

---

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO  
URBANA DE MONTE DO TRIGO, PORTEL E VERA CRUZ**

---

**Município de Portel**

## INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Portel está a promover a elaboração, em colaboração com o Instituto do Território, do Plano de Ação para a Regeneração Urbana do concelho de Portel para o período 2016-2020, que resulta de uma maturação programática, assente em diagnósticos de análise e prospetiva estratégica, sistematizador dos objetivos municipais de investimento de reabilitação urbana e requalificação do espaço público, de que decorre uma Estratégia da Regeneração Urbana para o Concelho de Portel.

O Plano de Ação de Regeneração Urbana encontra o seu enquadramento legislativo no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a qual, operando a reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana - designadamente através do regime das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) - que num quadro de significativa degradação das áreas urbanas antigas deverá constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

É nesta perspetiva, e com vista a uma boa articulação entre diagnósticos, visão estratégica e mobilização seletiva de atores e instrumentos, em função de objetivos predefinidos e das circunstâncias existentes no município de Portel, que foram definidas no Plano de Ação, três Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) - Área de Reabilitação Urbana de Monte do Trigo, Área de Reabilitação Urbana de Portel e Área de Reabilitação Urbana de Vera Cruz - cujas respetivas propostas de delimitação se apresentam neste documento.

As ARU são delimitadas em conformidade com o disposto na alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, supramencionada e permitem definir, por um lado, um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), e por outro lado, conferem aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros á reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos ao património cultural (cf. alínea b) do artigo 14.º da mesma legislação).

A operacionalização das ações de reabilitação urbana passa por aproveitar as disponibilidades financeiras do Fundo de Coesão, do FSE, do FEADER e do FEAMP - no qual se definem os princípios

de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Para esse efeito, devemos estabelecer e delimitar criteriosamente as áreas de reabilitação urbana que no concelho cumprem os requisitos urbanísticos para poderem ser qualificadas como tais, proceder à respetiva aprovação e registá-las em tempo no Plano de Ação de Regeneração Urbana, sem a candidatura do qual não nos é possível aceder aos fundos comunitários existentes.

A Câmara Municipal de Portel, reconhecendo a existência, nas três áreas urbanas acima referidas, de zonas onde se identificam continuadas insuficiências, degradação e obsolescência de edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade - para onde se pretendem promover intervenções integradas, através de Operações de Reabilitação Urbana (ORU), a aprovar posteriormente, pretende promover três intervenções integradas, através da delimitação destas três ARU.

De referir, ainda, que as áreas abrangidas pela proposta de ARU para a Vila de Portel, Monte do Trigo e Vera Cruz são espaços urbanos históricos de grande importância social, económica e cultural, prioritários em termos da salvaguarda e valorização do património edificado.

Em conformidade com o planeamento municipal de ordenamento do território, Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, alterada e republicada no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho), pretende-se, com a delimitação e aprovação das ARU para estas áreas, e posteriormente com a aprovação e implementação das respetivas ORU, alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana às infraestruturas, ao espaço público e aos equipamentos de utilização coletiva, promovendo a atratividade do investimento privado e uma maior valorização do património e dos recursos da região. Pretende-se igualmente responder aos desafios colocados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada e melhorando as suas condições de utilização.

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

De acordo com os n.º 2 e 3 do artigo 7.º do referido diploma, a delimitação de ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sendo

que, se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU a aprovação da delimitação da ARU caducará.

Neste âmbito, o Município de Portel submete a aprovação:

1. A delimitação da ARU de Monte do Trigo, apresentando a respetiva proposta, que contém, ao abrigo da legislação vigente, os seguintes elementos:
  - i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Monte do Trigo, complementada com o documento dos critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, correspondendo aos capítulos I e II do presente documento;
  - ii. Planta com a delimitação da área abrangida e que constitui o anexo 1 ao presente documento e
  - iii. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e que corresponde ao capítulo III do presente documento.
2. A delimitação da ARU de Portel, apresentando a respetiva proposta, que contém, ao abrigo da legislação vigente, os seguintes elementos:
  - i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Portel, complementada com o documento dos critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, correspondendo aos capítulos IV e V do presente documento;
  - ii. Planta com a delimitação da área abrangida e que constitui o anexo 2 ao presente documento.
  - iii. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e que corresponde ao capítulo VI do presente documento.
3. A delimitação da ARU de Vera Cruz, apresentando a respetiva proposta, que contém, ao abrigo da legislação vigente, os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Vera Cruz, complementada com o documento dos critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, correspondendo aos capítulos VII e VIII do presente documento;
- ii. Planta com a delimitação da áreas abrangidas e que constitui o anexo 3 ao presente documento.
- iii. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e que corresponde ao capítulo IX do presente documento.

