo as seguintes fórmulas:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$
$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$$

Estas majorações podem ser aplicadas de forma cumulativa até ao máximo de 20% do custo de promoção total, desde que devidamente fundamentadas e enquadradas nos critérios legais e regulamentares.

Exemplo prático:

Suponhamos um promotor que pretende desenvolver HCC numa ARU, com um custo de referência inicial de €1.000/m².

- Pode aplicar +10% pela localização em ARU → novo custo de referência = €1.100/m²
- Caso a empreitada seja adjudicada excecionalmente após concurso sem propostas válidas, pode ainda ser aplicada majoração até 20% → custo ajustado final = até €1.200/m²

Novos Parâmetros para Habitação a Custos Controlados

Em resumo:

A Portaria n.º 265/2025/I representa uma reforma relevante do regime de custos controlados, com impacto direto na viabilidade económica dos projetos e na mobilização de promotores para a oferta habitacional, com as seguintes revisões:

- Novas majorações aplicáveis ao custo de promoção da HCC
- Condições mais favoráveis para viabilizar projetos em zonas urbanas e de reabilitação
- Potencial aumento da rentabilidade para promotores e cooperativas

A equipa da MATLAW está disponível para prestar assessoria a projetos de promoção imobiliária, designadamente os que visem contribuir para o aumento da oferta em habitação acessível para as famílias portuguesas.

Para mais informações:

geral@matlaw.pt

☎ (+351) 210 434 150