



WISEU HABITA

PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO À
REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES



MUNICÍPIO DE
WISEU



HABISOLVIS
EM

NOTA JUSTIFICATIVA

Os Municípios, no âmbito das suas atribuições e competências, estão cada vez mais empenhados em dar resposta às famílias carenciadas nas mais diversas áreas.

Pretende-se com o programa Viseu Habita responder às necessidades mais prementes no âmbito da habitação, nomeadamente na reabilitação das edificações degradadas pertencentes a agregados familiares carenciados.

Neste sentido, o apoio a conceder nesta área pela Câmara Municipal de Viseu, tem por base o normativo a seguir articulado.

ARTIGO 1º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i), m) e n) do nº 2, do artigo 23º, na alínea g) do nº 1, do artigo 25º e nas alíneas k) e v) do nº 1, do artigo 33º, do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

ARTIGO 2º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se a toda a área do Município de Viseu.

ARTIGO 3º

Objeto

O presente programa destina-se à reabilitação de edifícios degradados, com idade superior a 40 anos, propriedade ou arrendados a famílias carenciadas.

ARTIGO 4º

Situações prioritárias

Serão consideradas prioritárias as seguintes situações:

- a. emergência social: catástrofes naturais ou acidentes de origem humana (ex: inundações, derrocadas, incêndios);
- b. grave precariedade habitacional;
- c. desadequação do alojamento por motivos de deficiência física e/ ou mental;
- d. agregados familiares com deficientes e/ ou menores na sua constituição;
- e. agregados familiares que integrem pessoas com mais de 65 anos de idade;
- f. vítimas de violência doméstica;
- g. fracos recursos económicos.

ARTIGO 5º

Conceitos

Para efeitos do disposto no presente diploma consideram-se:

- obras de reabilitação – todas as obras necessárias para restituir ao imóvel as condições de habitabilidade exigidas à data da sua realização;
- agregado familiar – o conjunto de pessoas que vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, constituído pelos cônjuges nos termos do artigo 2020º do Código Civil, e pelos seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
- rendimento anual bruto – o valor correspondente à soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar;
- indexante dos apoios sociais – doravante designado por IAS, previsto na Lei nº 53-B/2006, de 29 de dezembro, cujo valor é fixado por Portaria.

ARTIGO 6º

Disponibilidades financeiras

A dotação anual para este programa é fixada nas Grandes Opções do Plano da Autarquia.

ARTIGO 7º

Limites de rendimentos

Serão aprovadas candidaturas ao Viseu Habita de pessoas ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites:

LIMITE DE RENDIMENTOS POR CADA INDIVÍDUO

	COEFICIENTE (A)	IAS (B)	FÓRMULA DE CÁLCULO
MAIOR	1,50		
SEGUNDO MAIOR	1,00		
MAIOR A PARTIR DO TERCEIRO	0,75	b)	(a) x (b) x 14
MENOR	0,50		
PESSOA COM DEFICIÊNCIA OU COM IDADE SUPERIOR A 65 ANOS (ACRESCE*)	0,25		

*NOTA: será acrescido ao limite máximo do rendimento anual bruto, 0,25 vezes o valor do IAS, por cada indivíduo c/ deficiência comprovada ou pessoa com mais de 65 anos de idade

No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou de independente que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para o efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respetivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se se comprovar que auferir rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.

ARTIGO 8º

Condições de acesso

1. As candidaturas ao Viseu Habita deverão observar os seguintes requisitos:
 - a. o rendimento anual bruto do agregado familiar tem que ser igual ou inferior ao estabelecido no artigo 7º;
 - b. nenhum elemento do agregado familiar pode ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
 - c. a habitação a reabilitar deve corresponder à residência única, própria e permanente do candidato por um período de 10 anos a contar da data da assinatura do acordo de colaboração, não podendo assim estar devoluta;
 - d. excepcionalmente, serão admitidas candidaturas de habitações devolutas, desde que estas passem a constituir-se como habitação própria e única dos requerentes por um período mínimo de 10 anos;
 - e. nas candidaturas referentes a fogos arrendados, devem observar-se os seguintes pressupostos:
 - i. o contrato de arrendamento deve estar em vigor há pelo menos 5 anos;
 - ii. os inquilinos devem estar autorizados pelos proprietários a realizar as obras;
 - iii. o senhorio deverá anuir a não proceder à atualização do valor da renda durante o período de cinco anos, durante o qual não poderá fazer cessar o contrato de arrendamento, exceto em caso de incumprimento.
2. O incumprimento de qualquer das obrigações elencadas no número anterior fazem incorrer o candidato na devolução da comparticipação recebida.

