ODEMIRA

reabilita

programa de incentivos
à reabilitação urbana

Outubro 2019

Índice

ODEMIRA REABILITA . incentivos nas áreas de reabilitação urbana 3
Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) 3

| processos mais simples, projetos melhores 4
Incentivo 1: Adequação das exigências técnicas dos projetos de arquitetura e especialidades 4
Incentivo 2: Agilização dos processos de operações urbanísticas 5
Incentivo 3: Gabinete de apoio à reabilitação urbana 5
Incentivo 4: Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira 5

| paga menos 7
Incentivo 5: Redução do IVA 7
Incentivo 6: Isenção ou redução do IMI 7
Incentivo 7: Isenção do IMT 10
Incentivo 8: Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas 12

| recebe mais 15
Incentivo 9: Apoio financeiro ao investimento no âmbito de atividades económicas 15
Incentivo 10: Condições de financiamento especiais para reabilitar 15
Incentivo 11: Condições de financiamento especiais para arrendar 17

ODEMIRA REABILITA . incentivos nas áreas de reabilitação urbana

O programa Odemira Reabilita agrupa um conjunto de incentivos à reabilitação do património edificado, aplicáveis nas áreas de reabilitação urbana (ARU) legalmente delimitadas no município de Odemira.

Amoreiras-Gare | Colos | Luzianes-Gare | Odemira | Pereiras-Gare | Relíquias | Sabóia | Santa Clara-a- Velha | São Luís | São Martinho das Amoreiras | São Teotónio | Vila Nova de Milfontes | Vale da Santiago | Zambujeira do Mar

Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)

Como saber se o imóvel se localiza em ARU ou em Núcleo Antigo (definição do PDM)?

No website do município pode visualizar-se os mapas de forma dinâmica ou obter-se as plantas de localização através do GeoPortal. O GeoPortal do município disponibiliza duas aplicações WebSIG que permitem, às empresas, aos técnicos e à população em geral, aceder de forma livre e fácil a um amplo e diversificado conjunto de temas de informação geográfica municipal, através da internet:

• A aplicação WebPDM permite visualizar a informação geográfica municipal e os instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho de Odemira.

• A aplicação WebEPL, para obter a Emissão de Plantas de Localização, permite exportar para um ficheiro pdf a confrontação da geometria (polígono) da pretensão com a informação geográfica municipal e com os instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho de Odemira que são abrangidos.

No website do município podem ser gratuitamente consultados e descarregados os ficheiros em pdf das plantas de delimitação das ARU em vigor (VIVER > Gestão do Território > Reabilitação Urbana) e das plantas de ordenamento dos perímetro urbanos (1/5000) do Plano Diretor Municipal onde são identificados os Núcleos Antigos do Plano Diretor Municipal (VIVER > Gestão do Território > PMOT > PDM).

Podem também ser **solicitadas as plantas de localização** no Balcão Único ou por pedido enviado por carta ou e-mail (sujeito a pagamento da taxa prevista nos n.ºs 12.1 e 12.2 do Quadro I do Capítulo I do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira).

Documentos úteis

• Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana em vigor

• Plantas de Ordenamento dos perímetros urbanos do PDM de Odemira

PROCESSOS MAIS SIMPLES, PROJETOS **MELHORES**

SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA E RECONHECIMENTO DE BOAS PRÁTICAS.

Incentivo 1: Adequação das exigências técnicas dos projetos de arquitetura e especialidades

1 Introdução de novos critérios e dispensa de aplicação de alguns requisitos técnicos no âmbito dos projetos de arquitetura e especialidades relativos a operações urbanísticas de obras de reabilitação de edifícios ou frações, desde que em imóveis que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional. (Também aplicável fora de ARU)

Qual o enquadramento legal?

Condições de aplicação são estabelecidas no Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (REEFA) e nas demais Portarias conexas, em articulação com a legislação específica aplicável à construção e aos respetivos projetos de arquitetura e especialidades.

Como proceder para beneficiar da dispensa de requisitos técnicos?

