



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

ANEXO I

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VISEU – NÚCLEO HISTÓRICO CENTRAL, RIBEIRA, NÚCLEO HISTÓRICO DA CAVA DE VIRIATO, NÚCLEO HISTÓRICO DO BAIRRO MUNICIPAL E FONTELO

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

ABRIL 2019



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, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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 nova delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Viseu – Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo**, constituirá, por essa via, uma assumida discriminação 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) vinha já consagrando essa discriminação positiva, desde a sua aprovação pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, concretamente pela sua última redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 198/2012 e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como 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 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.

Nesse sentido, os proprietários dos prédios urbanos objeto de reabilitação, inseridos na ARU, dispõem dos seguintes benefícios:

Em sede de IMI e de IMT e outros

Prescreve o art.º 45.º, n.º 1 do EBF que os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos naquele artigo, desde que preencham as seguintes condições cumulativas:

1. 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 vigor até 9 de abril de 2021;

2. Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, 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 se encontrem ainda verificados 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 pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Aos imóveis que preencham cumulativamente tais requisitos, são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais (cf. n.º 2 do art.º 45.º do EBF):

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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. De acordo com o n.º 6 do mesmo art.º, esta prorrogação encontra-se dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas 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;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Em sede de IRS

De acordo com o Art.71º n.ºs 4, 5 e 7 do EBF, 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 “áreas de reabilitação urbana” ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa de tributação autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

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 dos imóveis passíveis de atualização faseada das rendas de acordo com o NRAU.

Em matéria de IRC

Conforme prevê o art.º 71.º, n.º 1 do EBF, ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que



constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os incentivos fiscais consagrados são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 – cfr. art.º 71.º, n.º 21 do EBF, na redação conferida pela Lei do OE para 2018.

Em matéria de IVA

São tributadas à taxa reduzida as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Assim, desde que verificadas as respetivas condições e requisitos, as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam da tributação à taxa reduzida de 6% (artigo 18º nº 1 al. a) do CIVA e Lista I anexa ao CIVA).

Por fim e como auxiliar interpretativo, o n.º 23 do art.º 71.º do EBF, com a redação que lhe foi conferida pela Lei do OE para 2018, vem definir:

- a) **“Ações de reabilitação”**: as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois 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;
- b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

De acordo com o consignado n.º 4 do art.º 45.º do EBF, o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o



pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal de Viseu é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

PROGRAMA DE INCENTIVOS À RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE VISEU

Tendo em vista incentivar e estimular a salvaguarda e revitalização da ARU de Viseu, nomeadamente através da realização de operações urbanísticas que promovam a salvaguarda e a reabilitação do edificado foi criado um Programa de Incentivos à Recuperação de Edifícios na ARU de Viseu através do qual se instituiu um regime transitório e excecional de isenção e redução de taxas urbanísticas e outras conexas nos termos e condições a seguir enunciados:

a) A Câmara Municipal de Viseu poderá conceder a isenção de taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação, que não impliquem um aumento de área, designadamente: taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções e/ou pela execução de obras de recuperação de fachadas; taxas pela realização de vistorias.

b) A Câmara Municipal de Viseu poderá conceder a redução de taxas municipais até 50%, relacionadas com obras de reabilitação, que impliquem um aumento de área, designadamente: taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxa municipal de urbanização; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções; taxas pela realização de vistorias.

c) A concessão de isenção ou redução das taxas municipais só poderá ser concedida uma vez cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares indispensáveis à aprovação da correspondente operação urbanística.

d) Este regime excecional e transitório extinguir-se-á com a entrada em vigor da nova versão do Regulamento Municipal de Urbanização Edificação e Taxas (RMUET) e o Regulamento e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas do Município de Viseu (RTTLORMV).



OUTRAS TAXAS MUNICIPAIS:

Será objeto de estudo e análise a possível definição de um regime especial de taxas municipais, a constar em regulamento próprio, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, que poderá, designadamente, incidir sobre o seguinte:

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- Taxas devidas pela realização de vistorias.

O Município pode também definir um regime especial de taxas municipais de forma a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, na ARU.

OUTROS INCENTIVOS E APOIOS:

O Município de Viseu concederá os seguintes apoios à recuperação de imóveis (sem prejuízo da eventual alteração dos valores referenciados):

PROGRAMA 1 - APOIO À RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

Atenta a necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na área do município, de procederem à recuperação e requalificação das fachadas;

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 seis 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 CMV a atribuição do incentivo em impresso próprio a fornecer pelos serviços da SRU, sendo o pagamento do incentivo efetuado após conclusão dos trabalhos.



PROGRAMA 2 – ISENÇÃO DE TAXAS E DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

O património imobiliário, especialmente o privado, nas áreas e núcleos mais antigos da cidade e das restantes freguesias, 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.

