

Rua Infante D. Henrique, n.º 2, 2700-725 Venteira, Amadora
Tel.: 214 369 000 (geral) | 214 369 070 (DHRU) | 214 369 035 (DRPHP)
coordenadas GPS: 38.757461, - 9.231894
recuperacao.habit@cm-amadora.pt
www.cm-amadora.pt



AMA
Reabilita

(RE) HABILITAÇÃO

guia informativo



CÂMARA
MUNICIPAL
DA AMADORA



AMA
Reabilita

Presidente da
Câmara Municipal da Amadora



1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal da Amadora tem encarado a habitação como uma questão prioritária da sua governação. Neste contexto, delineou e aprovou para o concelho uma estratégia municipal de reabilitação urbana, dividida em 3 eixos de atuação: o eixo 1, Intervir; o eixo 2, Dinamizar; e o eixo 3, Gerir.

Subordinado ao eixo **Intervir**, a CMA tem vindo a conduzir, em locais estratégicos da cidade da Amadora, intervenções de conservação e valorização do edificado, com vista a qualificar a sua imagem.

É neste âmbito que se insere a intervenção realizada no ano de 2011, na emblemática Avenida Santos Mattos, bem como as intervenções realizadas, no ano de 2013, na Rua Elias Garcia, junto às “Portas de Benfica”, e na Estrada da Correia, em Alforneiros, junto à rotunda da CRIL - Porta da Amadora.

Estas intervenções de recuperação e uniformização de fachadas dos edifícios constituem-se como uma referência para dinamizar a reabilitação urbana e testar soluções inovadoras que possam ser replicadas pelos proprietários noutros locais da cidade.

Pretende-se promover uma nova imagem urbana da Amadora.

No entanto, este objetivo não passa só pela ação da CMA. A ação dos particulares é fundamental! Daí o segundo eixo de atuação: **Dinamizar**.

Com efeito, ciente dos obstáculos com que se deparam os proprietários, a edilidade tem apostado, ao longo da sua governação, na criação e disponibilização de instrumentos e soluções que apoiem os particulares na reabilitação e conservação dos seus imóveis.

Esse apoio tem-se materializado em subvenções financeiras, em incentivos e compensações e na assistência técnica, aplicados isoladamente ou conjugados, para prestar todo o apoio necessário, de forma individual e personalizada. Com isto pretende-se estimular a reabilitação através dos mecanismos fiscais ao dispor da autarquia, bem como premiar os promotores da reabilitação urbana e penalizar a inércia, criando, nos particulares, dinâmicas de conservação regular e reabilitação do edificado.

Finalmente, no âmbito do 3º eixo, Gerir, a CMA pretende assegurar uma gestão eficaz que assegure a sustentabilidade do parque habitacional público-municipal.

O presente guia tem por finalidade divulgar os instrumentos que a CMA disponibiliza para o apoiar na conservação e reabilitação do seu imóvel.

Nas suas páginas encontrará respostas em torno de 3 áreas:

1. As participações.
2. A concessão de descontos e isenções.
3. Apoio técnico, logístico e facilitação de recursos.

Esperamos que seja um contributo para o incentivar na realização de obras, concorrendo, desta forma, para a valorização do edificado do concelho e, em consequência, da sua imagem.

Intervir Dinamizar Gerir

1. AS COMPARTICIPAÇÕES

O programa REABILITA+

O QUE É O REABILITA+ ?

É um programa de comparticipação, criado pela Câmara Municipal da Amadora, que pretende apoiar a realização de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns dos edifícios:

- a) Em regime de propriedade horizontal, com administração do condomínio;
- b) Ou em propriedade plena, em regime de arrendamento.

A candidatura a este programa tem como pressuposto que os imóveis reúnam as seguintes condições:

- Possuírem licença de utilização com mais de 26 anos;
- Possuírem, pelo menos, duas frações autónomas;
- Serem, pelo menos, 50% das frações autónomas utilizadas como habitação, podendo as restantes estar afetas ao exercício de comércio ou serviços;

As obras efetuadas ao abrigo do programa Reabilita+ beneficiam de uma comparticipação, por parte da CMA, no valor de 20% das obras a realizar.

São ações elegíveis, aquelas que:

- Determinarem uma subida de, pelo menos, um nível de conservação ao estado de conservação do edifício;
- Determinarem que o edifício passe a deter um estado de conservação igual ou superior a Bom.

