CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 34/2026
de 12 de maio

Sumário: Estabelece o Programa de Promoção de Acesso à Habitação a Custos Controlados.

A habitação constitui um direito fundamental constitucionalmente consagrado e um pilar essencial da coesão social, territorial e económica.

O Programa do Governo da X Legislatura consagra o direito à habitação com dignidade como uma das suas prioridades estruturantes, em consonância com a Política Nacional de Habitação, aprovada pela Resolução n.º 25/2020, de 18 de fevereiro, orientada para o combate ao défice habitacional e para a requalificação e reabilitação do parque habitacional existente, num contexto marcado por crescente pressão demográfica, encarecimento do solo urbano e transformação do mercado imobiliário.

A evolução recente dos mercados imobiliário e turístico, impulsionada, por um lado, por novas dinâmicas de mobilidade aérea designadamente, a chegada de voos *low cost* a Cabo Verde e a procura externa, tem aumentado a pressão sobre a disponibilidade e os preços da habitação, sobretudo nos centros urbanos e nas ilhas de maior atratividade.

Neste contexto, impõe-se a definição de um quadro legal de promoção de habitação a custos controlados, com enfoque nos Agregados Jovens, nos trabalhadores dos estabelecimentos ou empreendimentos hoteleiros e as Entidades Promotoras no território nacional, articulado com os incentivos fiscais e financeiros aprovados em sede do Orçamento do Estado para o ano económico de 2026.

Em coerência com esta orientação estratégica, o Governo elegeu a habitação como área prioritária no Orçamento do Estado para o ano económico de 2026, por um lado, prevendo a promoção da construção e venda de habitação a custos controlados, através da atribuição de incentivos fiscais, nomeadamente, crédito fiscal ao investimento, isenção do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI), do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI) e do Imposto de Selo, bem como, a redução da taxa de Direitos de Importação. Por outro lado, prevê a facilitação do acesso à habitação (aquisição, construção, reabilitação e arrendamento) por parte de pessoas singulares, através da isenção dos encargos com atos notariais e de registos, isenção de impostos de selo na contratação de financiamento, de isenção do IPI e ITI, aumento do limite da dedução dos encargos com a renda e financiamento de habitação em sede de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares e simplificação de desmaterialização do processo de licenciamento.

Isto tudo, evidencia a necessidade de uma abordagem renovada, integrada e adaptável. Tal abordagem pressupõe uma mudança na forma tradicional de conceber e executar a política de habitação, assente na articulação entre políticas setoriais, escalas territoriais e atores públicos e

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

privados, numa lógica de cooperação horizontal, vertical e intersectorial, em especial com o setor privado, em conformidade com os princípios da descentralização e da subsidiariedade.

Neste enquadramento, a promoção de Habitação a Custos Controlados assume-se como uma vertente complementar das políticas e programas públicos de habitação vigentes, orientada para o reforço e diversificação da oferta habitacional, com especial incidência no mercado privado, em articulação com a continuidade das medidas dirigidas à oferta pública.

Esta vertente visa dinamizar o mercado da produção de habitação a preços moderados, através da simplificação de procedimentos, da criação de incentivos fiscais e administrativos e da mobilização concertada de entidades públicas, privadas e do setor cooperativo, estimulando a colocação efetiva de imóveis no mercado, tanto para arrendamento como para aquisição.

O reforço da oferta habitacional constitui condição essencial para o alargamento das oportunidades de acesso à habitação e para a promoção de soluções habitacionais a custos controlados e financeiramente acessíveis, contribuindo igualmente para a regeneração urbana, a criação de novas centralidades e a revitalização de zonas urbanas em declínio, no quadro do desígnio estratégico de promoção de cidades sustentáveis.

Atendendo à evolução dos custos de construção, ao aumento do preço dos solos e à diversidade dos destinatários a abranger, revela-se igualmente necessário flexibilizar determinados parâmetros e valores associados à habitação a custos controlados, de modo a assegurar a sua compatibilização com a realidade económica e territorial, sem prejuízo dos objetivos de acessibilidade, qualidade e sustentabilidade.

Nesta conformidade, entende-se necessário estabelecer um conjunto articulado de instrumentos fiscais, administrativos, financeiros e institucionais que assegurem a materialização e a execução física e financeira de um sistema de instrumentos de política habitacional, composto por medidas de promoção de habitação a custos controlados, reforçando a coordenação institucional, a monitorização e a avaliação das políticas públicas no setor da habitação.