ARTIGO 9º

Impedimentos

1. A um mesmo fogo ou edifício não pode ser efetuada mais que uma candidatura no âmbito deste programa, por um período de 10 anos, excetuando-se os casos de candidaturas a trabalhos de diferente natureza dos anteriormente participados.
2. Em caso de alienação do imóvel nos 10 anos subsequentes à assinatura do Acordo de Colaboração, deve o candidato proceder à devolução da comparticipação recebida.

Artigo 10º

Deveres do Candidato

1. Os candidatos obrigam-se a cumprir todos os deveres que decorram do presente Regulamento e do Acordo de Colaboração a que a aprovação da candidatura der lugar.
2. Os Candidatos obrigam-se, designadamente, a não afetar os imóveis intervencionados a finalidade diversa da habitação, sendo-lhes vedado o exercício, nos mesmos, de qualquer atividade lucrativa.
3. O incumprimento das obrigações impostas pelo presente Regulamento e pelo Acordo de Colaboração subsequente faz incorrer os Candidatos na devolução da comparticipação recebida, no todo ou em parte, consoante a gravidade e extensão do dever incumprido.

ARTIGO 11º

Prazo das Candidaturas

1. O período normal de candidaturas decorre de 15 de Janeiro a 15 de Março de cada ano, salvo deliberação diferente tomada pela Câmara Municipal de Viseu.
2. Pode a Câmara Municipal de Viseu, em situações excecionais, aprovar candidaturas fora do prazo normal de candidaturas.

ARTIGO 12º

Instrução das candidaturas

O processo de candidatura deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a. fotocópia do B.I. e N.I.F. (ou outros) de todos os elementos do agregado familiar;
- b. atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia respetiva;
- c. declaração de rendimentos (I.R.S. ou outro) de todos os elementos do agregado familiar;
- d. declaração do senhorio em como autoriza a realização das obras e se compromete a manter o arrendamento por um período mínimo de 5 anos, não aumentando o valor da renda durante este período (para fogos arrendados);
- e. documento que prove a qualidade de proprietário e/ou de arrendatário;
- f. certidão de teor;
- g. consulta ao património (certidão das finanças) de todos os elementos do agregado familiar;
- h. memória descritiva dos trabalhos a realizar, com estimativa de custos (orçamento discriminado elaborado pelo empreiteiro que realizará as obras);
- i. ficha de candidatura devidamente preenchida (a fornecer pelos serviços);
- j. levantamento fotográfico da habitação (opcional);
- k. nos casos em que as candidaturas se refiram a edificações sujeitas ao regime de propriedade horizontal, e, desde que envolvam obras nas partes comuns do edifício, tem de ser apresentada ata da reunião do condomínio a autorizar a sua execução. Para as situações em que não haja condomínio constituído e em que o edifício seja propriedade de mais que 1 pessoa, deve ser apresentado documento que refira expressamente a autorização de todos os proprietários.

ARTIGO 13º

Apreciação das candidaturas

1. As candidaturas serão apreciadas por Comissão específica a nomear pelo Presidente da Câmara, sendo elaborado relatório com a descrição dos trabalhos a realizar e respetivas participações.
2. A referida Comissão consultará, no âmbito do presente programa, as Juntas de Freguesia e demais Entidades relevantes na área em apreço, que se julguem necessárias à apreciação das candidaturas apresentadas.

ARTIGO 14º

Comparticipações

A comparticipação ao abrigo do presente programa, processa-se sob a forma de subsídio a fundo perdido, e não pode ultrapassar 12 vezes o IAS por habitação (arredondado, para cima, à centena de euros), com os seguintes limites para os diversos trabalhos participáveis (também, arredondados, para cima, à centena de euros):