No âmbito da elaboração dos projetos de arquitetura e das especialidades, os técnicos autores dos projetos e/ou o coordenador de projeto podem, justificadamente, dispensar o cumprimento de alguns requisitos técnicos relativos aos seguintes regimes: Regulamento Geral das Edificações Urbanas; Regime Legal de Acessibilidades; Acústica; Eficiência Energética e Qualidade Térmica; Instalações de gás em edifícios; Infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

Quais as operações de reabilitação abrangidas?

As intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE):

• Obras de alteração;

• Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável.

Quais os imóveis abrangidos?

Edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. Considera-se que um edifício ou fração se destina a ser afeto, predominantemente, a uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Documentos úteis

• Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (REEFA) – Decreto-Lei n.º 95/2019

• Portaria n.º 297/2019 que altera a Portaria n.º 349-B/2013 que estabelece a metodologia de determinação da classe de desempenho energético

• Portaria n.º 301/2019 que define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade

• Portaria n.º 302/2019 relativa à avaliação de vulnerabilidade sísmica

• Portaria n.º 303/2019 relativa à determinação dos custos-padrão das intervenções para operações de reabilitação

• Portaria n.º 304/2019 relativa os requisitos funcionais da habitação e da edificação

• Portaria n.º 305/2019 relativa aos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes

Incentivo 2: Agilização dos processos de operações urbanísticas

2 Prioridade em termos de procedimentos administrativos atribuída aos processos de operações urbanísticas relativos a ações de reabilitação em ARU.

Qual o enquadramento legal?

A deliberação de 17/01/2019 da Câmara Municipal de Odemira determina que seja atribuído um caráter prioritário aos procedimentos de gestão urbanística referentes a operações de reabilitação de imóvel localizado nos Núcleos Antigos ou nas Áreas de Reabilitação Urbana legalmente delimitadas, assegurando a celeridade e a eficácia da respetiva tramitação.

Como proceder para beneficiar da agilização processual?

Solicitar ao município a agilização do processo de operação urbanística de reabilitação de imóvel localizado em ARU e/ou Núcleo Antigo, através de formulário próprio devidamente preenchido.

Documentos úteis

- Formulário de agilização processual de operação urbanística de reabilitação de imóvel localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU)
- Deliberação de 17/01/2019 da Câmara Municipal de Odemira que aprova a medida de agilização processual

Incentivo 3: Gabinete de apoio à reabilitação urbana

3 Gabinete de atendimento personalizado para esclarecimentos relativos aos incentivos à reabilitação urbana e para apoio na instrução dos processos de operações urbanísticas.

Como proceder para obter o atendimento?

Apoio telefónico (283 320 900) e por correio eletrónico (reabilita@cm-odemira.pt) para esclarecimentos gerais e atendimento técnico presencial sob marcação no Balcão Único.

Documentos úteis

- Website do Município de Odemira – programa Odemira Reabilita

Incentivo 4: Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira

4 Prémio bienal de arquitetura, em parceria com a Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Sul, para a promoção e incentivo à qualidade arquitetónica, contribuindo assim para a valorização das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

Quem pode apresentar candidatura?

As candidaturas poderão ser apresentadas pelos arquitetos habilitados para o exercício da profissão em Portugal que sejam autores dos projetos candidatados.

Quais as operações de reabilitação que podem concorrer?

a) Obras localizadas nas áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Concelho de Odemira;

b) Obras da autoria de arquitetos habilitados para o exercício da profissão em Portugal;

c) Obras concluídas durante os dois anos anteriores à edição do Prémio, admitindo-se, apenas no primeiro ano de edição do Prémio, obras concluídas durante os cinco anos anteriores à edição do Prémio;

d) Obras detentoras de licença administrativa ou de comunicação prévia, em conformidade com o estabelecido no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, ou obras que tenham sido objeto de comunicação de início dos trabalhos, em conformidade com o estabelecido nos artigos 6.º, 6.º-A e 80.º-A do mesmo regime.

Qual o Prémio atribuído?

