



Mafra reQUALIFICA

12 medidas para a
regeneração urbana no
Concelho de Mafra





O Município de Mafra posicionou a **qualificação ambiental e paisagística do território** como uma prioridade estratégica, a qual, para além da elevação das condições de vida dos residentes, funciona como alavanca para a dinamização do turismo e da economia local, atraindo visitantes e investidores.

Para o efeito, a Câmara Municipal decidiu dar continuidade ao programa “Mafra Requalifica” que tem por objetivo **promover, apoiar e incentivar o processo de regeneração urbana em todo o território do Concelho de Mafra**, nas suas diferentes dimensões. Deste modo, ao invés de medidas avulsas que representam sempre uma perda de eficiência, foi assumida uma **visão transversal**, disponibilizando incentivos e serviços de apoio a todos os interessados na reabilitação do património existente.

A par da atribuição de **incentivos financeiros, benefícios fiscais e da simplificação dos procedimentos administrativos**, a Câmara Municipal de Mafra (CMM) estabeleceu, ainda, um conjunto de **parcerias**, envolvendo as várias entidades que atuam no sector, desde o financiamento aos materiais de construção, assumindo-se como o agente dinamizador.

Nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) ou em todo o território do Concelho de Mafra para imóveis concluídos há mais de 30 anos

Promovendo a qualificação do espaço público e a reabilitação do património privado degradado, foram delimitadas, até à data, quatro ARU: Mafra, Ericeira, Malveira/ Venda do Pinheiro e Sobreiro/ Achada/ Caeiros.

Para saber se um imóvel está localizado numa das ARU, consulte:

<http://www.cm-mafra.pt/municipio/urbanismo/reabilitacao-urbana>



01

Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana

Promovendo um acompanhamento adequado e célere aos interessados na fruição das medidas do Programa “Mafra Requalifica”, a Câmara Municipal criou o Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana:

1. Linha de apoio - Fornecimento de informações, esclarecimento de dúvidas e apoio para a instrução de processos, disponibilizando-se para o efeito um contacto telefónico direto com técnicos e administrativos dedicados exclusivamente a esse atendimento – **261 810 229**;

2. Tramitação célere dos pedidos - Na sequência da realização de vistoria prévia destinada à atribuição do estado de conservação, cujo pedido deve ser apresentado pelos interessados antes do início da ação de reabilitação, será assegurada maior celeridade na análise liminar e apreciação de projetos de arquitetura ou análise liminar e deferimento dos pedidos quando os mesmos sejam inicialmente instruídos com projeto de arquitetura, especialidades e pareceres externos necessários à instrução do pedido, quando aplicável.



Iisenção do IMI por 3 + 5 anos

02

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, que sejam objeto de obras de reabilitação, podem beneficiar de **isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos**.

Caso lhe seja conferida a isenção anteriormente apresentada, **poderá ainda beneficiar da isenção do IMI por mais cinco anos**, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

03

Iisenção do IMT

A **isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** é concedida nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas:

- 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, para imóveis concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU;
- Na **primeira transmissão onerosa** subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente, para imóveis concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU ou também para habitação própria e permanente, apenas quando localizados em ARU.

Redução nas taxas de vistoria para 50%

04

Como incentivo ao acesso às medidas 2 e 3 do presente programa Mafra Requalifica, preconiza-se a **redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação para metade do valor** anteriormente aplicado.

Como beneficiar das medidas 2 a 4?

Apresente o seu pedido à CMM, no balcão de atendimento dos Paços do Município, mediante o preenchimento de formulário próprio e a entrega dos documentos necessários.

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, devem, após as ações de reabilitação, apresentar o estado de conservação dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, com o nível mínimo de bom, bem como cumprir os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica nos termos da legislação aplicável.

Compete à CMM a comprovação do estado de conservação do imóvel, antes e após a realização da ação de reabilitação, através da realização de uma vistoria prévia e de uma vistoria final. Por isso, **o pedido para a realização de vistoria prévia tem de ser apresentado antes do início da ação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.**

Compete também à CMM a comprovação dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, para tal, **deverão ser remetidos os respetivos certificados energéticos do imóvel, elaborados por perito qualificado pela ADENE** ou o termo de responsabilidade subscrito pelo técnico e a fundamentação da dispensa do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica, nos termos do disposto no art.º 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença urbanística, cabendo à CMM comunicar esse reconhecimento ao Serviço de Finanças da área de localização do prédio (Autoridade Tributária e Aduaneira).

No caso dos imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria permanente, pode o proprietário solicitar a renovação da isenção do IMI por mais cinco anos, devendo requere-lo à CMM através de formulário próprio, ficando dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. As taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos imóveis serão reduzidas automaticamente no ato da sua cobrança.


05

Redução nas taxas municipais de urbanismo

Incentivando a construção ou remodelação de habitação própria, no âmbito do Programa Municipal de Apoio à Família, preconiza-se a redução das taxas municipais de urbanismo, **em função do número de dependentes** que compõem o agregado familiar: com um dependente a cargo, 10%; com dois, 15%, com três ou mais, 20%.

Como beneficiar da medida 5?

Os interessados deverão solicitar a atribuição da redução em impresso próprio fornecido pelos serviços municipais.

Descontos nos materiais de construção


06

Proporcionando a aquisição de materiais de construção com condições mais vantajosas, a Câmara Municipal estabelece **parcerias com empresas do Concelho** que fabricam e/ ou comercializam os referidos materiais.