DESIGNAÇÃO DOS TRABALHOS	VALOR MÁXIMO DE COMPARTICIPAÇÃO
1 CONSTRUÇÃO DE CASA DE BANHO COM EQUIPAMENTO MÍNIMO DE LAVATÓRIO, SANITA E BASE DE DUCHE, E RESPECTIVAS LIGAÇÕES ÀS REDES DE ÁGUA E ESGOTOS.	4 X IAS
2 COLOCAÇÃO DE ARMÁRIO DE COZINHA E RESPETIVO LAVA-LOIÇA E RESPECTIVAS LIGAÇÕES ÀS REDES DE ÁGUA E ESGOTOS.	IAS
3 SUBSTITUIÇÃO DA REDE ELÉTRICA E QUADRO.	1,5 X IAS
4 REPARAÇÃO E/ OU SUBSTITUIÇÃO DE PAVIMENTOS POR IGUAIS MATERIAIS DEVIDAMENTE TRATADOS (INCLUINDO ELEMENTOS RESISTENTES PARA O CASO DE SOALHOS DE MADEIRA).	2 X IAS
5 PINTURA INTERIOR DA HABITAÇÃO.	2 X IAS
6 REABILITAÇÃO DAS FACHADAS DO EDIFÍCIO, NOMEADAMENTE A COLOCAÇÃO DE PEDRA À VISTA, LIMPEZA DE CANTARIAS, REBOCO E PINTURA EXTERIOR.	2,5 X IAS**
7 SUBSTITUIÇÃO DE CAIXILHARIAS EXTERIORES (PORTAS E JANELAS).	2,5 X IAS***
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.	6 X IAS****

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 3 x IAS, ou seja, passará a ser de 15 vezes o IAS* por habitação (arredondado, para cima, à centena de euros).

Os valores máximos das comparticipações parciais passarão a ser de:

- fachadas**: 4 x IAS (arredondado, para cima, à centena de euros).
- caixilharias***: 3,5 x IAS (arredondado, para cima, à centena de euros).
- cobertura****: 7 x IAS Euros (arredondado, para cima, à centena de euros).

ARTIGO 15º

Aprovação das candidaturas

Cabe à Câmara Municipal de Viseu a aprovação das candidaturas, sob proposta da Comissão do Viseu Habita.

ARTIGO 16º

Comunicações

Os candidatos serão informados por escrito dos resultados da candidatura, bem como de qualquer outro facto relevante para o processo.

ARTIGO 17º

Prazo para execução das obras

Os candidatos ficam obrigados a efetuar os trabalhos conforme a candidatura no prazo de 1 ano após a comunicação, excetuando-se o caso de obras decorrentes de projeto, cujo prazo de execução deve corresponder ao da respetiva licença.

ARTIGO 18º

Condicionantes das obras

1. Sempre que a lei o exija, as obras a realizar deverão ser instruídas de projeto e da respetiva autorização e/ ou licença por parte da Câmara Municipal de Viseu.
2. Caso o candidato, à data da candidatura, tenha já em elaboração projeto de reconstrução/ ampliação/ alteração do edifício, a candidatura será aprovada condicionalmente, podendo passar a definitivamente aprovada, mediante a apresentação da autorização e/ ou licença por parte da Câmara Municipal de Viseu.

ARTIGO 19º

Ajudas extraordinárias

1. Quando se verifique a necessidade de projeto de reconstrução/ ampliação/ alteração e o candidato não possuir comprovadamente meios para o providenciar, o processo será enquadrado no programa Viseu Solidário (Anexo I), Projeto Solidário (Anexo II), e/ ou outros, para a eventual participação do projeto, com base no qual o candidato poderá formular nova candidatura ao Viseu Habita no período normal de candidaturas do ano subsequente.
2. Os casos devidamente justificados, de manifesta precariedade habitacional e económica, em que a participação ordinária ao abrigo do presente programa se revele manifestamente insuficiente, serão automaticamente enquadrados no programa Viseu Solidário, e/ ou outros, para a eventual atribuição de apoio complementar de acordo com os preceitos e escalões definidos naqueles programas.

ARTIGO 20º

Processamento das participações

1. As participações são processadas da seguinte forma:
 - a) 30% após aprovação da candidatura;
 - b) 70% após a conclusão dos trabalhos, mediante apresentação de faturas, realização de vistoria e aprovação do respetivo relatório.
2. Os requerentes deverão apresentar os recibos referentes ao pagamento da totalidade das obras no prazo máximo de um mês após o pagamento integral da participação concedida.
3. No caso de obras em habitações devolutas, a participação referida na alínea b), do ponto 1, do presente artigo, apenas será atribuída após:
 - a. apresentação do atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia respetiva (local onde foi realizada a obra);
 - b. parecer favorável da Comissão do Viseu Habita.

ARTIGO 21º

Situações excecionais

Poderão vir a ser ponderadas, reconhecidas e apoiadas situações excecionais, desde que especificamente fundamentadas pela Comissão do Viseu Habita.