A cidade e o município na generalidade, são visitados na época de verão por milhares de turistas nacionais e estrangeiros.

A recente requalificação de infraestruturas na Zona Histórica da cidade, a existência de equipamentos de lazer e desporto, vão fazer com que a cidade, especialmente, seja demandada por maior número de visitantes.

Tendo em conta o disposto no artigo 6º do DL 555/99 na sua atual redação, e o artigo 2º do RGEU e da alínea b) do artigo 2º do RMEU, as obras de “pintura, caiação, reboco, quando se não verificarem alterações na fachada e na cor estão dispensadas de licença”.

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, 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 dependerá de autorização municipal prévia à ocupação da via pública com andaimes ou materiais de construção, ficando igualmente esta ocupação isenta do pagamento de taxas.

PROGRAMA 3 - CORREÇÃO ACÚSTICA

O apoio financeiro, definido através deste Programa, tem como principal objetivo garantir a melhoria da qualidade de vida dos residentes em zonas de maior incidência de ruído noturno.

Aplicável a proprietários ou inquilinos de imóveis situados em áreas onde se verifique maior ocorrência de incómodo noturno, o programa de correção acústica apresenta, como critérios de seleção, a localização do edifício e dos vãos a intervir, a tipologia a realizar e o posicionamento da fonte de ruído que afeta o imóvel.

São exemplo da comparticipação da Câmara a substituição de caixilharia simples por caixilharia com vidro duplo, no valor máximo de 100 € por janela; a introdução de portadas pelo interior, que vai até os 100 € ou ainda a introdução de uma segunda caixilharia interior classificada, mantendo a exterior, cujo valor máximo é de 200 €.



A aprovação dos valores de comparticipação referentes ao apoio financeiro descrito, complementa a informação contida no artigo 17º do Regulamento Municipal dos Períodos de Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços do Município¹.

WISEU HABITA (Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações)

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 1970, localizados no Município de Viseu, incluindo a zona inserida na ARU, 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 comparticipação:

Designação dos trabalhos (construções executadas antes de 1970)	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.	1500 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.	2000 Euros

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.

¹ Diário da República, 2.ª série, n.º 168 – 28 de agosto de 2015, Regulamento n.º 599/2015.



WISEU SOLIDÁRIO

O programa WISEU 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 WISEU HABITA que apresentem elevada carência económica, e cuja comparticipação atribuída pelo programa seja insuficiente para a execução das obras previstas, serão automaticamente enquadrados no WISEU 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.

PORTA ABERTA À INOVAÇÃO SOCIAL E URBANA EM VISEU

(candidatura ao Portugal 2020 realizada em 31 de outubro de 2016)

O projeto “Porta Aberta à Inovação Social e Urbana” parte de uma estratégia da Santa Casa da Misericórdia com vista a contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população mais idosa, das famílias mais carenciadas e de pessoas portadoras de deficiência, com especial destaque, aquelas que residem no centro histórico, em bairros sociais e em aldeias rurais periféricas.

O projeto visa a disponibilização de um serviço público gratuito exclusivamente dedicado ao bem-estar de setores fragilizados da população, contribuindo, designadamente, para a redução do isolamento dos idosos – promovendo a residência na sua casa e a melhoria das suas condições de vida (habitação e saúde) - para a melhoria das condições de vida de quem é portador de deficiência – promovendo a sua integração social e urbana através de melhores condições de acessibilidade na habitação – e para o desenvolvimento harmonioso das famílias monoparentais ou numerosas – proporcionando melhores condições na habitação, com reflexos ao nível do desenvolvimento saudável dos mais novos.

Pretende-se recorrer a uma ‘loja aberta’ situada no centro histórico, como serviço de apoio direto e individualizado à população elegível pelo projeto, com uma vertente personalizada criada através da disponibilização de uma linha telefónica de apoio.

O intuito do projeto passa por promover um serviço de proximidade com o público-alvo disponibilizando um serviço de visita às habitações (inspeção e diagnóstico) efetuado por equipas mistas constituídas por técnicos de apoio social e da área de construção. Depois de identificadas as condições de elegibilidade da família ou indivíduo, junto dos serviços sociais da Misericórdia em colaboração com os serviços sociais do município, serão



disponibilizados mecanismos de apoio ao nível das respostas sociais da rede de parcerias da Misericórdia, bem como um serviço de reparações na habitação a custo zero.