Neste âmbito, proceder-se-á à divulgação de uma lista de aderentes e dos descontos que os mesmos concedem em www.cm-mafra.pt

Como beneficiar da medida 6?

A Câmara Municipal emite uma declaração, que o proprietário deve exibir junto dos aderentes.


07

Apoio à recuperação de fachadas

Incentivando os proprietários de prédios urbanos existentes na área do Município a proceder à requalificação das fachadas, a qual contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, a Câmara Municipal concede incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais, aos proprietários dos prédios que possuam autorização de utilização emitida há mais de 10 anos e que possuam condições de recuperação e/ ou exista interesse na requalificação.

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

Para aceder à presente medida só poderão ser aplicadas cores ou tonalidades, bem como materiais de revestimento de fachada que se harmonizem com os existentes na área envolvente. Esta medida é aplicável pelo prazo de dois anos, findo o qual será reavaliada a sua manutenção.

Como beneficiar da medida 7?

Apresente o seu pedido à CMM, no balcão de atendimento dos Paços do Município, mediante o preenchimento de formulário próprio, anexando os elementos indicados no mesmo, sendo o pagamento do incentivo efetuado após a conclusão dos trabalhos.

Isenção de taxas de ocupação de via pública e de procedimentos administrativos


08

Fomentando a conservação do património imobiliário privado, nos núcleos mais antigos de todas as freguesias do Município, contribuindo para a melhoria da estética e da salubridade das localidades, mas também para o aumento da atratividade turística, a Câmara Municipal concede a **isenção temporária de taxas de ocupação do domínio público** (via pública), por motivo de obras, e das **respetivas taxas administrativas**, quando esteja em causa a pintura de fachadas dos prédios urbanos, sem alteração na fachada e nas cores, e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas, ficando essa ocupação do domínio público apenas dependente de procedimento de licenciamento municipal prévio.

Como beneficiar da medida 8?

Apresente o seu pedido à CMM, no balcão de atendimento dos Paços do Município.



09

Financiamento com condições especiais



A **Caixa de Crédito Agrícola Mútuo de Mafra (CCAMM)** é o parceiro financeiro do Programa “Mafra Requalifica”, tendo criado uma **linha de crédito específica**, com condições preferenciais, para as obras de reabilitação a realizar no Concelho.

Como beneficiar da medida 9?

A Câmara Municipal emite uma declaração, que o proprietário deve exibir num dos balcões da CCAMM. Todos os pedidos serão analisados casuisticamente, não garantindo, por si só, a concessão de crédito ou prestação de serviço. Para mais informações sobre as condições especiais, deverá consultar a CCAMM.

E ainda nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)

Redução no IVA em 17%

10

A aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) é possível nos seguintes casos:

- 1. Empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- 2. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação**, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. Nestes casos, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

11

IRS e mais-valias: dedução à coleta e taxas reduzidas

IRS - dedução à coleta

Os proprietários de imóveis objeto de obras de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de 500 euros, **30% dos encargos** relacionados com a respetiva reabilitação, quando os imóveis se localizem em ARU e sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana ou imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Mais-valias - taxa autónoma de 5%

Tributação de mais-valias à **taxa autónoma de 5%**, sem prejuízo da opção do englobamento, por sujeitos passivos residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção de reabilitação, de imóveis localizados em ARU.

Tributação dos rendimentos prediais à taxa reduzida de 5%

Tributação dos rendimentos prediais à **taxa reduzida de 5%** quando estes sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis que se localizem em ARU e sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana.

Como beneficiar das medidas 10 e 11?

Apresente o seu pedido à CMM, no balcão de atendimento dos Paços do Município, mediante o preenchimento de formulário próprio e a entrega dos documentos necessários.

Compete ainda à CMM a comprovação de que se trata de prédio reabilitado, localizado em ARU, e a emissão da certificação em como o imóvel foi objeto de ações de reabilitação, nos termos indicados nas medidas 10 e 11.

Financiamento com condições especiais em ARU (IFRRU2020)

12

O IFRRU 2020 é um **instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, através de dois tipos de produtos: empréstimos e garantias**. Pode candidatar-se qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

As intervenções abrangidas pelo referido instrumento financeiro serão as de 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 - Mau, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), as intervenções de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas e as intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Como beneficiar da medida 12?

Apresente o seu pedido à CMM, no balcão de atendimento dos Paços do Município, mediante o preenchimento de formulário próprio e a entrega dos documentos necessários.

A Câmara Municipal emite um parecer de enquadramento da localização do imóvel, o proprietário deve obter o Certificado Energético do imóvel antes da intervenção, elaborado por perito qualificado pela ADENE e posteriormente solicitar, junto dos bancos selecionados, o pedido de financiamento pretendido.

No caso dos edifícios com idade inferior a 30 anos, para a demonstração um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, no pedido à CMM deverá indicar a solicitação de vistoria para atribuição do estado de conservação do imóvel.

Para obter mais informações e esclarecimentos, sobre o programa IFRRU 2020 poderá consultar em:

<http://www.cm-mafra.pt/pt/economia/ifrru-financiamento-de-obras-de-reabilitacao-de-edificios>



Mais informações:
www.cm-mafra.pt/municipio/mafra-requalifica

