

“UMA CIDADE PARA AS PESSOAS” assenta numa estratégia de promoção da qualidade de vida e desenvolvimento do Entroncamento, estruturado em variados pilares de intervenção, dos quais se destaca o URBANISMO onde a reabilitação urbana se apresenta como uma ferramenta impar na prossecução dos objetivos inerentes a essa estratégia. Nesse enquadramento, elaborámos propostas de delimitação de áreas de intervenção programada, as quais foram aprovadas em Assembleia Municipal em 27 de novembro de 2015.

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional.

A Câmara Municipal do Entroncamento apresenta uma estratégia de promoção da qualidade de vida e desenvolvimento do Entroncamento, estruturado em variados pilares de intervenção, dos quais se destaca o urbanismo onde a reabilitação urbana se apresenta como uma ferramenta impar na prossecução dos objetivos inerentes. Nesse enquadramento, criamos áreas delimitadas:



[Aviso - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana - ARU1 - Bairros Ferroviários](#)




[Poposta de delimitação da área de reabilitação](#)



[Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015](#)




[Aviso - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana - ARU2 - Centro da Cidade](#)

 [Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 2 - Centro da Cidade \(Rua Latino Coelho/Vaginhas/Rua 5 de Outubro\) - alteração"](#)

 [Poposta de delimitação da área de reabilitação](#)

 [Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015](#)

 [Aviso - Delimitação da Área de Reabilitação Urban - ARU3 - Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial desativada](#)

 [Poposta de delimitação da área de reabilitação](#)

 [Publicação no Diário da República II Série do dia 21-12-2015](#)

 [Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 4 - Área Central - S. João Baptista"](#)

 [Poposta de delimitação da área de reabilitação](#)

 [Publicação no Diário da República II Série do dia 22-05-2018](#)

 [Aviso - Delimitação da "Área de Reabilitação Urbana - ARU 5 - Área Central - Nossa Senhora de Fátima"](#)

 [Poposta de delimitação da área de reabilitação](#)

 [Publicação no Diário da República II Série do dia 22-05-2018](#)

Incentivos fiscais associados aos Impostos Municipais

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) com última atualização pela Lei n.º 64/2015, de 1 de julho, em particular, artigo 45º, na (Redação do artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) e o art 71º (na redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).

(não dispensa a leitura dos diplomas legais, recomendando-se o site da Autoridade Tributária).

Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)

DL 307/2009 de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto e posteriormente alterado pelo DL n.º 136/2014, de 09/09.

(não dispensa a leitura dos diplomas legais)

[Site geográfico das áreas de Reabilitação Urbana](#)

O Município definiu benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património que confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

As operações aplicáveis aos prédios urbanos em obras de reabilitação, podem concretizar-se:

Na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
Na isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT);
Na dedução/tributação/retenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares/Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRS/IRC);
Na taxa reduzida de 6% de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).
Pode encontrar mais informação sobre os incentivos à reabilitação urbana aqui.

Existem ainda vários de instrumentos, nomeadamente financeiros, para apoiar a reabilitação do seu imóvel.

RERU - Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que visa a adoção de medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana, entendendo-se esta como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada. Trata-se de um conjunto de normas, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios, de acordo com a sua diversidade.

Em edifícios ou frações concluídos há pelo menos 30 anos ou inseridos em ARU afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

- Obras de conservação

- Obras de alteração
- Obras de reconstrução
- Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes, desde que satisfaçam as seguintes condições cumulativas:
 - Não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas;
 - Não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações.
- Alterações de utilização (comércio ou serviços para habitação).

Pode consultar o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril ou através de e-mail para...

IFRRU 2020 -Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana. O IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Num único pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia, em condições mais favoráveis, o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel a reabilitar.

Não existem restrições na natureza da entidade que solicita o financiamento.

1- Pedido de Parecer de Enquadramento à Câmara Municipal

Cabe ao Município dar parecer obrigatório e vinculativo sobre o enquadramento da operação de reabilitação em ARU / PARU (Área de Reabilitação Urbana / Plano de Ação de Reabilitação Urbana) ou PAICD (Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas), para que possa aceder ao IFRRU2020.

A submissão do pedido do parecer prévio vinculativo do Município poderá ser feita de duas formas:

- Preenchendo o formulário disponível em www.cm-entroncamento.pt > Investir > Reabilitação Urbana e remetendo-o para investimentos@cm-entroncamento.pt
- Presencialmente no Gabinete de Investimentos, no Edifício dos Paços do Concelho, Largo José Duarte Coelho, 2330-078 Entroncamento, nos dias úteis, nos períodos 09:30-13:00 e as 14:30-17:00

2 – Obtenção de Certificado Energético do Imóvel antes da intervenção elaborado por perito qualificado pela ADENE.

Caso o imóvel ainda não possua Certificado Energético, poderá encontrar um Perito

Qualificado [aqui](#)

3 - Pedido de financiamento junto da entidade financeira

O pedido de financiamento poderá ser apresentado junto das entidades gestoras financeiras apuradas em concurso público – Banco Santander Totta, Banco BPI e Banco Comercial Português (Millennium BCP) -, e em qualquer momento, isto é, sem fases prévias para apresentação dos pedidos de financiamento, e sem limites ao número de pedidos que pretenda realizar.

Reabilitação integral de edifícios com 30 ou mais anos, ou com nível de conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012;

Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais abandonadas;

Reabilitação de frações privadas integradas em edifícios de habitação social com 30 ou mais anos, conservação inferior a 2 aferida nos termos do DL 266-B/2012, que sejam alvo de reabilitação integral.