1. A candidatura ordenada em 1.º lugar será distinguida com os seguintes prémios:

a) Uma placa para identificação da obra premiada com indicação ano da edição do PRUMO e do nome do autor do projeto de arquitetura, atribuída ao dono de obra ou proprietário atual;

b) Diplomas alusivos, atribuídos ao autor do projeto de arquitetura, ao dono de obra ou proprietário atual, e ao empreiteiro;

c) O valor pecuniário de € 5.000,00 (cinco mil Euros), atribuído ao autor do projeto de arquitetura.

2. Para além da candidatura premiada, referida no número anterior, o júri pode deliberar a atribuição de menções honrosas, num máximo de duas, quando considere que algumas das restantes obras são dignas de distinção especial, sendo distinguida(s) com os seguintes prémios:

a) Diplomas alusivos, atribuídos ao autor do projeto de arquitetura, ao dono de obra ou proprietário atual, e ao empreiteiro;

b) O valor pecuniário de € 1.500,00 (mil e quinhentos Euros), atribuído ao autor do projeto de arquitetura.

Quais os documentos necessários para formalizar a candidatura?

A formalização das candidaturas será efetuada mediante a apresentação dos seguintes elementos:

a) Formulário de candidatura ao Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira disponibilizado no Balcão Único e no website www.cm-odemira.pt, devidamente preenchido;

b) Declaração de aceitação do dono de obra ou do proprietário atual devidamente assinada (conforme Anexo I do presente regulamento);

c) 2 Painéis em formato A1 na vertical, em material rígido e leve, mas autoportante, com uma espessura de 5 mm com todos os elementos considerados relevantes para a avaliação do seu trabalho nomeadamente:

i. Memória descritiva e justificativa;

ii. Planta de localização (esc. 1/500);

iii. Plantas, alçados e cortes (esc. 1/100 ou 1/50);

iv. Pormenores construtivos relevantes;

v. Levantamento fotográfico que permita avaliar a intervenção, evidenciando a situação anterior e o resultado final.

d) Documentos digitais:

i. Suporte digital de todos os elementos entregues em suporte físico;

ii. Resumo explicativo da intervenção com um máximo de 2000 caracteres em formato PDF;

iii. 5 (cinco) fotografias, em formato JPG, com qualidade necessária para publicação, ilustrando o objeto a candidatar, antes e depois da intervenção e os demais aspetos relevantes que definam as especificidades da intervenção.

Documentos úteis

- Regulamento do Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira (PRUMO)
- Regras de cada edição do PRUMO – aprovadas pela Câmara Municipal de Odemira
- Formulário de candidatura ao Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira

Incentivo 5: Redução do IVA

5 Aplicação do imposto sobre o valor acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos.

Qual o enquadramento legal?

O código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) estabelece na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º que a taxa do imposto que para as prestações de serviços constantes da lista I [anexa ao referido diploma] é de 6 %.

Consta no ponto 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana [...] delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Como proceder para beneficiar da taxa reduzida?

Passo 1: Solicitar ao município a emissão de certidão em como o imóvel se localiza em ARU, através de formulário próprio devidamente preenchido, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Planta para localização clara e inequívoca do imóvel (apenas quando não conste em processo antecedente identificado no formulário).

A emissão da referida certidão está sujeita ao pagamento da taxa, com o valor de 10,29€, prevista no n.º 1.1 do Quadro VI do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira.

Passo 2: Entregar a referida certidão (ou cópia) ao empreiteiro para efeitos de faturação com IVA à taxa reduzida de 6%.

Documentos úteis

• Formulário de localização de imóvel em Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Incentivo 6: Isenção ou redução do IMI

6.1 Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. (Também aplicável fora de ARU desde que em edifícios com mais de 30 anos.)

Qual o enquadramento legal?

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. A alínea a) do n.º 2 determina que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de 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.

Quais os requisitos para beneficiar deste incentivo?

Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU) ou concluídos há mais de 30 anos, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições [n.º 1 do artigo 45.º do EBF]:

• Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU);

• Em consequência da intervenção de reabilitação, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE) sem prejuízo do disposto no Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

O que são consideradas intervenções de reabilitação de edifícios?

