



ACRESCENTE
VALOR
AO SEU
IMÓVEL

SAIBA COMO



Câmara Municipal
de Vila Franca de Xira
www.cm-vfxira.pt



Reabilitar Consigo Programa Municipal de Reabilitação Urbana

O programa “Reabilitar Consigo” promovido pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira oferece condições muito vantajosas aos proprietários de edifícios ou frações degradadas, localizadas nas zonas mais antigas do Concelho e definidas em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), desde que façam as intervenções de beneficiação nos seus imóveis, até 2020.

O programa está inserido na Estratégia de Regeneração Urbana do Município e as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), estão localizadas em várias freguesias do Concelho (Alhandra - Vila Franca de Xira - Povos; Alverca do Ribatejo; Cachoeiras; Calhandriz; Castanheira do Ribatejo; Póvoa de Sta. Iria e Vialonga).

Benefícios do programa

Assumindo esta acção como prioritária para a revitalização urbana, o Executivo decidiu conceder benefícios fiscais e outros apoios e incentivos aos proprietários de imóveis e frações a reabilitar.

A intervenção tem de estar concluída até 31 de dezembro de 2020, sendo que ao longo de todo o processo, o interessado pode recorrer à Loja do Município (Vila Franca de Xira) para ser devidamente esclarecido ou para ser apoiado na instrução de

todo o processo. Facilitados serão também os procedimentos de licenciamento e de comunicações prévias inerentes à reabilitação a realizar junto dos serviços municipais de urbanismo.

O atendimento destes processos terá um carácter prioritário, assim como a sua apreciação e despacho. Complementarmente, o proprietário de imóveis localizados nas ARU pode ainda recorrer ao Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU), através do qual, três entidades bancárias disponibilizam linhas de financiamento, em condições mais favoráveis face às praticadas no mercado, para a reabilitação integral dos edifícios.

A estes apoios, acompanhamento e aos benefícios fiscais e taxas municipais, opõe-se o agravamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) previsto na Lei, a aplicar aos proprietários de edifícios localizados nas ARU, cuja manutenção tenha sido descuidada, a ponto de se apresentarem degradados, em ruínas ou devolutos (ver quadro).

ANTES



DEPOIS



Valorização imobiliária garantida

Noutra perspetiva não menos importante, um projeto de reabilitação encetado por qualquer proprietário é, atualmente, considerado um investimento imobiliário atrativo. Nos últimos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) em julho de 2018, os preços das habitações fixados durante a avaliação bancária voltaram a subir, sendo que Área Metropolitana de Lisboa é, de acordo com o referido índice, a região onde os valores de avaliação superam em 21% a média nacional. Este indicador serve de base ao crédito à habitação, mas é uma referência nas avaliações que pautam as dinâmicas do setor imobiliário em Portugal.

Este programa Municipal permite também que sejam disponibilizadas habitações requalificadas, em zonas urbanas muito atrativas. Acima de tudo permite que mais pessoas possam usufruir de uma morada de família, num Concelho repleto de tradição, cultura e lazer.

Integrado na Área Metropolitana de Lisboa (AML), está enquadrado numa triologia paisagística exclusiva: Tejo, Lezírias e Reserva Natural do Tejo, com os montes das zonas mais rurais a enquadrar esta paisagem singular. Está ainda localizado a 30 km de Lisboa, sendo servido por várias redes viárias e rodoferroviárias que asseguram a fácil mobilidade da população, um critério fundamental para a qualidade de vida e que todos privilegiam no seu dia-a-dia.

Concelho mais sustentável e competitivo

A Estratégia Municipal de Regeneração Urbana, em curso desde 2014, que conta aqui com um dos eixos de ação especialmente vocacionado para a reabilitação e preservação de imóveis urbanos degradados ou obsoletos, procura, através da reabilitação, valorizá-los. O sucesso deste processo é alcançado respeitando as atuais tendências urbanísticas, os critérios de sustentabilidade ambiental e energética, conjunto de fatores fundamentais para que se atinja uma melhoria socioeconómica do tecido urbano. A prioridade dada pela Autarquia a esta linha de ação, tem ainda em conta o facto dos centros urbanos apresentarem escassez de habitações, ou a existirem, possuírem muitas vezes desadequadas condições de habitabilidade.

As intervenções realizadas no âmbito da reabilitação das casas, são primordiais para dinamizar o tecido económico e social locais, sendo este, por sua vez, decisivo para o garante da sua centralidade e repovoamento. Estas áreas habitacionais rejuvenescidas, trazem mais valias às ARU e catapultam uma série de oportunidades, que se estendem a várias frentes. Novas condições de habitabilidade são criadas para os seus moradores ou, no caso das frações devolutas, a intervenção urbanística transforma-as numa oportunidade imobiliária apetecível, seja para jovens ou famílias. Todos estes factores interagem entre si numa dinâmica que se traduz em competitividade, geradora de novas oportunidades económicas, subjacentes ao incremento da qualidade de vida, que Câmara Municipal estrategicamente protagoniza para o Concelho de Vila Franca de Xira.

ANTES



DEPOIS



PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS

TIPOS	CARACTERIZAÇÃO DE BENEFÍCIOS
Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	Menos 17% na taxa do IVA na mão-de-obra e materiais
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Isenção, por um período de 5 anos, se as obras de reabilitação subirem dois níveis no estado de conservação do imóvel; Renovação da isenção de IMI por um período adicional de 5 anos, se da intervenção resultar a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel, com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de Classe A ou Classe A+.
Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT)	Isenção do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)	Redução de 30% (máximo de 500€) no IRS.
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)	Isenção de IRC para Fundos de Investimento Imobiliário.
Mais-Valias	Redução das mais-valias para 5%.
Regime Especial de Taxas Municipais	Reduções de 50% em todas as taxas municipais de urbanização e edificação cobradas pela Câmara Municipal, entre as quais a taxa pela realização de vistorias; A redução pode atingir 90% quando o projeto de reabilitação contemplar a sustentabilidade do edifício das Classes C, B, A, A+ ou A++ do Sistema de Avaliação da Sustentabilidade "LiderA".

ANTES



DEPOIS



ARU'S NO CONCELHO VILA FRANCA DE XIRA

- 1 ARU Alhandra / VFX / Povos
- 2 ARU Alverca do Ribatejo
- 3 ARU Póvoa de Santa Iria
- 4 ARU Vialonga
- 5 ARU Calhandriz
- 6 ARU Cachoeiras
- 7 ARU Castanheira do Ribatejo



LOJA DO MUNÍCIPE

Praça Bartolomeu Dias, n.º 9
Quinta da Mina
2600-076 Vila Franca de Xira

38° 57' 13.94" N, 08° 59' 36.95" W



lojadomunicipe@cm-vfxira.pt

Horário de Atendimento:

2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª feira
09h00 - 18h30
4.ª feira
09h00 - 20h00



263 285 600

Horário da Tesouraria:

2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª feira
09h00 - 17h30
4.ª feira
09h00 - 19h00

