



MUNICÍPIO DE  
**WISEU**



**WISEU**NOVO  
SRU

## **ANEXO I**

### **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOA ALDEIA - VISEU**

**QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

**AGOSTO 2022**



## QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Nos termos da alínea c) do nº 2 do Artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua atual redação, é determinada a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Desse modo, a aprovação da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Boa Aldeia**, constituirá, por essa via, uma assumida diferenciação positiva, relativamente aos proprietários de prédios (ou frações de prédios) urbanos, no que aos impostos sobre o património diz respeito.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) passou a consagrar essa diferenciação positiva, desde a sua aprovação pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, e também da consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na **Área de Reabilitação Urbana de Boa Aldeia**, revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como de apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e da engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

De acordo com o art.º 112.º, n.º 1 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do imposto municipal sobre imóveis variam consoante se trate de prédios rústicos, urbanos ou mistos.

Por sua vez, compete aos Municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, de entre outras atribuições: fixar a taxa a aplicar em cada ano; definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução da taxa, tudo nos termos do CIMI.

Tais deliberações da Assembleia Municipal devem ser comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## » BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado *pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro*, ou do regime excecional do *Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril*;
- Em consequência da intervenção prevista, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no *Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro*, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o *artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, revogado pelo Decreto-Lei 95/2019 e pela redação do artigo 30º e do aditamento do artigo 29º A.*

*(Artigo 45.º, n.º 1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

### ▪ IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

*(Artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)*

- **Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

*(Artigo 45.º, n.º 2 alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

A prorrogação da isenção de IMI, por mais cinco anos, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

*(Artigo 45.º, n.º 6 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

#### - **Redução da Taxa de IMI (em 10% e em 30%)**

Em resultado da amplitude dos poderes tributários que o Município dispõe e tendo por objetivo o combate à desertificação previsto no nº 6 do artigo 112º do Decreto-Lei nº 287/03, de 12 de novembro, na sua atual redação – CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI), a Câmara Municipal de Viseu poderá conceder, anualmente, a aplicação de taxas de majoração e minoração a todos os edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana:

. **Minoração da taxa do IMI a aplicar em 10%**, a todos os prédios urbanos situados na ARU, exceto para os prédios degradados, de acordo com o estabelecido no nº 6 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

. **Minoração da taxa do IMI a aplicar em 20%**, aos prédios urbanos arrendados, que cumpram satisfatoriamente a sua função, de acordo com o estabelecido no nº 7 do mesmo artigo. A taxa em apreço é cumulativa com a taxa do nº 6, do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

. **Majoração da taxa do IMI a aplicar em 30%** aos prédios degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, estando ou não ocupados.

#### ▪ **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS – IMT**

O IMT é devido pelas pessoas, singulares ou coletivas, para quem se transmitam os bens imóveis.

- **Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT)** para as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data de aquisição.

*(Artigo 45.º, n.º 2 alínea b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

- **Isenção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana** e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em ARU's, também a habitação própria e permanente.

*(Artigo 45.º, n.º 2 alínea c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*



#### ▪ IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES - IRS

São **dedutíveis à Coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), Lei nº6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*(Artigo 71º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

**Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU e de redução de taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

*(Artigo 71º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

Os rendimentos prediais, auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, **são tributados à taxa de 5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas de acordo com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.

*(Artigo 71, n.º 7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

#### **RECONHECIMENTO PARA BENEFÍCIO DOS INCENTIVOS ANTERIORMENTE DESCRITOS**

**O reconhecimento de intervenção para reabilitação** deve ser requerido, conjuntamente, com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, **no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.**

*(Artigo 45.º, n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

A anulação das liquidações de IMI e IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças, no **prazo máximo de 15 dias a contar dessa comunicação**.

*(Artigo 45.º, n.º 5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

**É da competência da Câmara Municipal, ou de outra entidade legalmente habilitada** para gerir um programa de reabilitação urbana para a área de localização do imóvel, **a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras** compreendidas na ação de reabilitação.

*(Artigo 71.º, n.º 24 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, última atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

#### ▪ **IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO – IVA**

Beneficiam da taxa **reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação urbana**, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*(Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, redação da Lei n.º 64-A/2008, atualização Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

Aplica-se, ainda, a empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, sejam **contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo IHRU** bem como, as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

*(Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, artigo 237.º da Lei n.º 114/2017 de 29/12)*

Beneficiam, ainda, da **taxa reduzida de 6%**, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis, ou partes autónomas destes, afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção, dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campo de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

**Se, os materiais incorporados na empreitada, representarem um valor menor ou igual a 20% do valor total da mesma**, a taxa a aplicar será, na totalidade, a taxa reduzida. No caso de os materiais representarem mais de 20% do valor global da empreitada:



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

- Se na faturação emitida forem discriminados os valores dos serviços prestados (mão de obra) e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e às transmissões de bens (materiais) efetuadas, a taxa normal.

- Se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.

*NOTA: Estão excluídas deste benefício, as obras de reconstrução e de ampliação.*

*(Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA)*

### **CONCEITO DE ‘AÇÕES DE REABILITAÇÃO’**

São as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), na sua redação atual, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

- Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento, para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

### **» INCENTIVOS E APOIOS NACIONAIS**

#### **▪ REGIME ESPECIAL DE REABILITAÇÃO URBANA**

Às operações urbanísticas de reabilitação abaixo especificadas, aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, sem prejuízo do disposto em instrumento urbanístico em vigor, **podendo serem localizadas ou não, em Áreas de Reabilitação Urbana:**

- a) Cujas construções, legalmente existentes, tenham sido concluídas há pelo menos 30 anos;
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.



**As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas** devem, cumulativamente:

- a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
- b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

**Este regime não se aplica** às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

- a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou
- b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem em áreas de reabilitação urbana.

O regime aqui estabelecido aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada e na cobertura.

**Por intermédio da Entidade Gestora, será prestado o apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como, o apoio técnico nas áreas de arquitetura e engenharia às obras de reabilitação consideradas de escassa relevância urbanística ou isentas de licenciamento municipal, nomeadamente, pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.**

#### ▪ **PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR - HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Programa que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.





Pode candidatar-se ao programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio.

Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

A análise das candidaturas está sujeita a uma taxa de serviço de valor correspondente a 0,05% do montante de financiamento solicitado, com um valor mínimo de 300 €, ao abrigo do n.º 2 da Portaria n.º 1068/2009, de 18 de setembro.

O IHRU tem um prazo máximo de 90 dias, após a entrega dos documentos e esclarecimentos solicitados, para deliberar sobre as candidaturas a financiamento.

Os empréstimos a conceder obedecem às seguintes condições:

1. O montante máximo é de 90% do custo total da operação de reabilitação;
2. O prazo máximo de utilização é definido pelo IHRU em harmonia com o cronograma financeiro aprovado para o projeto e contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do adiantamento, caso este ocorra, até ao máximo de 36 meses, sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU;
3. No caso de realização de obras o período de carência de capital corresponde ao período de utilização, acrescido de 9 meses, no caso de prorrogação do período de utilização pode o IHRU definir o período de carência aplicável à operação de crédito.
4. O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses contados da data do termo do período de carência;
5. A amortização é efetuada em prestações mensais e sucessivas de capital e juros;
6. É aplicável o regime de taxa variável ou de taxa fixa em função das características da operação e da opção do promotor.

As intervenções devem iniciar-se num prazo máximo de 12 meses, a contar da data de abertura do período de candidaturas.



#### ▪ **PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**

É um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento, a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

Este Programa confere isenção de IRS ou IRC para as rendas dos contratos celebrados no seu âmbito. A renda deve ser, pelo menos, 20% inferior a um valor de referência calculado com base em vários fatores, como a área do alojamento, a mediana de preços divulgada pelo INE, a tipologia e outras características específicas do alojamento (por exemplo, o grau de eficiência energética, a existência de estacionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

O prazo do contrato de arrendamento deve ser no mínimo 5 anos, podendo ser de 9 meses no caso de alojamentos destinados a residência de estudantes do ensino superior. No âmbito deste programa, podem ser arrendadas habitações (por ex., uma casa, um apartamento) ou partes de habitação (por ex., um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha e das áreas comuns).

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas pode registar uma candidatura a alojamento, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa.

Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

No Programa de Arrendamento Acessível é obrigatória a contratação de seguros que tenham a denominação "Seguro de Arrendamento Acessível", à exceção dos arrendatários que sejam "estudantes ou formandos dependentes" (sendo obrigatório apresentar fiador); do senhorio caso todos os arrendatários sejam "estudantes ou formandos dependentes".

O dever de contratação de seguros dos seguros obrigatórios compreende a celebração e a respetiva manutenção em vigor durante a vigência do contrato de arrendamento a que respeitam.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

▪ **INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2020)**

Este instrumento, que foi prorrogado até 2023, dá concretização a uma aposta forte e determinada na reabilitação urbana, para favorecer o repovoamento dos centros urbanos, melhorar a qualidade de vida, promover uma maior eficiência energética, focada no território, nas Áreas de Reabilitação Urbana, e nos imóveis com maiores necessidades de intervenção.

Traduz-se na disponibilização de empréstimos, em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

O IFRRU 2020 pode apoiar qualquer uma das seguintes tipologias de projeto:

a) A reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);

b) A reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas (podendo incluir, neste caso, não só a reabilitação de edifícios, mas também a construção de edifícios e a reabilitação do espaço público);

c) Reabilitação integral de edifícios de habitação social;

d) Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral;

e) Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

**Os edifícios a reabilitar devem estar localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU),** definidas como prioritárias por cada Município.

Conforme se trate de edifícios habitacionais, não habitacionais ou habitação social, respetivamente, deverão constar nos territórios definidos no:

. PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana (ou instrumento similar nas Regiões Autónomas);

. ARU - Área de Reabilitação Urbana delimitada pelo Município;

. PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada.



Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente, habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

## **PASSOS PARA APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS**

**Passo 1** - Solicitar a emissão do Parecer Prévio Vinculativo ao Município, através de requerimento próprio, a requerer junto do Ponto Focal designado para o efeito.

Este Parecer permite fazer um enquadramento da operação a executar.

**Passo 2** - Obter o Certificado Energético do Imóvel, antes e depois da intervenção. As operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm sempre de contribuir para um aumento do desempenho energético do imóvel reabilitado. Desta forma, o candidato deverá proceder à certificação do imóvel ou à atualização de certificado energético já existente, recorrendo a um dos peritos qualificados pela ADENE. Os peritos qualificados encontram-se instruídos para este efeito, bastando que dê a informação ao perito de que se pretende candidatar ao IFRRU 2020.

**Passo 3** - Formalizar o pedido de financiamento através de preenchimento de um Formulário de Candidatura, junto de um dos Bancos Seleccionados para o efeito: Banco Santander Totta, Banco Português de Investimento (BPI), Millennium BCP e SPGM.

### ▪ **CASA EFICIENTE 2020**

O Programa “Casa Eficiente 2020” visa conceder empréstimo a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir na envolvente construída do edifício (paredes, coberturas, janelas) e nos seus sistemas (sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária).

O Programa abrange **intervenções** nas áreas seguintes:

- . Melhoria da eficiência energética;
- . Utilização de energias renováveis;
- . Melhoria da eficiência hídrica;
- . Melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes;
- . Gestão de resíduos sólidos urbanos.



**Tipos de edifícios** objeto de intervenções. As operações podem incidir sobre prédios urbanos, ou frações autónomas, e sobre as partes comuns desses prédios. Aplica-se a edifícios existentes destinados a ter como uso:

- . A habitação familiar (em edifícios coletivos ou unifamiliares);
- . A habitação em convivência (lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares).

São excluídos os estabelecimentos hoteleiros (hotéis, hotéis apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas).

**Financiamento.** As condições financeiras dos empréstimos concedidos ao abrigo do Programa são negociadas entre o beneficiário e o Banco Comercial. As condições financeiras dos empréstimos a conceder ao abrigo do Programa podem ser consultadas nos respetivos sítios de Internet ou diretamente nas agências bancárias.

#### ▪ **1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO**

O programa destina-se a pessoas que vivem em “habitações indignas” e sem capacidade financeira para conseguir uma casa a preços de mercado. O mesmo entrou em vigor a 5 de junho de 2018 e integra a “Nova Geração de Políticas de Habitação” apresentada pelo governo, a 26 de abril de 2018.