O compromisso financeiro assumido pela Câmara Municipal de Viseu (investidor social do projeto) é de 30% dos custos totais do projeto (um total de 117.313,04€), acrescido dos custos de intervenção no edificado de famílias ou indivíduos devidamente sinalizados e elegíveis pela equipa de trabalho, no valor máximo por intervenção de 500€, até um total de 3-4 intervenções mensais ao longo do período do projeto. Tal valor perfaz um total de 72.000,00€. Adicionalmente a CMV compromete-se a apoiar a promoção de uma estratégia de manutenção preventiva do edificado histórico e antigo, através de uma contribuição anual de 10.000,00€, ou seja, um valor total de 30.000,00€.

O projeto é faseado em 3 anos com início previsto em janeiro de 2017 e término em dezembro de 2019. A primeira fase do projeto será constituída pela instalação de um espaço físico de apoio à população, situado no Centro Histórico e pela organização da uma equipa que será composta por 7 pessoas (1 para gestão, 3 para equipa técnica e 3 para equipa de obra).

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 ser localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

- a) Cujas construções, legalmente existentes, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e
- 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, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- 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, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e
- 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 Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA será prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de licenciamentos de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como 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”

Nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana IP, pode conceder um financiamento para intervenções de reabilitação urbana, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de



delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR” – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana IP, pode conceder um financiamento para operações de reabilitação urbana promovidas por pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, no âmbito do empréstimo contraído junto do Banco Europeu de Investimento (BEI).

Descrição: Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

Beneficiários: Qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Intervenções Elegíveis: Reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), que careçam de obras de reabilitação integral e que, após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional.

Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

Condições de acesso: A operação de reabilitação deverá cumprir cumulativamente os seguintes critérios:

- Demonstrar a sustentabilidade económica da respetiva operação proposta;
- Pagar a taxa de análise no montante de 250 €, montante esse que será devolvido após a assinatura do contrato de empréstimo;
- Iniciar as intervenções no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato de empréstimo, ou da obtenção do visto do Tribunal de Contas, quando aplicável;



- Concluir as obras no prazo de 12 meses após a assinatura do contrato de empréstimo, prazo esse eventualmente prorrogável por razões atendíveis pelo IHRU;

Os promotores não podem ter dívidas por regularizar ao Estado (Finanças, Segurança Social e IHRU).

Destino das frações e edifícios: As frações habitacionais dos edifícios reabilitados no âmbito do presente programa, ficam afetos ao regime de arrendamento durante a vigência do empréstimo até à sua amortização integral, não podendo o valor da renda aplicada a cada fração exceder o valor da renda condicionada que lhe corresponde.

Qualquer alteração no destino das frações implica a prévia amortização do empréstimo correspondente.

Montantes financeiros: Empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação.

Taxa de juro: Taxa fixa durante todo o período do empréstimo.

Período de carência de capital: Até 6 meses após a conclusão do período de utilização, não podendo ultrapassar um período de 18 meses contabilizado a partir da data da assinatura do contrato.

Garantia: Hipoteca dos edifícios e frações, podendo o IHRU exigir outras garantias que considere idóneas e adequadas ao risco do empréstimo em função das suas regras de gestão e segurança ou da natureza do promotor.

APOIO FINANCEIRO: IFRRU 2020 – INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos anos mais recentes.

Pela sua importância para o âmbito da presente intervenção, é aqui de sublinhar o **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana**.

Basicamente, o IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que se destina à reabilitação e revitalização urbana para concretização da política pública de desenvolvimento urbano, que tem por objetivo a revitalização dos centros urbanos, em todo o território nacional, promovendo a habitação, atraindo novos residentes, e dinamizando a atividade económica, e com ela a criação de riqueza e de emprego.

Através da 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, este instrumento dá concretização a uma aposta forte e determinada na reabilitação urbana, que favoreça o repovoamento dos centros urbanos, melhore a qualidade de vida, promova uma maior eficiência energética, focada no território, nas Áreas de Reabilitação Urbana, e nos imóveis com maiores necessidades de intervenção – mais idade ou em pior estado de conservação.

O IFRRU 2020 poderá 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.

A apresentação das candidaturas, também designadas de “pedidos de financiamento” uma vez que está em causa a concessão de empréstimos, decorre em contínuo e sem períodos pré-determinados de decisão, cabendo ao investidor decidir qual a melhor oportunidade para procurar financiamento para o seu investimento.

Para acederem aos apoios do IFRRU 2020, as entidades interessadas podem apresentar as suas candidaturas em qualquer um dos quatro Bancos, selecionados através de concurso público internacional, nomeadamente: (i) Banco Santander Totta; (ii) Banco BPI, (iii) SPGM Sociedade de Investimento e (iv) Millennium BCP.

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.

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 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 apoia 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;



MUNICÍPIO DE
WISEU



WISEU NOVO
SRU

- 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.

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

Por quanto tempo se pode usufruir da Porta 65 Jovem:

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: