



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## **ANEXO I**

# **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REPESES FREGUESIA DE REPESES E SÃO SALVADOR - VISEU**

**QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

**MAIO 2024**



## QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 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 Repeses**, 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 n.º 215/89, de 1 de julho, e também da consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na **Área de Reabilitação Urbana de Repeses**, 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.

Importa referir que, com a publicação em Diário da República, da *Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro*, foram aprovadas medidas, no âmbito do programa “Mais Habitação”, que procedem a diversas alterações legislativas.



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, na sua redação atual*, ou do regime excecional do *Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril*, revogado pelo “Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas” (*Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho*);

- 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, alterado pela redação do artigo 10.º do Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho, e do constante no artigo 11.º do mesmo Decreto-Lei*.

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

(*Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho*):

. *Artigo 10.º - Alteração ao artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto*

. *Artigo 11.º - Aditamento do artigo 29.º-A ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto*

### ▪ 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*)



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

## - MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO DA TAXA DE IMI

Em resultado da amplitude das competências, para efeitos de minoração e majoração da Taxa de IMI em termos tributários, que o Município dispõe, e tendo por objetivo o combate à desertificação, previsto no nº 6 do artigo 112º do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação – **CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)**, a Câmara Municipal de Viseu poderá conceder, anualmente, à aplicação de taxas de minoração e majoração, 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.

. **Elevar, anualmente, ao triplo, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 112º, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio**, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 112º do CIMI, salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do nº 2 do artigo 11º do CIMI.

### ▪ 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)



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

- **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)*

Esta isenção *(artigo 45.º, n.º 2 alínea c)* fica sem efeito se:

. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

. No caso de a isenção ficar sem efeito, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira, a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.

*(n.º 8 do artigo 45.º, aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

## **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)*

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)*



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

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 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 n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

**Ficam isentos de tributação em IRS e IRC, os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às Regiões Autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação, com exceção:**

. Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

. Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência.

*(Artigo 71.º A, n.º 7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditamento ao EBF através da Lei n.º 56/2023, de 6/10)*

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

Beneficiam da taxa **reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais**, ou realizadas 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, última atualização Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)*



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

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 abranjam 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:

- 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;



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

- 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

### ▪ PACOTE DE MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO”

Foi publicada em Diário da República, no dia 6 de outubro, com entrada em vigor no dia seguinte, a *Lei n.º 56/2023*, que aprova medidas no âmbito do programa “Mais Habitação”, procedendo a diversas alterações legislativas.

### ▪ 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:

. O montante máximo é de 90% do custo total da operação de reabilitação;





. 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;

. 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.

. O prazo máximo de reembolso do empréstimo é de 180 meses contados da data do termo do período de carência;

. A amortização é efetuada em prestações mensais e sucessivas de capital e juros;

. 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.

#### ▪ **INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA (IFRRU 2030)**

O IFRRU, a implementar no âmbito do Portugal 2030, vai funcionar em complementaridade com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A Resolução do Conselho de Ministros nº 180/2023, de 29 de novembro, estabeleceu os princípios orientadores do modelo de funcionamento deste instrumento financeiro.

Nessa Resolução ficou definido que o IFRRU 2030 vai ter como principal foco, a concretização de políticas públicas, como o aumento da oferta de **habitação acessível, a melhoria da eficiência energética dos edifícios e a revitalização dos centros urbanos.**

#### ▪ **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, podem ser consultadas nos respetivos sítios de Internet ou diretamente nas agências bancárias.

#### ▪ **PARQUE PÚBLICO DE HABITAÇÃO A CUSTOS ACESSÍVEIS**

Criado no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), e divulgado através do Aviso RE-CO2-i05 PRR, tem como finalidade, a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público, a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis, no parque de habitação pública.

O investimento, no seu todo, consiste na construção de novos edifícios, na aquisição (incluindo, neste caso, a subsequente construção ou reabilitação) ou na reabilitação de habitações públicas, de modo a disponibilizar os imóveis e, subsequentemente, a arrendá-los a preços acessíveis a grupos-alvo identificados.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Aplica-se a projetos:

- . Com início a partir de 1 de fevereiro de 2020, considerando-se para o efeito, consoante o caso, a data do contrato de aquisição ou do contrato de empreitada;
- . Em que o correspondente processo de entrega das habitações aos agregados, através de contrato de arrendamento a custos acessíveis, esteja concluído até 30 de junho de 2026;
- . Com candidatura apresentada até 31 de dezembro de 2025.

Reembolso do capital:

- . 26 prestações anuais;
- . Período de carência de 4 anos.