Assim,

Nos termos do artigo 73º da Lei n.º 69/X/2025, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento do Estado para o ano económico de 2026; e

No uso da faculdade conferida pela alínea a) n.º 2 do artigo 204º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto

O presente diploma estabelece o Programa de Promoção de Acesso à Habitação a Custos Controlados para os Agregados Jovens, os trabalhadores dos estabelecimentos ou empreendimentos hoteleiros e Entidades Promotoras de Habitação a Custos Controlados no território nacional.

Artigo 2º

Âmbito

As disposições do presente diploma aplicam-se ao Programa de Promoção de Acesso à Habitação a Custos Controlados no território nacional.

Artigo 3º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) Habitação a Custos Controlados (HCC): tipologia de habitação construída e adquirida com a concessão de benefícios fiscais, não fiscais e administrativos pelo Estado, quer para a aquisição, quer para a construção e para a promoção;

b) Agregado Jovem Solteiro: consiste numa das tipologias do Agregado Jovem e é o agregado não conjugal, cujo representante possua a idade compreendida entre os dezoito anos e quarenta anos;

c) Agregado não conjugal: consiste numa das tipologias do Agregado Jovem e é o agregado sem a presença do cônjuge ou unido de facto, ou seja, constituído pelo representante e/ou outros membros com ou sem relação de parentesco, com exceção de cônjuge ou unido de facto do representante, sendo que nesta categoria são consideradas as seguintes sub-tipologias:

i. Unipessoal - agregado constituído por um só indivíduo;

ii. Monoparental – agregado constituído somente pelo representante e pelo(s) filho(s) e/ou enteado(s);

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

iii. Não Conjugal Compósito – agregado constituídos pelo representante, pelos filhos e/ou enteados e mais algum individuo aparentado ou não;

d) Agregado Jovem Casal: consiste numa das tipologias do Agregado Jovem e é o agregado conjugal, cuja soma de idades dos cônjuges ou unidos de facto não exceda setenta anos;

e) Agregado Conjugal: consiste numa das tipologias do Agregado Jovem e é o agregado constituído pelo representante, pelo respetivo cônjuge e/ ou outros membros com ou sem relação de parentesco, sendo que nesta categoria são consideradas as seguintes sub-tipologias:

i. Casal isolado – agregado constituído somente pelo representante e o respetivo cônjuge;

ii. Conjugal Nuclear – agregado constituído pelo representante, o respetivo cônjuge, e o(s) filho(s) e/ou enteado(s);

iii. Conjugal Compósito – agregado constituído obrigatoriamente pelo representante e o respetivo cônjuge e mais algum outro individuo aparentado ou não, e, possivelmente por filhos e/ou enteados;

f) Entidades promotoras de HCC: integram as construtoras, promotoras imobiliárias, promotoras turísticas e outros investidores privados que participam no ecossistema de HCC, credenciadas pela Inspeção Geral da Construção e da Imobiliária e ou pelo Instituto de Turismo, consoante o setor, assim como, as entidades públicas envolvidas na produção, regulação ou financiamento do setor da habitação a custos controlados;

g) Zonas de Desenvolvimento de Habitação a Custo Controlado (ZDHCC): perímetros urbanos delimitados em instrumentos de gestão territorial, com parâmetros urbanísticos e incentivos específicos para HCC e que podem ser criados ao abrigo do artigo 23º; e

h) Área Bruta de Construção (ABC): área útil de habitação definida em metros quadrados.

Artigo 4º

Objetivos estratégicos

A promoção de HCC tem como objetivos estratégicos:

a) Facilitar o acesso à habitação própria, sobretudo para os Agregados Jovens trabalhadores dos estabelecimentos ou empreendimentos hoteleiros;

b) Reduzir os efeitos da pressão imobiliária sobre os preços;

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

c) Contribuir para a fixação de quadros nacionais qualificados;

d) Promover um ecossistema integrado entre Estado e setor privado para produção de Habitação a Custo Controlado;

e) Transitar de uma política de habitação que assente essencialmente na construção pública de habitação, para uma abordagem que também estimule a construção, a aquisição a custos controlados pela iniciativa privada;

f) Evoluir de um modelo de governação centralizado e setorial para uma governação multinível, integrada, descentralizada e participada.