ARTIGO 22º

Famílias numerosas

1. Podem beneficiar do regime especial previsto no artigo seguinte as famílias numerosas, entendendo-se como tal os agregados familiares que comprovadamente tenham três ou mais dependentes a cargo.
2. Para efeitos do presente Regulamento, considera-se família numerosa, o agregado constituído de acordo com uma das seguintes situações:
 - a. Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;
 - b. Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
 - c. O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
 - d. O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, e desde que devidamente identificados pelo número fiscal de contribuinte na declaração de rendimentos, consideram-se dependentes:
 - a. Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
 - b. Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiverem sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos nem auferindo anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida, tenham frequentado no ano a que o imposto respeita o 11.º ou 12.º anos de escolaridade, estabelecimento de ensino médio ou superior;
 - c. Os filhos adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferam rendimentos superiores ao salário mínimo nacional mais elevado.

ARTIGO 23º

Regime especial

1 – Desde que apresentem um deficiente estado de conservação, os edifícios a reabilitar, habitados por famílias numerosas, podem ter idade inferior a 40 anos.

2 – Relativamente a famílias numerosas, as candidaturas ao presente programa podem ser apresentadas a todo o tempo.

3 – A comparticipação a atribuir ao abrigo do presente programa processa-se sob a forma de subsídio a fundo perdido, com os limites estabelecidos no artigo 14º incrementados de 20 %, quer para os diversos tipos de trabalhos comparticipáveis, quer para o montante global de comparticipação.

ANEXO I

VICEU SOLIDÁRIO (HABITAÇÃO)

- O apoio complementar para despesas no âmbito da habitação traduz-se em:
 - comparticipação de projetos de construção/ reconstrução/ ampliação/ alteração de habitação própria e permanente;
 - obras de reabilitação em habitação própria e permanente;
 - criação de condições de acessibilidade em habitação própria ou arrendada;
 - 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;
 - redução do pagamento das ligações de ramais de água e/ ou saneamento para habitação própria e permanente.
- O limite de rendimentos para acesso aos diversos apoios é calculado da seguinte forma:

LIMITE DE RENDIMENTOS POR CADA INDIVÍDUO

	COEFICIENTE (A)	IAS (B)	FÓRMULA DE CÁLCULO
MAIOR	0,80		
SEGUNDO MAIOR	0,60		
MAIOR A PARTIR DO TERCEIRO	0,40	b)	(a) x (b) x 14
MENOR	0,30		
PESSOA COM DEFICIÊNCIA OU COM IDADE SUPERIOR A 65 ANOS (ACRESCE*)	0,20		

*NOTA: será acrescido ao limite máximo do rendimento anual bruto, 0,20 vezes o valor do IAS, por cada indivíduo c/ deficiência comprovada ou pessoa com mais de 65 anos de idade;

- Os escalões e respetivas percentagens de participação são os seguintes:

LIMITE DE RENDIMENTOS POR CADA INDIVÍDUO

ESCALÃO	COMPARTICIPAÇÃO	DEFINIÇÕES
0% ≤ RAB/LRA < 20%	90%	RAB – rendimento anual bruto (do agregado familiar)
20% ≤ RAB/LRA < 40%	80%	
40% ≤ RAB/LRA < 60%	60%	LRA – limite do rendimento do agregado (conforme tabela anterior)
60% ≤ RAB/LRA < 80%	40%	
80% ≤ RAB/LRA ≤ 100%	20%	

- O valor máximo do apoio a conceder não pode ser superior a 20 vezes o IAS.

ANEXO II

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 reabilitação e, para tal, necessitem de um projeto devidamente instruído. O presente programa apela à consciência social de toda a Sociedade, nomeadamente dos titulares de profissões de interesse público, como é o caso dos Arquitetos e Engenheiros.
2. Este programa compatibiliza-se com os diversos programas de ajuda à reabilitação de habitações de âmbito nacional e municipal em vigor.
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 Solidários.
4. Os Projetistas Solidários têm a oportunidade de “apadrinhar” famílias carenciadas do Concelho, designadas pelo Município de Viseu, e providenciar, em condições especiais, um projeto de construção/ reconstrução/ ampliação/ alteração da habitação devidamente instruído.
5. O Município de Viseu promoverá a divulgação do programa, bem como dos Projetistas Solidários aderentes e dos projetos por eles elaborados.
6. Os projetos utilizarão as soluções mais simples e económicas possíveis, de forma a garantir a exequibilidade dos mesmos.
7. Os Projetistas Solidários deverão tomar todas as diligências necessárias à aprovação do projeto e licenciamento da obra junto de todas as Entidades competentes.
8. O Município mediará o contacto entre os Projetistas Solidários e as famílias selecionadas e colaborará em todas as diligências que se revelem necessárias.



MUNICÍPIO DE
VISEU



HABISOLVIS
EM