Publicado através do DL 37/2018, de 4 de junho de 2018, o “1º Direito” conta com o apoio dos municípios para definição das estratégias no âmbito da habitação nos respetivos territórios e também agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio que lhe sejam submetidos.

Ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) cabe analisar e aprovar as candidaturas e as estratégias apresentadas por cada Município.

Entre as soluções habitacionais previstas, estão: o arrendamento de habitações para subarrendamento; a reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; a construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; a aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação e a aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.



#### ▪ **PORTA DE ENTRADA**

O programa **Porta de Entrada** aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

Pode beneficiar de apoio ao abrigo do **Porta de Entrada** a pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;
2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.

A concessão dos apoios ao abrigo do programa **Porta de Entrada**, tem por base um protocolo de cooperação institucional a celebrar entre o IHRU, I. P., e o Município competente, podendo as Regiões Autónomas intervir no protocolo juntamente com o Município, ou em substituição deste, quando os acontecimentos ocorram nos respetivos territórios.

Compete ao Município e ou à Região Autónoma proceder ao levantamento da informação necessária para efeito de celebração do protocolo, nomeadamente os dados relativos à caracterização das pessoas e dos agregados abrangidos e das suas anteriores situações habitacionais, bem como propor ao IHRU, I. P. as soluções de alojamento para cada caso.

Ao IHRU, I. P. cabe assegurar a gestão do programa, sem prejuízo da necessária coordenação com outras entidades com quem celebre protocolos de cooperação institucional.

#### ▪ **FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (FNRE)**

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários Subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que aprova o respetivo regulamento.

À Fundiestamo, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, detida integralmente por capitais públicos, foi atribuída a missão de gerir o FNRE.

O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e a promoção do arrendamento dos imóveis por si detidos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente das unidades de participação.

Em especial, o Fundo procurará através da sua política de investimento:

- (a) Valorizar os imóveis detidos pelos Subfundos, especialmente através da respetiva reabilitação;
- (b) após a reabilitação dos imóveis, afetar a maioria da sua área de construção ao arrendamento habitacional permanente, podendo, acessoriamente, afetar a restante a outros fins, como comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer ou outros;
- (c) Procurar alcançar uma rentabilidade para os titulares das unidades de participação que assegure uma remuneração do capital em função do mercado.

#### ▪ PROGRAMA PORTA 65

Este programa visa apoiar o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

O objetivo é garantir uma maior equidade e eficiência do apoio público ao arrendamento por jovens.

Podem beneficiar do programa:

- Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos;
- Jovens em coabitação com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.

Nos agregados tipo "jovem casal" um dos elementos do casal pode ter até 37 anos, e o outro elemento até 35 anos (entenda-se que no limite um jovem pode ter 36 anos e o outro jovem 34 anos).



De acordo com o Decreto-Lei n.º 43/2010, de 30 de abril, as principais alterações no regime de acesso são as seguintes:

- Passa a ser possível apresentar candidaturas durante o primeiro ano de trabalho (anteriormente era necessário declarar um ano de rendimentos e agora bastam seis meses de trabalho);
- Deixa de ser necessária a apresentação de um contrato de arrendamento, sendo suficiente a existência de um contrato-promessa (aceitando-se que a celebração do contrato definitivo possa ocorrer após a decisão de atribuição do apoio);
- Torna-se mais fácil ter um rendimento suficiente para beneficiar do Porta 65, pois passam a ser considerados no rendimento mensal bruto do candidato apoios sociais - subsídios de maternidade e de desemprego – assim como bolsas de estudo e prémios por atividades culturais, científicas e desportivas;
- Deixa de existir o requisito do limiar mínimo de rendimentos: basta que o jovem cumpra a taxa de esforço mínima para que se possa candidatar ao Programa (o valor da renda terá de ser igual ou inferior a 60% do seu rendimento);
- A verba de apoio aumenta para quem vive em áreas históricas e de reabilitação e reconversão urbanística, para quem tem filhos ou deficientes a cargo;
- Os beneficiários do programa podem trocar de casa sem perder direito ao apoio do Estado, ou seja, admite-se a mudança de residência ao longo do período de apoio, bem como a interrupção e regresso ao programa em função das decisões individuais dos candidatos.

Todos os anos decorrem 4 fases de candidatura. As datas são anunciadas em destaque de agenda, no Portal da Juventude e no Portal da Habitação.

O apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses, seguidos ou interpolados. Antes de terminar cada um dos períodos dos 12 meses, deverá realizar nova candidatura no período homólogo à que está em vigor.





## » INCENTIVOS E APOIOS MUNICIPAIS

### ▪ PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

O programa, permite isentar ou reduzir as taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação:

- As obras que não impliquem um aumento da área ficarão isentas de taxas municipais;
- Caso a área seja ampliada, o Município propõe conceder a redução de taxas municipais até 50%.

Direciona-se a qualquer interessado que pretenda realizar operações urbanísticas de reabilitação do seu imóvel, desde que o mesmo esteja localizado na **Área de Reabilitação Urbana**.

As taxas referidas englobam:

- Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções e/ou pela execução de obras de recuperação de fachadas;
- Realização de vistorias.

### ▪ PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

Atendendo à necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na **Área de Reabilitação Urbana**, de procederem à recuperação e requalificação das fachadas e atendendo que a requalificação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do Município:

1) O Município de Viseu concederá incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários de prédios que possuam condições de recuperação e/ ou exista interesse na requalificação;

2) O incentivo financeiro será de **oito euros por metro quadrado da área a beneficiar**, sendo que esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas;

3) Os interessados deverão solicitar à Câmara Municipal de Viseu a atribuição do incentivo em impresso próprio a fornecer pelos Serviços Municipais, sendo o pagamento do incentivo efetuado após conclusão dos trabalhos.



## **ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

O património imobiliário, especialmente o privado, na **Área de Reabilitação Urbana**, apresenta, exteriormente, aspetos de degradação.

Boa parte das fachadas dos edifícios carece de limpeza, reboco e pintura como igualmente carecem de reparação, substituição e/ ou pintura das janelas, caleiras e tubos de queda de águas pluviais.

Tendo em conta o disposto no artigo 6º do DL nº555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, e o artigo 2º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e ainda o artigo 14º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE), aviso nº12538/2020 de 27 de agosto.

Como estas disposições são desconhecidas de muitos proprietários, sugere-se, como medida incentivadora de conservação do património que ajuda a tornar a cidade e as restantes localidades mais atrativas, asseadas, acolhedoras e salubres, que seja divulgado por todo o Município que:

A pintura das fachadas dos prédios urbanos **situados na Área de Reabilitação Urbana**, desde que não se verifique alteração na fachada e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas, pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas. Apenas dependera de autorização municipal previa a ocupação da via pública com andaimes ou materiais de construção, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

### **▪ PROGRAMA DE CORREÇÃO ACÚSTICA**

Este programa tem como principal objetivo, garantir a melhoria da qualidade de vida dos residentes em zonas de maior incidência de ruído noturno.

É direcionado a proprietários ou inquilinos de prédios/frações destinados a habitação, **situados na Área de Reabilitação Urbana**, onde a fonte de ruído se localize num raio de 50 metros em relação ao prédio/fração em causa. Aplica-se à caixilharia da fachada confinante com a via pública.

## **TIPOLOGIA DAS OPERAÇÕES ELEGÍVEIS E RESPETIVOS VALORES MÁXIMOS DE COMPARTICIPAÇÃO**

- Substituição da caixilharia com vidro simples existente por caixilharia com vidro duplo, com desenho igual ao existente, **120€/janela**;
- Aplicação de material absorvente sonoro na caixa de estore, **15€/janela**;



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

- Introdução de uma segunda caixilharia interior classificada com vidro duplo, mantendo a exterior existente, **200€/janela**;

- Introdução de portadas pelo interior, **120€/janela**.

#### ▪ VISEU HABITA (PROHABIT)

Destinatários: Senhorios e inquilinos, desde que os primeiros não aumentem o valor da renda, por um período de 5 anos, e os segundos desde que autorizados pelos senhorios. O programa aplica-se a edifícios construídos antes de 1980, **localizados em toda a área do Município de Viseu**, sendo habitação própria e única e/ou de arrendamento (com contrato em vigor há pelo menos 5 anos). A habitação a reabilitar deverá corresponder à residência do candidato, não podendo encontrar-se devoluta.