CAPÍTULO II

IMPLEMENTAÇÃO, ARTICULAÇÃO INTERMINISTERIAL E COORDENAÇÃO

Artigo 5º

Implementação e articulação interministerial

1 - A implementação dos instrumentos de política habitacional previstos no presente diploma é assegurada pelas entidades e serviços da administração direta, indireta e autónoma do Estado, competentes em razão da matéria, sob a coordenação do departamento responsável pela área da habitação, em articulação com os departamentos responsáveis pelas áreas das finanças, da inclusão e desenvolvimento social, da promoção de investimentos e fomento empresarial, da coesão territorial, do turismo e as autarquias locais, conforme couber.

2 - Nos termos a definir por Despacho do membro do Governo responsável pela área da Habitação, é constituído um Grupo de Trabalho Multissetorial para analisar a operacionalização e materialização física e financeira do conjunto de instrumentos e medidas de política habitacional previstos no presente diploma.

4 - O Grupo de Trabalho Multissetorial referido no número anterior é integrado por representantes das seguintes entidades:

a) Da Direção-Geral de Habitação, que coordena;

b) Da Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA;

c) Da Autoridade Tributária e Aduaneira de Cabo Verde;

d) Do Instituto do Turismo;

e) Da Inspeção-Geral do Ordenamento do Território, da Construção e da Imobiliária; e

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

f) Da Associação Nacional dos Municípios Cabo-Verdianos.

Artigo 6º

Coordenação e credenciação

1 - Para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, ao Grupo de Trabalho Multissetorial cabe:

a) Coordenar a implementação das medidas do presente diploma através da Direção Geral da Habitação;

b) Definir prioridades e critérios técnicos;

c) Emitir o parecer sobre o procedimento da credenciação das entidades promotoras a realizar pela Inspeção-Geral do Ordenamento do Território, da Construção e da Imobiliária e ou pelo Instituto de Turismo nos termos do artigo 10.º;

d) Validar os projetos de HCC;

e) Promover e supervisionar as parcerias com operadores privados;

f) Monitorizar a utilização criteriosa dos recursos afetos a HCC;

g) Assegurar a compatibilidade do Programa de Promoção de Acesso de Habitação a Custos Controlados com o Plano Nacional de Habitação.

2 - O funcionamento do Grupo de Trabalho Multissetorial é regulado em diploma próprio.

CAPÍTULO III

MODALIDADES DE PROMOÇÃO, ENTIDADES PROMOTORAS, E CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS AGREGADOS JOVENS

Artigo 7º

Modalidades de promoção

A construção e aquisição de HCC contempla as seguintes modalidades:

a) Promoção pública direta;

b) Promoção privada com incentivos;

c) Parcerias público-privadas;

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

d) Cooperativas de habitação.

Artigo 8º

Entidades promotoras

Podem ser promotoras de projetos de construção de HCC:

a) Construtoras, promotoras imobiliárias, promotoras turísticas e outros investidores privados que participem no ecossistema de habitação a custos controlados;

b) Entidades públicas envolvidas na produção, regulação ou financiamento do setor da habitação.

Artigo 9º

Critérios de elegibilidade

1 - Ao abrigo do presente diploma, são critérios cumulativos de elegibilidade para a compra e arrendamento resolúvel de HCC:

a) Agregado jovem até 40 anos de idade e cidadão nacional ou residente legal com domicílio fiscal em Cabo Verde;

b) Não tenha posse nem seja proprietário ou coproprietário de uma habitação própria ou de lote de terreno urbano para habitação no território nacional;

c) Não seja beneficiário de anteriores programas públicos habitacionais.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode ainda ser elegível o agregado familiar cujos seus membros tenham idade superior a quarenta anos, desde que alguns dos seus membros exerça atividade profissional, em estabelecimento ou empreendimento hoteleiro devidamente licenciado nos termos da lei.

3 - No caso de HCC promovidas ou construídas diretamente por estabelecimentos ou empreendimentos hoteleiros, a respetiva gestão compete aos mesmos, sendo a sua afetação destinada, em regra, ao alojamento dos seus próprios trabalhadores ou de trabalhadores de entidades parceiras.

Artigo 10º

Credenciação de Entidades promotoras de HCC

1 - A credenciação de Entidades promotoras de HCC é realizada pela Inspeção-Geral do Ordenamento do Território, da Construção e da Imobiliária e ou pelo Instituto de Turismo,

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

consoante a entidade promotora seja construtora, promotor imobiliário promotor turístico.

2 - Todo o procedimento da credenciação é aprovado por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação e do Turismo.