2. A CONCESSÃO DE DESCONTOS E ISENÇÕES

2.1. NOS IMPOSTOS

IMI

(Imposto Municipal sobre Imóveis)

- Isenção por 2 anos

O Estatuto dos Benefícios Fiscais prevê, no seu artigo 45.º, uma isenção de IMI pelo período de 2 anos a contar do ano da emissão da respetiva licença camarária, para os prédios urbanos que tenham sido objeto de reabilitação urbanística.

A isenção deverá ser requerida antes do início das obras, pois a CMA tem de certificar o estado de conservação do imóvel antes e após as obras.

Verificando-se, após as obras, que o imóvel adquiriu as condições que detinha à data da sua construção, é emitida a respetiva certidão.

- Isenção por 5 anos

Para os imóveis localizados nas **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA** está contemplada uma isenção de IMI pelo período de 5 anos (artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

A isenção deverá ser requerida antes do início das obras, pois a CMA tem de certificar o estado de conservação do imóvel antes e após as obras.

Se, após as obras, a CMA verificar que o prédio revelou uma subida do seu estado de conservação, de, pelo menos, dois níveis de conservação, é emitida uma certidão de isenção da taxa do IMI pelo período de 5 anos.

- O que são as áreas de Reabilitação Urbana?

As **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)** são áreas prioritárias de intervenção urbanística, definidas tendo em conta a sua antiguidade, a homogeneidade do edificado ou a sua relevância.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

- 1- Venteira Centro
- 2- Mina Sudeste
- 3- Parque Aventura /Bairro do Bosque
- 4- Av. D. José I
- 5- Av. D. João V
- 6- Buraca Velha



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para além da isenção do IMI, os prédios localizados em ARU podem usufruir ainda dos seguintes benefícios fiscais:



30%

IRS (imposto sobre o rendimento das pessoas singulares):
30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação do imóvel dedutíveis à coleta, até ao limite de 500,00 €

5%

• Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS decorrentes da alienação de imóveis reabilitados

6%

IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis):

Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado

IVA (imposto sobre o valor acrescentado):

Taxa reduzida - 6% - no orçamento das obras

Para saber se o imóvel se localiza em ARU (ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA) consulte o nosso site www.cm-amadora.pt em «Território»/«Reabilitação urbana»/«A CMA criou» ou telefonicamente através do n.º 21 436 90 35.

2.2. ISENÇÕES NAS TAXAS MUNICIPAIS

- Isenção de pagamento das taxas de administração urbanística em todas as obras de reconstrução, reconversão, reparação, sem ampliação das respetivas áreas úteis dos fogos, em imóveis abrangidos ou não por programas de participação.

- Isenção de pagamento de quaisquer taxas municipais no licenciamento de marquises (Programa Marquises Ok).

3. APOIO TÉCNICO, LOGÍSTICO E FACILITAÇÃO DE RECURSOS

AMA
Reabilita

3.1. ASSINATURA DE PROTOCOLOS DE COLABORAÇÃO



PROTOCOLO COM A CIN

A CMA assinou um protocolo com a empresa de tintas CIN, no âmbito do qual oferece aos particulares um desconto de 60% na compra das tintas e de outros produtos de construção civil fabricados pela CIN, para a pintura das fachadas dos edifícios.

- Quem pode usufruir deste desconto?
Os particulares certificados pela Câmara.



PROTOCOLO COM A CAIXIAVE

A Câmara Municipal da Amadora assinou um protocolo com a CAIXIAVE – Indústria de Caixilharia, S. A., no âmbito do qual oferece aos particulares um desconto 20% em todos os produtos da gama de janelas eficientes comercializadas pela CAIXIAVE.

A CAIXIAVE compromete-se, também, a prestar assistência técnica aos particulares, no que respeita aos produtos a utilizar nos edifícios.

- Quem pode usufruir deste desconto?
Os particulares certificados pela Câmara Municipal da Amadora.

www.caixiavegroup.com



TLM.+351 91 218 04 38
Tel. +351 21 448 09 00
Fax +351 21 448 09 09

3.2. APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DAS “ESPLANADAS PREMIUM”

O QUE É?

É um programa destinado a apoiar e incentivar a implementação de esplanadas na cidade da Amadora. Oferece uma solução célere e eficaz à implementação e desenvolvimento de esplanadas nos estabelecimentos comerciais da Amadora, através do apoio técnico e logístico aos particulares, bem como a redução em 25% do valor da taxa de ocupação da via pública.