As habitações financiadas estão sujeitas ao regime de rendas acessíveis, por um período de 25 anos, a contar da data da conclusão das obras de construção ou de reabilitação.

São beneficiários:

- . Os municípios, incluindo as respetivas empresas, as juntas de freguesia ou as associações de municípios, que detenham os poderes para, diretamente ou através de entidade que as represente;
- . O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Os financiamentos com verbas do PRR são contratados até ser atingido o valor total das mesmas, podendo, porém, ser consideradas candidaturas apresentadas após a contratação global das verbas quando se verificar uma redução do valor total efetivamente executado.

Fases para submissão de candidaturas:

- . Foi fixada uma 1.ª fase de submissão das candidaturas, que terminou em 31 de dezembro de 2023.
- . A 2.ª fase de submissão de candidaturas e subsequentes será definida de acordo com a dotação orçamental disponível.

#### ▪ **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



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

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.

#### ▪ PROGRAMA ARRENDAR PARA SUBARRENDAR

O Programa é uma das **medidas do pacote 'Mais Habitação'**, aprovadas pela *Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro*.

Promovido pelo IHRU, destina-se a arrendar imóveis e, posteriormente, subarrendá-los a famílias, a preços acessíveis.

As casas disponíveis são arrendadas, diretamente pelo IHRU, ao proprietário e subarrendadas, a preços acessíveis. O valor da renda do contrato de arrendamento é estabelecido, livremente, entre as partes (IHRU e proprietário), até aos limites gerais do preço da renda, por tipologia e concelho de



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

localização do imóvel, constantes das tabelas I e II anexas à *Portaria n.º 176/2019, de 06/06* e, em casos devidamente fundamentados, até 30% acima dos referidos limites.

Depois de celebrado o contrato de arrendamento, o imóvel é subarrendado aos candidatos, a preços acessíveis, por sorteio a realizar pelo IHRU.

A abertura dos concursos é publicitada no Portal da Habitação e o procedimento concursal é tramitado na Plataforma IHRU Arrenda.

Os limites do valor da renda são fixados de acordo com os preços do **Programa de Apoio ao Arrendamento**, e não podem ultrapassar uma taxa de esforço de 35% do rendimento mensal do agregado.

Os contratos têm a duração de cinco anos, renováveis por períodos iguais, salvo oposição de uma das partes. Em qualquer caso, o contrato não pode ser inferior a três anos.

### **Vantagens**

- Rendimento estável e seguro com duração ajustável dos contratos às necessidades/objetivos dos Senhorios;
- Benefícios Fiscais, para os contratos cujo valor da renda não ultrapasse os limites gerais de preço de renda, por tipologia e em função do concelho onde se localiza o imóvel;
- Possibilidade de liquidez imediata, através do mecanismo de antecipação do pagamento de rendas ou do pagamento de caução;
- Garantia do pagamento pontual das rendas, através da celebração de contratos com o IHRU;
- Garantia de devolução dos imóveis, no final do prazo do contrato, em condições idênticas às que detinham à data da celebração do contrato;
- No caso dos imóveis angariados pela ESTAMO, junto de mediadores imobiliários, o proprietário não paga qualquer comissão de mediação;
- Os imóveis disponibilizados são subarrendados a preços acessíveis, por sorteio a realizar pelo IHRU. A abertura dos concursos é publicitada no Portal da Habitação.
- O procedimento concursal é tramitado na Plataforma IHRU Arrenda.
- Os limites do valor da renda são fixados de acordo com os preços do Programa de Apoio ao Arrendamento e não podem ultrapassar uma taxa de esforço de 35% do rendimento mensal do agregado.
- Os contratos têm a duração de cinco anos, renováveis por períodos iguais, salvo oposição de uma das partes. Em qualquer caso, o contrato não pode ser inferior a três anos.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

Podem concorrer aos concursos:

- Agregados de uma pessoa, cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6º escalão do IRS;
- Agregados de duas pessoas, cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00€;
- Os agregados de mais de duas pessoas, cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6º escalão do IRS, acrescido de 10.000,00€, e de 5.000,00€ por cada pessoa adicional.

Têm prioridade:

- Jovens até aos 35 anos;
- Famílias monoparentais;
- Famílias com quebras de rendimentos superiores a 20%, face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior.

#### ▪ **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 excepcional.

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

- . Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;
- . Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
- . 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 excepcional, 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.



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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A., 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:

- . Valorizar os imóveis detidos pelos Subfundos, especialmente através da respetiva reabilitação;
- . 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;
- . Procurar alcançar uma rentabilidade para os titulares das unidades de participação que assegure uma remuneração do capital em função do mercado.