«Reabilitação de edifícios» [alínea i) do artigo 2.º do RJRU] a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder¬ lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Como se determina o estado de conservação?

O estado de conservação do edifício ou da habitação é determinado pelos serviços municipais em vistoria realizada para o efeito, nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, resultando numa classificação com referência ao nível de conservação, de acordo com o quadro do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012.

Para o efeito deverão ser realizadas duas vistorias pelos serviços municipais para determinação do nível de conservação do imóvel antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Nível	Estado de conservação
1	excelente
2	bom
3	médio
4	mau
5	péssimo

Quais os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios?

O Decreto-Lei n.º 118/2013, na sua atual redação, que estabelece o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), determina no artigo 30.º a necessidade de cumprimento de requisitos de comportamento térmico e de eficiência dos sistemas técnicos, cuja metodologia de determinação da classe de desempenho energético e respetivos requisitos para os edifícios novos e os edifícios sujeitos a grande intervenção são estabelecidos na Portaria n.º 349-B/2013, na sua atual redação.

As características de comportamento térmico e de eficiência dos sistemas técnicos são aferidas no âmbito da elaboração do certificado energético do imóvel. As situações singulares em operações de reabilitação, quando aplicáveis, são fundamentadas e reconhecidas ao abrigo dos princípios previstos no decreto-lei que estabelece o Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (Decreto-Lei n.º 95/2019).

Como proceder para beneficiar da isenção de IMI por 3 anos?

Passo 1: Solicitar ao município, através de formulário próprio devidamente preenchido, a realização da 1.ª vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Planta para localização clara e inequívoca do imóvel (apenas quando não conste em processo antecedente identificado no formulário).

A realização da referida vistoria está sujeita ao pagamento da taxa prevista no n.º 7 do Quadro V do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira, que tem um valor de 44,35€. Apesar da alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, prever que as taxas devidas pela avaliação do estado de conservação são reduzidas para metade, é entendimento do Setor de Qualidade e Controle de Gestão deste Município que tal redução apenas se aplica à vistoria final.

Passo 2: Após a realização das obras de reabilitação, solicitar ao município, através de formulário próprio devidamente preenchido, a realização da 2.ª vistoria para nova determinação do estado de conservação do imóvel, ao

qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Certificado energético do imóvel e, se necessário, fundamentação técnica e termo de responsabilidade, subscrito pelo técnico habilitado, em consonância com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios em articulação com o Regime de Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

A realização da referida vistoria está sujeita ao pagamento da taxa prevista no n.º 7 do Quadro V do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira, que tem um valor de 44,35€, no entanto, segundo a alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, as taxas devidas pela avaliação do estado de conservação são reduzidas para metade.

Passo 3: Compete à câmara municipal comunicar o reconhecimento do cumprimento dos requisitos legalmente previstos ao serviço de finanças da área, no prazo 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 [n.º 4 do artigo 45.º do EBF].

Em que circunstâncias se poderá beneficiar da renovação da isenção de IMI por mais 5 anos, após ter beneficiado da isenção de IMI por 3 anos?

No caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou afetos a habitação própria e permanente do proprietário, estando, ainda assim, dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime de Financiamento das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais (Lei n.º 73/2013).

Como proceder para beneficiar da renovação da isenção de IMI por mais 5 anos?

Passo 1: Solicitar ao município o pedido de renovação da isenção de IMI por mais 5 anos, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Contrato de arrendamento e comprovativo de morada fiscal do arrendatário ou comprovativo de morada fiscal do proprietário.

Passo 2: Compete à câmara municipal submeter a proposta à assembleia municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime de Financiamento das Autarquias Locais.

Passo 3: Compete à assembleia municipal deliberar.

Passo 4: Compete à câmara municipal comunicar o respetivo reconhecimento ao serviço de finanças da área no prazo de 20 dias.