3 - A credenciação é condição para acesso a apoios e incentivos nos termos do capítulo V.

Artigo 11º

Contratualização com Entidades Promotoras

1 - Os projetos de HCC são contratualizados mediante Acordo de Promoção de HCC entre o departamento governamental responsável pela área da habitação, através da sua entidade responsável pela conceção, coordenação e avaliação das políticas de habitação e as Entidades Promotoras.

2 - No Acordo de Promoção referido no número anterior são fixadas as metas de produção, os prazos, o preço/renda, as quotas para os Agregados Jovens, as penalidades, os incentivos e os apoios.

Artigo 12º

Metas e indicadores

No âmbito da promoção de HCC o departamento governamental responsável pela área da habitação, através da sua entidade responsável pela conceção, coordenação e avaliação das políticas de habitação fixa metas plurianuais (2026-2036) alinhadas com o Plano Nacional de Habitação, incluindo, número de HCC iniciadas, concluídas, quota de Agregados Jovens beneficiários, redução do rácio preço, rendimento nas ZHCC, percentagem e construção.

CAPÍTULO IV

REGRAS TÉCNICAS, PARAMETRIZAÇÃO DA ÁREA, CUSTO DE CONSTRUÇÃO E VALORES MÁXIMOS DE PREÇOS DE VENDA E RENDAS

Artigo 13º

Regras técnicas de HCC

1 - As regras técnicas de HCC representam uma abordagem pragmática às necessidades habitacionais dos Agregados Jovens e procuram equilibrar:

a) Qualidade habitacional mínima aceitável:

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

i. Condições de salubridade adequadas;

ii. Segurança estrutural garantida;

iii. Funcionalidade dos espaços habitacionais.

b) Controlo de custos de construção:

i. Racionalização de materiais e processos construtivos;

ii. Otimização de áreas e volumes;

iii. Simplificação de procedimentos técnicos.

c) Sustentabilidade ambiental:

i. Integração de critérios energéticos;

ii. Promoção de materiais sustentáveis;

iii. Consideração de impactos ambientais;

iv. Resiliência urbana.

2 - A aplicação adequada destas regras não deve ser vista como uma limitação, mas sim como uma oportunidade para desenvolver soluções habitacionais criativas, funcionais e acessíveis, contribuindo para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis.

Artigo 14º

Medidas de Adaptação Climática e Inovação Tecnológica

1 - O Grupo de Trabalho no exercício das suas competências, presta atenção às medidas que contribuam para a adaptação climática, nomeadamente, a resistência a fenómenos meteorológicos extremos, a eficiência energética, a promoção de energia limpa, conforto térmico e gestão sustentável de recursos hídricos.

2 - Ainda, especial atenção é dada as medidas de inovação tecnológica, tais como, a integração de novas tecnologias construtivas e materiais de construção inovadores.

Artigo 15º

Parâmetros de área, custo de construção e valores máximos de venda e renda

1 - Os parâmetros de área, custo de construção, valores máximos de venda e renda para HCC são fixados através de diploma regulamentar.

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

2 - O preço teto por metro quadrado e a renda máxima por tipologia, T1-T3, são fixados por Despacho do membro do Governo responsável pela área da Habitação, diferenciando a ZHCC e não ZHCC, com atualização anual por índice de custos de construção.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS

Artigo 16º

Incentivos fiscais e não fiscais

1 - As entidades promotoras credenciadas para participarem na promoção de HCC podem beneficiar de incentivos fiscais, nos termos do regime de crédito ao investimento previsto nos artigos 12º, 13º, 14º e 15º do Código dos Benefícios Fiscais.

2 - As entidades promotoras podem, ainda, beneficiar de incentivos não fiscais, cujos mecanismos de atribuição são fixados nos termos do n.º 4.

3 - Aos Agregados Jovens podem ser atribuídos os seguintes incentivos não fiscais:

a) Concessão de bonificação de juros de crédito para habitação bonificado e jovem bonificado nos termos do Decreto-Lei n.º 6/2026, de 29 de janeiro e da Portaria n.º 14/2026, de 12 de fevereiro;

b) Concessão de garantias pessoais do Estado, para a viabilização de crédito à habitação própria e permanente a jovens até os trinta e cinco anos de idade, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2025, de 28 de novembro, e da Portaria n.º 13/2026, de 12 de fevereiro;

c) Instituição de um seguro coletivo de proteção do crédito habitacional para os beneficiários de HCC.