O custo e as obras de reabilitação são suportados pelo FNRE. O requerente recebe, em troca, unidades de participação no Fundo, que podem gerar rendimento. Troca-se um ativo que pode gerar custos, por um ativo que pode gerar rendimento.

O FNRE apoia as entidades públicas e do terceiro setor, na prossecução das suas políticas de habitação sociais e de reabilitação e regeneração dos centros urbanos. Permite aos detentores de imóveis, promover a sua reabilitação sem aumentar o endividamento. Possibilita o investimento num fundo de baixo risco, conseqüente distribuição de rendimentos e com expectativas de rentabilidade interessantes.

#### ▪ **PROGRAMA PORTA 65 JOVEM**

Podem beneficiar do programa, jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (*no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo*), que reúnam as seguintes condições:





- Ter a idade limite permitida;
- Todos os candidatos deverão ser titulares (arrendatários e não fiadores) do contrato de arrendamento registado no Portal das Finanças, ou contrato-promessa de arrendamento;
- A morada fiscal de todos os membros do agregado jovem, tem de ser a mesma da casa arrendada;
- O valor da renda tem de ser igual ou inferior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado;
- A renda não pode exceder a renda máxima admitida (RMA), na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa;
- A tipologia deve ser adequada ao nº de elementos no agregado;
- Nenhum dos jovens ou membros do agregado poderão ser proprietários/coproprietários ou arrendatários, para fins habitacionais de outro prédio ou fração, independentemente da localização do prédio ou fração, ou da forma como se tornou proprietário;
- Nenhum dos jovens pode ser parente do senhorio;
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode ser superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida para cada zona – RMA;
- O rendimento mensal corrigido do agregado não pode exceder quatro vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG - salário mínimo);
- Residir permanentemente na habitação;
- O apoio deste programa não pode ser acumulado com outro apoio financeiro público à habitação, nem ter dívidas do anterior programa do Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ), nem do Porta 65 Jovem, mas o contrato de arrendamento pode estar enquadrado no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).

Se a candidatura for aprovada, o jovem tem direito a um apoio (subvenção) para pagamento da renda, durante 12 meses.

A subvenção corresponde a uma percentagem do valor da renda do jovem e é transferida para o NIB indicado na candidatura, até ao dia 8 de cada mês. Esta percentagem diminui a cada 12 meses, até ao 3º ano de apoio.

A 1ª subvenção é atribuída após a saída do resultado do concurso e não tem efeitos retroativos. A subvenção pode prolongar-se até ao máximo de 5 anos ou 60 prestações mensais e é atribuída às candidaturas por ordem decrescente de pontuação, até ao limite da verba disponível, ou seja, mesmo reunindo todos os requisitos, pode não ser possível obter o apoio do programa.



As candidaturas são realizadas, apenas através do preenchimento do formulário eletrónico, disponível no Portal da Habitação.

Existem quatro períodos de candidatura por ano: dois períodos consecutivos em abril, um período em setembro e um período em dezembro.

**Às percentagens de apoio, previstas para cada escalão de rendimentos, são acrescidas as seguintes majorações:**

**- Se a habitação arrendada se situar:**

. Em áreas urbanas classificadas como históricas ou antigas, em áreas de reabilitação urbana ou, ainda, em áreas de recuperação e reconversão urbanísticas, há um acréscimo de 20%. Neste caso, deverá contactar a Câmara Municipal para obter um comprovativo desta situação (há municípios que têm esta informação disponível online);

. Em áreas beneficiárias de medidas de incentivo à recuperação acelerada de problemas de interioridade, há um acréscimo de 10%. Esta informação surge automaticamente na candidatura, não sendo preciso comprovativo.

**- Quando algum dos jovens tem:**

. Um dependente a cargo, ou algum elemento do agregado, seja portador de incapacidade com um grau igual ou superior a 60%, há um acréscimo de 15%;

. Dois ou mais dependentes a cargo, tem um acréscimo de 20%;

. A estes acréscimos percentuais poderá existir, ainda, uma majoração adicional de 10% ou de 5%, respetivamente, caso o agregado jovem seja monoparental (1 único adulto que possua a guarda do dependente, devidamente comprovada).

**▪ PROGRAMA PORTA 65 +**

Este apoio é atribuído mediante a concessão de uma subvenção mensal, independentemente da idade dos candidatos, destinando-se a:

. Agregados com quebra de rendimentos superior a 20%, face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior;

. Agregados monoparentais.