Documentos úteis

• Formulário vistoria para determinação do estado de conservação

• Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF)

• Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (Decreto-Lei n.º 95/2019)

• Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)

• Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas (Decreto-Lei n.º 266-B/2012)

• Ficha de avaliação para determinação do nível de conservação (Portaria n.º 1192-B/2006)

• Simulador da ficha de avaliação para determinação do nível de conservação

• Método de avaliação do estado de conservação de imóveis – Instruções de aplicação (MOPTC e LNEC, outubro 2007)

6.2 Redução de 10% do IMI, aplicável ao respetivo valor patrimonial, de imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+. (Também aplicável fora de ARU.)

Qual o enquadramento legal?

De acordo com a deliberação da Assembleia Municipal de Odemira tomada anualmente, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, é atribuída uma isenção parcial de 10 % no Imposto Municipal sobre Imóveis aos imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+, sendo a isenção parcial aplicável ao respetivo valor patrimonial.

Como proceder para beneficiar da redução de 10% do IMI?

Passo 1: Solicitar ao município, através de formulário próprio, o pedido de redução de 10% do IMI, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Certificado Energético do imóvel;

• Comprovativo de que o certificado energético corresponde ao artigo matricial.

Passo 2: Compete à Câmara Municipal comunicar o respetivo reconhecimento ao serviço de finanças da área.

Documentos úteis

• Formulário FOR.DGI.005.02 – Pedido de isenção parcial para efeitos de quitação do valor de IMI

Incentivo 7: Isenção do IMT

7 Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. (Também aplicável fora de ARU desde que em edifícios com mais de 30 anos.)

Qual o enquadramento legal?

O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. As alíneas b) e c) do n.º 2 determinam que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de:

(b) 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;

(c) 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;

Quais os requisitos para beneficiar deste incentivo?

Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU) ou concluídos há mais de 30 anos, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições [n.º 1 do artigo 45.º do EBF]:

• Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU);

• Em consequência da intervenção de reabilitação, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE) sem prejuízo do disposto no Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

O que são consideradas intervenções de reabilitação de edifícios?

«Reabilitação de edifícios» [alínea i) do artigo 2.º do RJRU] a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente

integradas nesse edifício, ou a conceder¬ lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Como se determina o estado de conservação?

O estado de conservação do edifício ou da habitação é determinado pelos serviços municipais em vistoria realizada para o efeito, nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, resultando numa classificação com referência ao nível de conservação, de acordo com o quadro do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012.

Para o efeito deverão ser realizadas duas vistorias pelos serviços municipais para determinação do nível de conservação do imóvel antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Quais os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios?

O Decreto-Lei n.º 118/2013, na sua atual redação, que estabelece o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), determina no artigo 30.º a necessidade de cumprimento de requisitos de comportamento térmico e de eficiência dos sistemas técnicos, cuja metodologia de determinação da classe de desempenho energético e respetivos requisitos para os edifícios novos e os edifícios sujeitos a grande intervenção são estabelecidos na Portaria n.º 349-B/2013, na sua atual redação.

As características de comportamento térmico e de eficiência dos sistemas técnicos são aferidas no âmbito da elaboração do certificado energético do imóvel. As situações singulares em operações de reabilitação, quando aplicáveis, são fundamentadas e reconhecidas ao abrigo dos princípios previstos no decreto-lei que estabelece o Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (Decreto-Lei n.º 95/2019).

Como proceder para beneficiar da isenção de IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação [alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF]?

Passo 1: Solicitar ao município, através de formulário próprio devidamente preenchido, a realização da 1.ª vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Planta para localização clara e inequívoca do imóvel (apenas quando não conste em processo antecedente identificado no formulário).

A realização da referida vistoria está sujeita ao pagamento da taxa prevista no n.º 7 do Quadro V do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira, que tem um valor de 44,35€. Apesar da alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, prever que as taxas devidas pela avaliação do estado de conservação são reduzidas para metade, é entendimento do Setor de Qualidade e Controle de Gestão deste Município que tal redução apenas se aplica à vistoria final.

Passo 2: Após a realização das obras de reabilitação, solicitar ao município, através de formulário próprio devidamente preenchido, a realização da 2.ª vistoria para nova determinação do estado de conservação do imóvel, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Certificado energético do imóvel e, se necessário, fundamentação técnica e termo de responsabilidade, subscrito pelo técnico habilitado, em consonância com o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios em articulação com o Regime de Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas;

• Cópia da Escritura de aquisição do imóvel;

• Comprovativo do início das obras relativas à intervenção de reabilitação (apenas quando se tratem de obras não sujeitas a controlo prévio).

A realização da referida vistoria está sujeita ao pagamento da taxa prevista no n.º 7 do Quadro V do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira, que tem um valor de 44,35€, no entanto, segundo a alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, as taxas devidas pela avaliação do estado

de conservação são reduzidas para metade.

Passo 3: Compete à Câmara Municipal comunicar o reconhecimento do cumprimento dos requisitos legalmente previstos ao serviço de finanças da área, no prazo 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 [n.º 4 do artigo 45.º do EBF].

Como proceder para beneficiar da isenção de IMT subsequente à intervenção de reabilitação [alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF]?

Passo 1: Solicitar ao município o pedido de reconhecimento dos devidos requisitos legais para efeito de obtenção de isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Contrato de arrendamento e comprovativo de morada fiscal do arrendatário ou comprovativo de morada fiscal do proprietário.

Passo 2: Compete à Câmara Municipal comunicar o respetivo reconhecimento ao serviço de finanças da área, no prazo de 20 dias a contar da data do respetivo reconhecimento [n.º 4 do artigo 45.º do EBF].

Documentos úteis

• Formulário vistoria para determinação do estado de conservação

• Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF)

• Regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas (Decreto-Lei n.º 95/2019)

• Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)

• Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas (Decreto-Lei n.º 266-B/2012)

• Ficha de avaliação para determinação do nível de conservação (Portaria n.º 1192-B/2006)

• Simulador da ficha de avaliação para determinação do nível de conservação

• Método de avaliação do estado de conservação de imóveis – Instruções de aplicação (MOPTC e LNEC, outubro 2007)

Incentivo 8: Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas

8.1 Isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras de reabilitação do património edificado.

Qual o enquadramento legal?

De acordo com o n.º 14 do artigo 13.º do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira (RTPORMO) há lugar à isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras ao abrigo dos programas de incentivo à reabilitação do património edificado promovidos pelo Município. Para o efeito considera-se qualquer obra legalmente legitimada, realizada em imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana.

Como proceder para beneficiar da isenção de taxas relativas à ocupação do domínio público?

Passo 1: Solicitar ao município a emissão de certidão em como o imóvel se localiza em ARU, através de formulário próprio devidamente preenchido, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Planta para localização clara e inequívoca do imóvel (apenas quando não conste em processo antecedente identificado no formulário).

A emissão da referida certidão está sujeita ao pagamento da taxa, com o valor de 10,29€, prevista no n.º 1.1 do

Quadro VI do Capítulo II do Anexo I do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira.

Passo 2: Solicitar na Junta de Freguesia correspondente o pedido de ocupação do domínio público, com isenção das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras de reabilitação do património edificado, ao abrigo do n.º 14 do artigo 13.º do RTPORMO, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do requerente e comprovativo de legitimidade;

• Certidão em como o imóvel se localiza em ARU;

Documentos úteis

• Formulário de localização de imóvel em ARU

• Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira

8.2 Isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações para jovens, situadas no Núcleo Antigo.

Qual o enquadramento legal?

De acordo com o n.º 11 do artigo 13.º do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira (RTPORMO) beneficiam da isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações, os jovens, jovens casais ou pessoas que, vivendo em união de facto, preencham os pressupostos constantes da lei respetiva (Lei n.º 7/2001, de 11 de maio), com idade compreendida entre os 18 e os 40 anos e cuja soma de idades não exceda os 80, no caso de casais, desde que cumulativamente:

a) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se destine a habitação própria e permanente, por um período de 3 anos;

b) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se situe nos núcleos antigos dos Perímetros Urbanos, definidos no PDM.

Como proceder para beneficiar da isenção de taxas relativas reabilitação de habitações para jovens no Núcleo Antigo?