4 - Os mecanismos de atribuição dos incentivos não fiscais previstos nos n.ºs 2 e 3 podem ser fixados por Portaria dos membros do Governo responsáveis pela área das Finanças e da Habitação.

Artigo 17º

Isenção de emolumentos de atos de registo e notariais

1 - Os atos de registo e notariais realizados no âmbito do Programa de Promoção de Acesso à Habitação a Custos Controlados no território nacional tanto pelo Entidades Promotoras e beneficiários do HCC ficam isentos dos emolumentos registais e notariais.

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

2 - As conservatórias do registo predial, os cartórios notariais, os conservadores e os notários são compensados pelo Estado, com verbas do Orçamento do Estado, pelas receitas que deixaram de cobrar em virtude da aplicação deste diploma.

Artigo 18º

Regime simplificado de licenciamento

O Governo, precedendo audição da Associação Nacional dos Municípios cabo-verdianos promove mecanismos visando a simplificação e desmaterialização do processo de licenciamento dos projetos de promoção de HCC.

CAPÍTULO VI

PROIBIÇÃO DE USO PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL E ÓNUS DE INALIENABILIDADE

Artigo 19º

Proibição de uso para fins de exploração turística e comercial

1 - As HCC adquiridas ou arrendadas ao abrigo do presente diploma, relativamente às quais tenham sido concedidos apoios e incentivos destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente do beneficiário e seu agregado familiar, sendo proibida a sua utilização, direta ou indireta, para fins comerciais.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se utilização para fins comerciais, designadamente, a afetação para exploração turística, incluindo alojamento complementar ou equivalente, arrendamento de curta duração para fins turísticos, bem como qualquer forma de cedência onerosa que desvirtue a finalidade habitacional do presente diploma.

3 - A violação do disposto no disposto no número anterior, configura uma situação de incompatibilidade entre os apoios e incentivos concedidos no âmbito do HCC e exploração turística das habitações.

4 - O disposto no presente capítulo não é aplicável às HCC cuja promoção ou construção seja realizada diretamente por estabelecimentos ou empreendimentos hoteleiros, casos em que a respetiva gestão compete às referidas entidades, devendo a afetação das mesmas destinar-se, em regra, ao alojamento dos seus próprios trabalhadores ou de trabalhadores de entidades parceiras, nos termos do n.º 3 do artigo 9º.

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

Artigo 20º

Ónus de inalienabilidade

1 - As HCC adquiridas ao abrigo do presente diploma e que por esse efeito tenha permitido a obtenção de incentivos ou bonificação de taxas de juro estão sujeitas a um ónus de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos a contar da data da primeira aquisição.

2 - A alienação ou transmissão do imóvel apenas pode ocorrer após a extinção integral das obrigações financeiras associadas ao apoio público concedido e desde que cumprido o período mínimo de permanência na HCC de cinco anos.

3 - A prática de quaisquer atos em violação do disposto neste artigo determina:

a) A imediata cessação dos apoios e incentivos concedidos;

b) A obrigação de restituição integral dos montantes recebidos, nos termos previstos no artigo 22º;

c) A resolução de contrato arrendamento, se aplicável;

d) A aplicação de sanções contratuais e legais.

Artigo 21º

Cessação da inalienabilidade

A inalienabilidade das habitações cessa automaticamente:

a) Em caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do proprietário ou do respetivo cônjuge;

b) Em caso de execução por dívida relacionada com o financiamento para a aquisição da respetiva habitação.

c) Em caso de divórcio ou processos de violência baseada no género (VBG) entre elementos do agregado familiar; e

d) Em caso de desemprego de longa duração do beneficiário ou de outros elementos do agregado familiar.

Artigo 22º

Levantamento da inalienabilidade

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o proprietário que pretenda alienar a habitação antes do prazo previsto no artigo 20º deve requerer ao departamento governamental responsável pela área da habitação, através da sua entidade responsável pela conceção, coordenação e avaliação das políticas de habitação o levantamento do ónus de inalienabilidade.

2 - O levantamento do ónus depende do reembolso ao Estado do valor atribuído ao respetivo fogo a título de bonificação da taxa de juro ou outros incentivos financeiros, acrescido de 10%, sem prejuízo de outros montantes legalmente devidos.

3 - Compete ao departamento governamental responsável pela área da habitação, através da sua entidade responsável pela conceção, coordenação e avaliação das políticas de habitação ou a entidade financeira responsável pelo crédito, quando aplicável:

a) Proceder ao cálculo do montante a reembolsar;

b) Verificar o cumprimento das condições legais aplicáveis;

c) Emitir a respetiva declaração de levantamento do ónus de inalienabilidade.