Trabalhos participáveis e Valor máximo de participação:

Designação dos trabalhos (construções executadas antes de 1980)	Valor máximo de participação
1 — Construção de casa de banho com equipamento mínimo de lavatório, sanita e base de duche, e respetivas ligações às redes de água e esgotos. ....	1 500 Euros
2 — Colocação de armário de cozinha e respetivo lava-loiça e respetivas ligações às redes de água e esgotos. ....	300 Euros
3 — Substituição da rede elétrica e quadro. ....	500 Euros
4 — Reparação e/ ou substituição de pavimentos por iguais materiais devidamente tratados (incluindo elementos resistentes para o caso de soalhos de madeira). ....	800 Euros
5 — Pintura interior da habitação. ....	800 Euros
6 — Reabilitação das fachadas do edifício, nomeadamente a colocação de pedra à vista, limpeza de cantarias, reboco e pintura exterior. ....	800 Euros**
7 — Substituição de caixilharias exteriores (portas e janelas). ....	800 Euros***
8 — Reparação e/ ou substituição da cobertura por materiais da mesma natureza, colocação de tubos de queda e caleiras, sendo estes ligados à rede pública de drenagem. ....	2 000 Euros****

\* Nas situações em que sejam promovidas obras que melhorem a eficiência energética/comportamento térmico da habitação e conseqüente aumento dos níveis de conforto da mesma, o valor da participação máxima por habitação poderá ter um incremento até 20%, ou seja, passará a ser de 6.000 euros por habitação e os valores máximos das participações parciais passarão a ser de: 1.500 euros (fachadas); 1.300 euros (caixilharias); 2.300 euros (cobertura).



Datas: O período de candidaturas funciona, geralmente, de 15 de janeiro a 15 de março. Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos (conforme a candidatura), no prazo de 1 ano, após a comunicação.

A um mesmo edifício ou fogo, não pode ser aprovada mais do que uma candidatura, no âmbito do programa, por um período de 10 anos.

A comparticipação processa-se sob forma de subsídio a fundo perdido e não ultrapassa o valor de 5 000€\* por habitação sendo processado da seguinte forma: 30% após a aprovação da candidatura e 70 % após a conclusão dos trabalhos, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do relatório.

#### ▪ **VISEU SOLIDÁRIO**

O programa VISEU SOLIDÁRIO, na sua vertente habitacional, presta apoio complementar a pessoas ou agregados familiares, de manifesta precariedade habitacional e económica.

No âmbito da reabilitação de habitações, por exemplo, os requerentes do programa 'VISEU HABITA', que apresentem elevada carência económica, e cuja comparticipação atribuída pelo programa seja insuficiente para a execução das obras previstas, serão automaticamente enquadrados no VISEU SOLIDÁRIO, para a atribuição de apoio complementar de acordo com as normas e escalões definidos.

Para além disso, o apoio complementar a despesas no âmbito de habitação implica também:

- A comparticipação de projetos de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de habitação própria e permanente;
- As obras de reabilitação em habitação própria e permanente;
- A criação de condições de acessibilidade em habitação própria ou arrendada;
- A redução ou isenção do pagamento de taxas relativas aos procedimentos de controlo prévio para a realização de obras ao abrigo dos programas nacionais e municipais de apoio à habitação;
- A redução do pagamento das ligações de ramais de água e/ou saneamento para habitação própria e permanente.



#### ▪ PROJETO SOLIDÁRIO

1. O Projeto Solidário é um programa de ajuda a famílias carenciadas do concelho de Viseu que, habitando em edifícios degradados, pretendam proceder à sua reconstrução e, para tal, necessitem de um projeto de reconstrução devidamente instruído.

2. Este programa compatibiliza-se com os diversos programas de âmbito nacional e municipais já existentes, nomeadamente o SOLARH, Viseu Habita e Viseu Solidário.

3. O presente programa resulta da colaboração entre:

3.1 - Município de Viseu.

3.2 - Gabinetes de Arquitetura, Gabinetes de Engenharia, Arquitetos e Engenheiros em nome individual, doravante designados por Projetistas.

4. Os Projetistas que decidirem aderir a este programa têm a oportunidade de, no decorrer de um ano, “apadrinhar” uma família carenciada do concelho, designada pelo município de Viseu, e oferecer um projeto de reconstrução da sua habitação devidamente instruído.

5. O Município de Viseu promoverá a divulgação do programa, bem como dos Projetistas aderentes e dos projetos por eles elaborados.

6. Os Projetistas deverão efetuar a inscrição ao presente programa na HABISOLVIS – E.M., Empresa Municipal de Habitação Social de Viseu, através de carta, fax ou mail, até ao dia 31 de julho de cada ano. A inscrição subsiste anual e automaticamente, salvo se o Projetista efetuar comunicação em contrário.

7. A HABISOLVIS – E.M. selecionará, todos os anos, um nº de famílias carenciadas equivalente ao nº de Projetistas inscritos, e sorteará a ordem pela qual os Projetistas escolherão a habitação a reconstruir. A seleção das habitações a reconstruir deverá ocorrer até ao dia 30 de setembro de cada ano.

8. Os projetos utilizarão as soluções mais simples e económica possíveis, de forma a garantir a exequibilidade dos mesmos.

9. Os Projetistas deverão tomar todas as diligências necessárias junto da Câmara Municipal de Viseu e concluir o projeto (arquitetura e especialidades necessárias) no prazo máximo de 1 ano após a seleção da habitação a reconstruir, disponibilizando à HABISOLVIS – E.M. as peças desenhadas do projeto em suporte informático.

10. A HABISOLVIS – E.M. mediará o contacto entre os Projetistas e as famílias selecionadas e colaborará em todas as diligências que se revelem necessárias.



11. O Município de Viseu promoverá, todos os anos, uma cerimónia pública para apresentação dos Projetistas aderentes, das famílias carenciadas apoiadas e dos projetos realizados e procederá à atribuição de menções de mérito aos melhores projetos.

▪ **REABILITAR NO RURAL**

Devido à crescente degradação do edificado, falta de incentivos para a sua reabilitação e consequente desertificação das freguesias mais periféricas e rurais do concelho, **pretende-se vir a criar um programa de incentivos à reabilitação de edifícios com mais de 30 anos de idade localizados, preferencialmente, nas freguesias mais rurais do concelho.**

O Programa a implementar, está integrado na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu, que foi definida para o período temporal de 2019-2024, nos termos do artigo 30º, do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho e da Portaria nº 230/2018, de 17 de agosto, e que se traduz numa estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. A ELH de Viseu teve por base um diagnóstico das carências existentes, relativamente ao acesso à habitação, dos recursos e das dinâmicas de transformação das áreas a que se referem, de forma a definir as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificando as soluções habitacionais a desenvolver e a sua priorização.

Os incentivos e benefícios deste programa a implementar, poderão traduzir-se:

. na isenção e/ou redução de taxas municipais para obras de reabilitação, nomeadamente as taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, emissão de alvarás, ocupação de domínio público, realização de vistorias, etc.;

. em apoios financeiros à reabilitação de frações autónomas ou prédios urbanos;

. na implementação de um cenário favorável e facilitador da reabilitação de edifícios, através da flexibilização de determinadas normas técnicas e regulamentação, nos termos definidos pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho e demais legislação aplicável;

. na isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) durante um determinado período temporal;

. na isenção do Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, bem como na primeira transmissão.



#### ▪ **RURAL HABITA**

Devido ao número crescente de pedidos de habitação de agregados familiares a necessitar de uma resposta habitacional diferenciada, da crescente degradação do edificado e da desertificação das freguesias mais periféricas e rurais do concelho, **pretende-se promover a implementação de um programa conjugado de aquisição e reabilitação de edifícios degradados situados, preferencialmente, nos núcleos edificados das freguesias rurais, para atribuição em regime de arrendamento ou propriedade resolúvel.**

Esta medida visa combater a desertificação destas zonas, promovendo o seu repovoamento e diversificando o leque de respostas habitacionais, de forma a compatibilizar e adequar as características das habitações e local onde se inserem, às características intrínsecas e diferenciadas dos agregados familiares, resultando daí a correta e eficiente integração social destas famílias.

O Programa a implementar, encontra-se igualmente integrado na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu.

Tem como ambição atingir um universo de 24 fogos habitacionais, resultantes de aquisições/reabilitações de edifícios degradados, de forma a estimular a dinamização social e económica destes territórios, garantindo assim um forte contributo para a coesão territorial do concelho.