Solicitar ao município, através de formulário próprio, o pedido de isenção de taxas relativas à reabilitação de habitações para jovens no Núcleo Antigo, ao abrigo do n.º 11 do artigo 13.º do RTPORMO, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do(s) requerente(s) e comprovativo de legitimidade;

Documentos úteis

• Formulário FOR.DGI.005.02 – Pedido de isenção ou redução de taxas nos termos do regulamento de taxas, preços e outras receitas do município de Odemira

• Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira

8.3 Isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista. (Também aplicável fora de ARU.)

Qual o enquadramento legal?

De acordo com o n.º 13 do artigo 13.º do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira (RTPORMO) há lugar à isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifício(s) em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista.

Como proceder para beneficiar da isenção de taxas relativas a construções em materiais tradicionais?

Solicitar ao município, através de formulário próprio, o pedido de isenção de taxas relativas a construções em materiais tradicionais, ao abrigo do n.º 13 do artigo 13.º do RTPORMO, ao qual se anexam os seguintes elementos:

• Documentos de identificação do(s) requerente(s) e comprovativo de legitimidade;

Documentos úteis

• Formulário FOR.DGI.005.02 – Pedido de isenção ou redução de taxas nos termos do regulamento de taxas, preços e outras receitas do município de Odemira

• Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira

COMPARTICIPAÇÃO FINANCEIRA A FUNDO PERDIDO E CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA EMPRÉSTIMOS

Incentivo 9: Apoio financeiro ao investimento no âmbito de atividades económicas

9 Atribuição de subsídio não reembolsável à empresa ou empresário, com possibilidade de majoração de 10% para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados nos Núcleos Antigos (definidos no PDM), até aos seguintes montantes:

• 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 10.000,00, para a instalação ou relocalização de novos negócios;

• 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 5.000,00, para a remodelação e ampliação de negócios (condicionado a investimentos que visem melhoramentos e alterações substanciais da apresentação e exposição dos respetivos estabelecimentos).

Condições estabelecidas ao abrigo do Eixo I – Medida 4 do programa 'Odemira Empreende'.

O Programa Odemira Empreende está disponível através do link: http://www.cm-odemira.pt/pages/438.

É também disponibilizado apoio técnico por parte do Gabinete de Apoio ao Empreendedor para esclarecimentos relativos ao apoio financeiro ao investimento, através de apoio telefónico ou por e-mail (gae@cm-odemira.pt) para esclarecimentos gerais e através de atendimento técnico presencial sob marcação no Balcão Único ou na Oficina do Empreendedor.

Incentivo 10: Condições de financiamento especiais para reabilitar

10 Empréstimo com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos ou degradados – IFRRU 2020.

O que é o IFRRU 2020?

O IFRRU 2020 é um Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Que tipos de projetos podem ser financiados?

• A reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferir, 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);

• A reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;

• A reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

Quais os requisitos que o projeto deve cumprir para ser financiado?

Os projetos a apoiar devem, em primeiro lugar, cumprir os requisitos do IFRRU 2020 em termos de localização:

• Se o edifício se destinar a habitação tem de estar localizado no território definido pelo Município no PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana. A área do PARU é uma área prioritária definida dentro de uma ARU – Área de Reabilitação Urbana, podendo ou não ocupar a totalidade dessa ARU.

• Se o edifício não se destinar a habitação basta estar localizado numa ARU delimitada pelo Município (independentemente de estar ou não dentro da área definida no PARU).

• Se a operação incidir numa fração privada inserida num edifício de habitação social tem de estar localizada na área delimitada pelo Município no PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

Para além disso, os projetos devem cumprir os seguintes critérios gerais de elegibilidade:

a) Justificar a necessidade e a oportunidade da realização da operação;

b) Exibir os documentos comprovativos, quando aplicáveis, do processo de licenciamento ambiental e de controlo prévio da operação urbanística;

c) Incluir a previsão das metas a alcançar em resultado da operação, para indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos;

d) Não terem sido iniciados os trabalhos relativos ao projeto, entendendo-se como início dos trabalhos quer o início dos trabalhos de construção relacionados com o investimento, quer o primeiro compromisso firme de encomenda de equipamentos ou qualquer outro compromisso que torne o investimento irreversível, consoante o que acontecer primeiro. A compra de terrenos e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças e a realização de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos;