4 - A declaração referida no número anterior constitui condição necessária para a celebração da escritura de transmissão da propriedade, devendo ser exibida perante o notário, a quem compete verificar a legalidade do ato.

5 - A alienação efetuada sem observância do disposto nos números anteriores determina o direito pelo Estado de instaurar um processo judicial contra o beneficiário infrator.

6 - No caso de cessão da posição contratual de arrendamento aplica-se o mesmo procedimento previsto nos números anteriores para a situação de alienação do direito de propriedade, acrescido da verificação, na pessoa do transmissário, das condições de acesso ao arrendamento previstas no presente diploma e demais legislação aplicável.

CAPÍTULO VII

FINANCIAMENTO

Artigo 23º

Recursos

1 - O financiamento do Programa de Promoção de HCC pode ser realizado com recurso,

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

designadamente:

a) Receitas do Fundo Nacional de Habitação;

b) Receitas das entidades promotoras;

c) Crédito bancário e/ou linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional; e

d) Outros fundos.

2 - O estatuto, a organização e o funcionamento do Fundo Nacional de Habitação são regulados em diploma próprio.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 24º

Inscrição obrigatória

1 - As Entidades Promotoras da HCC devem inscrever os beneficiários no Sistema de Informação Habitacional de modo a constituir uma base de dados.

2 - O regime de organização, funcionamento e gestão do Sistema de Informação Habitacional é definido em diploma próprio.

Artigo 25º

Transparência

É publicitada extensamente a política habitacional estabelecida neste diploma, como forma de promoção de uma adequada transparência nos procedimentos e nas decisões do Estado, de apoio e concessão de benefícios às entidades participantes na promoção da HCC.

Artigo 26º

Regulamentação

Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Habitação propor ou aprovar, conforme couber, no prazo máximo de sessenta dias a contar da entrada em vigor do presente diploma, a sua regulamentação necessária, designadamente em relação aos instrumentos normativos referentes aos seguintes temas:

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

a) Definição dos parâmetros de tipologias de Habitação a Custos Controlados, de área, de custo de construção e valores máximos de venda para Habitação a Custos Controlados, a sustentabilidade e eficiência energética e os manuais operacionais;

b) Regulamentação das condições da concessão dos incentivos não fiscais à construção e aquisição de Habitações a Custos Controlados;

c) Regulamentação da composição, organização e funcionamento do Grupo de Trabalho Multissetorial;

d) Regulamentação de todo o procedimento da credenciação de Entidades promotoras de HCC.

Artigo 27º

Criação de Zonas de Desenvolvimento de Habitação a Custo Controlado

1 - No âmbito do Programa de Promoção de Acesso a Habitação a Custos Controlados, o Governo pode criar Zonas de Desenvolvimento de Habitação a Custo Controlado (ZDHCC).

2 - Em caso de criação, as ZDHCC são delimitadas e regulamentadas em Plano Municipal de Habitação, Planos Diretores Municipais, Loteamentos, Planos Detalhados e Planos de Ordenamento Turístico, devendo prever quotas mínimas de HCC e reservas de solo.

3 - Ainda, podem ser criadas Áreas de Desenvolvimento Habitacional Integrado (ADHI), articuladas com Zonas Turísticas Especiais, Zonas de Desenvolvimento Integral e Zonas de Reserva e Proteção, salvaguardando o equilíbrio entre usos turísticos e residenciais.

Artigo 28º

Compatibilização com Zonas de Desenvolvimento Turístico

1 - Nos municípios com Zonas Turísticas Especiais, Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral e Zonas de Reserva e Proteção Turística os instrumentos urbanísticos devem prever quotas mínimas de HCC e mecanismos de mitigação de pressão imobiliária.

2 - Podem ser autorizados modelos híbridos, tais como, uso misto, alojamento para trabalhadores das Entidades Promotoras, desde que preservada a finalidade residencial e o teto de preços e rendas de HCC.

A2026/S1/BO57/34028 | Decreto-Lei n.º 34/2026

Artigo 29º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros do dia 7 de abril de 2026. — Os Ministros, *José Ulisses de Pina Correia e Silva, Olavo Avelino Garcia Correia* e *Victor Manuel Lopes Coutinho.*

Promulgado em 8 de maio de 2026.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.