Poderão ser apoiadas complementarmente ações de eficiência energética na habitação que decorram de auditoria energética prévia, da qual resulte num aumento de pelo menos 2 níveis na classe energética, nomeadamente:

- Envolvente opaca – isolamento térmico
- Envolvente envidraçada;
- Sistemas técnicos – como sistema águas quentes e climatização;
- Iluminação interior;
- Sistemas de gestão consumo energético;
- Sistemas de produção de energias renováveis para autoconsumo (no caso de sistemas de produção de energia elétrica, limitado a 30% do investimento elegível na componente de Eficiência Energética);
- Auditorias energéticas.

O edificado reabilitado pode destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:

- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Estudos, planos, projetos, atividades preparatórias, testes, ensaios e assessorias diretamente ligados à operação;
- Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- Aquisição imóveis – elegível até ao máximo de 10% do investimento total elegível.
- Trabalhos preparatórios e aquisição do imóvel mesmo que realizados antes do pedido de financiamento.

- Despesas com funcionamento, manutenção ou reparação ligadas à exploração de infraestruturas ou equipamentos;
- Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas, ou de

equipamentos financiados há menos de 10 anos;
- Custos relativos a amortização de imóveis ou de equipamentos.

Pode consultar o [Guia do Beneficiário](#) ou colocar questões através de e-mail para investimentos@cm-entroncamento.pt

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento até 90% e com maturidades até 15 anos de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada, sendo a gestão do Programa do IHRU.

Qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar.

1- Pré-candidatura – Preenchimento do formulário próprio disponível no Portal da Habitação são recolhidos um conjunto de dados e documentos, para aferição da elegibilidade e viabilidade da intervenção pelo IHRU;

2- Após aprovação da pré-candidatura, receberá uma ligação que lhe permitirá aceder ao restante formulário e preenchimento da candidatura para a análise da operação de crédito, nomeadamente para determinar o montante e condições desse mesmo empréstimo. Cada candidatura apenas pode ter por objeto uma operação de reabilitação.

Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas, que estejam livres de ónus e encargos cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis.

O edificado reabilitado destinar-se-á exclusivamente a habitação.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:

- Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada, incluindo sondagens, fiscalização, assistência técnica e gestão de projetos;
- Introdução de soluções de eficiência energética no edifício, incluindo respetivas certificações e estudos;
- Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- Obras nas partes comuns do edifício, nomeadamente ao nível dos elementos estruturais, coberturas, fachadas, fenestraçãoes, redes comuns de água, eletricidade e gás, caixas de escadas e elevadores;
- Obras no interior das frações que cumpram o disposto na alínea e) do n.º 1 do Artigo 4º, incluindo a instalação ou remodelação de instalações sanitárias e de cozinhas;
- Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- O IVA não recuperável.

São ainda elegíveis para financiamento as obras de restauro em edifícios classificados.

Pode consultar o [Guia no Portal da Habitação](#) ou colocar questões através de e-mail para investimentos@cm-entroncamento.pt

Casa Eficiente 2020

O Programa “Casa Eficiente 2020” visa conceder empréstimo em condições favoráveis 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 quer incidir no envelope do edifício quer nos seus sistemas.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI) e pelos Bancos Comerciais aderentes (Caixa Geral de Depósitos, Banco Millennium BCP, Novo Banco).

Pode candidatar-se:

- Qualquer pessoa, singular ou coletiva de direito privado, proprietária de prédio ou fração autónoma destinado a habitação

Podem também candidatar-se:

- O arrendatário do prédio ou fração autónoma a reabilitar, desde que devidamente autorizado pelo proprietário;
- Os condóminos de edifício em propriedade horizontal, isolados ou conjuntamente, no que

respeita à execução de obras nas partes comuns devidamente autorizadas pela assembleia de condóminos;

- O titular de outro direito real que lhe permita promover a execução das intervenções.

1- Aceder ao simulador em <https://casaeficiente2020.pt/simulador/> , caracterizando a habitação e selecionando as intervenções que se pretende realizar.

Obtendo-se como resultado:

Uma estimativa das poupanças ambientais e financeiras das intervenções;

Um orçamento modelo, pré-preenchido, com a lista de intervenções elegíveis que pretende realizar;

A lista dos restantes elementos a reunir para a candidatura.

E-mail com o código de acesso para retomar a simulação;

2- Retomar a simulação com o código de acesso recebido por e-mail. Será solicitada a confirmação das intervenções que se pretende realizar e a inserção de alguns dados complementares.

O portal emite a Declaração “Casa Eficiente 2020”, se toda a informação estiver correta. Para validar a Declaração o candidato assina-a sob o termo de aceitação.

3- Apresentar candidatura junto de entidade bancária, com os seguintes documentos:

- Declaração “Casa Eficiente 2020”

- Orçamento de empresa(s) inscrita(s) no Diretório de Empresas Qualificadas, que serão responsáveis pela execução da obra

- Documentos relativos ao candidato e ao imóvel

- Outros elementos exigidos pelo Banco e a indicar pelo mesmo

Não há fases pré-determinadas para a apresentação de candidaturas nem para a decisão sobre as mesmas. Também não existe limite ao número de pedidos de financiamento.

São apoiadas operações que visem a melhoria da eficiência energética, a utilização de energias renováveis, o aumento da eficiência hídrica, a melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes, a gestão de resíduos sólidos urbanos.

Pode obter mais detalhes [aqui](#).

O edificado reabilitado destinar-se-á exclusivamente a habitação.

São elegíveis as despesas diretamente associadas à operação, nomeadamente:

- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;

- Aquisição de equipamentos, sistemas de gestão e monitorização, tecnologias, materiais e software;

- Substituição de eletrodomésticos existentes, por modelos mais eficientes, desde que a respetiva despesa não seja superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

Pode consultar o [Guia no Portal Casa Eficiente 2020](#) ou colocar questões através de e-mail para investimentos@cm-entroncamento.pt