e) Apresentar viabilidade financeira e gerar recursos suficientes através das rendas previstas ou outros proveitos de exploração para assegurar o reembolso dos financiamentos obtidos;

f) Apresentar uma avaliação dos riscos associados à operação, designadamente de caráter financeiro, estes associados à análise de sensibilidade da exploração da atividade (inerentes designadamente a uma quebra nas receitas estimadas) ou associados à execução, nomeadamente ponderando a possível existência de achados arqueológicos na área de incidência.

Como proceder para beneficiar das condições de financiamento do IFRRU?

Passo 1: Solicitar ao município, através de formulário próprio devidamente preenchido, a emissão do parecer prévio vinculativo do município de enquadramento da operação de reabilitação para efeito de candidatura ao IFRRU 2020, ao qual se anexam os seguintes elementos, caso não exista processo de controlo prévio instruído:

• Documentos de identificação do requerente;

• Caderneta predial atualizada, emitida pelos Serviços de Finanças;

• Certidão permanente do prédio atualizada ou cópia não certificada de registo predial atualizada, emitida pela Conservatória do Registo Predial;

• Planta para localização clara e inequívoca do imóvel;

• Fotografias do imóvel;

• Memória descritiva contendo a informação sobre: o programa preliminar de intervenção; o enquadramento no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) de acordo com a intervenção proposta face ao existente; a estimativa do custo total da obra; a calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.

• Estudo prévio de projeto de arquitetura com a intervenção proposta face ao existente.

Passo 2: Proceder à certificação do imóvel ou à atualização de certificado energético já existente, recorrendo a um dos peritos qualificados pela ADENE, para efeito de candidatura ao IFRRU 2020. De forma a instruir corretamente o pedido de financiamento, o perito qualificado deve incluir no certificado energético informações específicas exigidas pelo IFRRU 2020, de acordo com as Orientações Técnicas Específicas no Âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios transmitidas pela ADENE a todos os peritos em 13 de novembro de 2017.

Passo 3: Proceder ao pedido de financiamento IFRRU 2020 junto das entidades gestoras financeiras selecionadas (Banco Santander Totta; Banco BPI; Banco Comercial Português – Millennium BCP), integrando os seguintes elementos:

• Formulário de candidatura devidamente preenchido;

• Memória Descritiva da operação contendo, pelo menos:

a) Fundamentação dos custos de investimento bem como a identificação de riscos associados à operação, designadamente de execução associados à existência de achados arqueológicos na área de incidência;

b) Demonstração da análise de razoabilidade de custos baseada em pelo menos 3 orçamentos válidos ou em procedimento de contratação pública, se aplicável;

c) Plano de negócios, incluindo o estudo de viabilidade financeira respeitante ao projeto, mapas financeiros, mapa de fluxos, avaliação dos riscos de caráter financeiro associados à operação; indicadores de rentabilidade e viabilidade e análise de sensibilidade, no caso de o edifício se destinar a atividades económicas.

• Documentos comprovativos, quando aplicável, do processo de controlo prévio da operação urbanística (licença ou título da comunicação prévia) e do licenciamento ambiental.

Documentos úteis

• Formulário para emissão do parecer prévio vinculativo do município no âmbito do IFRRU

• Modelo de parecer vinculativo sobre o enquadramento das operações propostas nos PARU ou instrumento de planeamento similar nas Regiões Autónomas

• Website do IFRRU 2020

Incentivo 11: **Condições de financiamento especiais para arrendar**

11 Empréstimo com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, que se destinem predominantemente para habitação e para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.

Condições estabelecidas ao abrigo do programa 'Reabilitar para Arrendar' promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Documentos úteis

• Website IHRU - Reabilitar para Arrendar

ODEMIRA

reabilita

programa de incentivos
à reabilitação urbana

Odemira
MUNICÍPIO

Praça da República
7630-139 Odemira
283 320 900
reabilita@cm-odemira.pt
www.cm-odemira.pt