São requisitos de acesso ao apoio:

- Os titulares do contrato de arrendamento terem residência permanente na habitação a que se refere a candidatura;
- O contrato de arrendamento estar registado no portal das finanças;
- Nenhum dos membros do agregado, ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- Nenhum dos membros do agregado ser parente ou afim do senhorio, na linha reta ou linha colateral;
- Os rendimentos do agregado não serem superior a quatro vezes o valor da renda máxima admitida;
- O rendimento do agregado ser igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão da tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS;
- Os beneficiários do apoio devem: ter residência permanente na habitação arrendada, ser titulares de contrato de arrendamento e não ser proprietários ou arrendatários para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional, durante todo o período em que recebem o apoio financeiro, devendo comunicar ao IHRU, qualquer alteração.

## » INCENTIVOS E APOIOS MUNICIPAIS

### ▪ PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM 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 em **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

Destina-se a proprietários de prédios urbanos, situados em ARU's do concelho de Viseu, como incentivo ao restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais, que confinem com vias ou largos públicos, **nas situações em que esteja em causa, exclusivamente, a recuperação dos alçados.**

Estão, por isso, excluídas deste apoio, as situações em que as intervenções impliquem, um aumento de área de construção e/ou em que a recuperação do alçado faça parte de uma intervenção/requalificação mais profunda do edifício.

#### *Como funciona*

**O incentivo é de 10 euros por m2 da área a beneficiar sendo que, esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas.**

Os interessados deverão ter a situação regularizada, relativamente a contribuições para a Segurança Social e a impostos devidos à Autoridade Tributária e solicitar, ao Município, a atribuição do incentivo, em impresso próprio, a fornecer pela Viseu Novo SRU.

Os trabalhos só podem ser realizados, depois de deliberado o incentivo a atribuir, em reunião de Câmara Municipal.

As cores dos revestimentos devem ser iguais às existentes. Caso se pretenda alterar a solução cromática no(s) alçado(s), devem ser executadas amostras no local, para efeitos de parecer e aprovação por parte dos Técnicos da Viseu Novo SRU.

O pagamento do incentivo só será efetuado após a conclusão dos trabalhos, que, por sua vez, deve ser comunicada à Viseu Novo SRU.



## ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

O património imobiliário, especialmente o privado, situado em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), apresentam exteriormente aspetos de degradação.

Boa parte dos alçados 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.

Dispõe o artigo 6º do DL 555/99 de 16/12, na sua atual redação e o artigo 2º do RGEU que “as obras ligeiras de conservação ou outras de pequena monta em construções existentes que não afetem a sua estrutura nem o seu aspeto geral, poderão as câmaras municipais dispensar a licença”. Sendo estas disposições desconhecidas de muitos proprietários, sugere-se, como medida incentivadora de conservação do património que ajudam a tornar as localidades mais atrativas, asseadas, acolhedoras e salubres, que seja divulgado por todo o Município que:

**A recuperação dos alçados dos prédios urbanos situados em ARU's, publicadas e aprovadas em Diário da República**, desde que não se verifique alteração no alçado e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas (sem alteração de material ou desenho), **pode ser feita com isenção de taxas e de quaisquer formalidades administrativas**. Apenas dependerá de autorização municipal prévia a ocupação da via pública com andaimes e/ou estaleiros, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

### ▪ 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.



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

### Trabalhos comparticipáveis e Valor máximo de comparticipação:

Designação dos trabalhos (construções executadas antes de 1980)	Valor máximo de comparticipação
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 comparticipação 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 comparticipações 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

Na sua vertente habitacional, o programa 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.



O apoio complementar a despesas no âmbito de habitação, abrange 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.

#### ▪ **RURAL HABITA**

Devido ao número crescente de pedidos de habitação de agregados familiares a necessitarem de uma resposta habitacional diferenciada, da crescente degradação do edificado e da desertificação das freguesias mais periféricas e rurais do concelho, **o programa visa conjugar a aquisição e a reabilitação de 144 fogos habitacionais degradados, situados, preferencialmente, nos núcleos edificados das freguesias rurais, para atribuição, em regime de habitação social.**

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 encontra-se integrado na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu.

#### ▪ **URBE HABITA**

O programa **visa conjugar a aquisição e a reabilitação de 20 fogos habitacionais degradados, situados, preferencialmente, nas zonas urbanas do concelho, para atribuição, em regime de habitação social.**

O objetivo é estimular a dinamização social e económica destes territórios, o rejuvenescimento generalizado do edificado e da própria população residente, garantindo, assim, um forte contributo para a coesão territorial e social do concelho.

O Programa insere-se, também, na Estratégia Local de Habitação (ELH) de Viseu.