3.3. BOLSA DE EMPREITEIROS E PROJETISTAS

O QUE É?

São duas listas de profissionais: uma de empreiteiros e outra de projetistas, que divulgam a sua disponibilidade para a execução de serviços na sua área de atividade.

COMO FUNCIONAM?

As bolsas encontram-se disponíveis no site da CMA e constituem uma fonte a que os particulares

podem recorrer quando têm necessidade de executar uma obra ou um projeto.

O papel da Câmara é o de contribuir para a sua divulgação e, assim, facilitar os particulares na pesquisa de profissionais habilitados e credíveis, no entanto, a seleção dos prestadores de serviços e as relações contratuais que se vierem a estabelecer entre as partes é da sua exclusiva responsabilidade.

3.4. ACOMPANHAMENTO TÉCNICO NA INSTRUÇÃO DAS CANDIDATURAS

A CMA presta todo o apoio necessário, de forma individual e personalizada, no âmbito da instrução das candidaturas aos programas.

Onde?

Nos serviços municipais do Departamento de Habitação e Requalificação Urbana poderá obter opiniões técnicas e solicitar os esclarecimentos necessários para levar a cabo a intervenção de reabilitação no seu imóvel.

3.5. ACOMPANHAMENTO AOS INTERESSADOS NO ÂMBITO DO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

A NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO

A NLAU, aprovada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, vem alterar a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e estabelece um regime de atualização das rendas antigas com base num processo de negociação entre senhorio e arrendatário.

O valor da renda tem como referência o **Valor Patrimonial Tributário** do imóvel e as **características do agregado familiar** do arrendatário, nomeadamente a idade, a existência de deficiência com grau comprovado superior a 60% e os rendimentos do agregado familiar.

Poderá consultar o site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), em www.portaldahabitacao.pt, onde poderá fazer a simulação do cálculo da renda, ou informar-se, junto do IHRU, através dos números de telefone 21 723 15 00 /1/2/3.

3.6. VISTORIA DE HABITABILIDADE

A Câmara Municipal da Amadora realiza uma vistoria de habitabilidade:

Vistoria para determinação do nível de conservação do imóvel

- **Quem pode solicitar?**

Os proprietários e arrendatários.

- **Como funciona?**

Após a vistoria, a CMA elabora uma Ficha de Avaliação, em que avalia todos os itens da habitação e das partes comuns do edifício e atribui um nível de conservação final, que varia entre 1 (Péssimo) e 5 (Excelente), e remete essa Ficha de Avaliação ao requerente.

A Câmara Municipal da Amadora apenas intima os proprietários à realização das obras quando estão postas em causa condições de solidez, segurança e salubridade, que constituam perigo para os ocupantes ou para o público.

- **Qual o valor da taxa?**

No ano de 2014 essa taxa foi fixada em 102,00 € (cento e dois euros).



AMA
Reabilita



AMA
Reabilita

SIMULAÇÕES

Edifício Tipo

Edifício de 4 pisos (r/c e 3 andares) com dois fogos por piso, 8 fogos na totalidade, em mau estado de conservação e cada fração avaliada em 45.000 € x 8 = 360.000€, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Valor das obras de conservação a realizar: 50.000 €

Percentagem de IMI a liquidar: 0,37 % (2014)

Comparticipação municipal de apoio à realização de Obras – Reabilita +: 20% do valor do orçamento



ANTES

EBF • Rua 1º de Dezembro, n.º 39 - Venteira

Descontos que podem ir dos 25,32% aos 47,72% do valor investido

Em área fora de
ARU

Valor de IMI a pagar = 2 anos x 1332 € = 2.664 €

Comparticipação municipal no valor das obras = 10.000 €

Poupança total = 12.664 €, correspondente a 25,32% do investimento

Valor de IMI a pagar = 5 anos x 1332 = 6.660 €

Comparticipação municipal no valor das obras = 8.200 € + 9.000 € (iva a 6%) = 17.200 €

Poupança total = 23.860 €, correspondente a 47,72% do investimento

Em área de
ARU



DEPOIS



ANTES

REABILITA+ • Av. dos Combatentes da Grande Guerra,
nº 4 a 10 - Mina de Água



ANTES

ARU • Rua Padre Cruz, nº 5 - Águas Livres



DEPOIS



DEPOIS