As aprovações das delimitações das ARU serão publicadas através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município de Portel, sendo que, simultaneamente com o envio para publicação do aviso em Diário da República, a Câmara Municipal remeterá ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP (IHRU), por meios eletrónicos, o ato da aprovação das ARU.

Para efeitos do presente documento, são adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU, designadamente:

- a) Reabilitação urbana: A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.
- b) Reabilitação de edifícios: 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.

## CAPÍTULO I | Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monte do Trigo

### 1. Contexto histórico e urbanístico

Dada a importância geográfica e económica das "terras de Monte do Trigo", não foram inicialmente incluídas na doação efetuada por D. Afonso III a D. João de Aboim. Só em 1265 D. João de Aboim conseguiu que lhe fossem doadas várias terras de Monte do Trigo, passando então estas a integrar o novo termo de Portel. Após vicissitudes várias, a denominada "herdade de Monte do Trigo", passou a ser património do padroado da Casa de Bragança.

Apesar de ser desconhecida a origem toponímica de Monte do Trigo, é fácil estabelecer ligação entre os solos ricos de barros, e as excelentes produções de cereais, designadamente trigo. "O próprio Santo padroeiro S. Julião, (...) está ligado a vários milagres relacionados com o "matar a fome aos pobres recebendo para o efeito trigo das mãos de Deus"." (\*)

A igreja primitiva, de orago a S. Julião, desapareceu por completo em 1946/47, dando lugar ao atual templo, que se ergueu no mesmo sítio.

Nos finais do século passado e início do atual, executaram-se obras de grande relevo ao nível da requalificação das infraestruturas e dos pavimentos dos arruamentos, que em geral se encontravam bastante degradados; erigiram-se equipamentos de utilização coletiva e zonas verdes, para promover e assegurar a igualdade de oportunidades; promoveu-se a cultura e criaram-se loteamentos habitacionais no sentido de fixar a população residente.

Toda a restante área edificada, nomeadamente o parque habitacional, foi descurado, pois trata-se de um património privado, para o qual o município não tinha acesso a fundos de financiamento e poucos eram os privados que tinham acesso aos fundos de forma a manter o seu património.

Atualmente deparamo-nos com um tecido edificado em mau estado de conservação, ressaltando as recentes intervenções que ocorreram durante a criação de novos loteamentos habitacionais, de iniciativa municipal e alguns particulares.

### 2. Delimitação da ARU de Monte do Trigo

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Monte do

Trigo, com limites a Norte pela Rua da Escola e Rua do Moinho, a Sul pela Rua do Sacramento e Rua do Poço, a Nascente pela Rua do Capitão e a Poente pela Rua de Évora.

2

Esta área abrange 125.296,10 m<sup>2</sup> da área da freguesia e apresenta em geral ao nível do edificado um grau generalizado de mau estado de conservação salvo pontuais intervenções, 90% do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções ligeiras de conservação e de reabilitação. Nesta área encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruínas e devolutos, os quais carecem de intervenção urgente.

Neste contexto, a fundamentação desta proposta prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e dos espaços públicos adjacentes.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, alterada e republicada no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano (Planta do Perímetro Urbano de Monte do Trigo – PDM).

### **3. Enquadramento territorial**

Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a área de reabilitação urbana proposta abrange, designadamente, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção e áreas urbanas consolidadas que carecem de requalificação.

## **Capítulo II | Objetivos Estratégicos da ARU de Monte do Trigo**

1. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.

2. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
3. Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.
4. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas históricas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
5. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros históricos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
6. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
7. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
8. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
9. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
10. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

## Capítulo III | Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Monte do Trigo

### 1. Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o EBF (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do IMI (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (Quadro 1 - IMI e Quadro 2 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

## Quadro 1 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

<b>IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis</b>	
<b>1. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. <sup>(1)</sup>
<b>2. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:</b>	
	A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado 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+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). <sup>(1)</sup>
<b>3. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). <sup>(2) (3) (4)</sup>
	Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.
	Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal (n.ºs 19, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF)

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

#### Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

<b>IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis</b>	
<b>1. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:</b>	
<p>Redução de 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. <sup>(1)</sup></p>	Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF.
<b>2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano</b>	
<p>As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. <sup>(2) (3) (4)</sup></p>	Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

- (1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.
- (2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º do EBF.
- (3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.
- (4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

## **2. Outros benefícios fiscais**

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

**Quadro 3 – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

<b>IVA – Imposto sobre o valor acrescentado</b>	
<b>1. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:</b>	
	Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.  (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA).
<b>2. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:</b>	
	Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.  (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA).

## Quadro 4 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

<b>IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares</b>	
<b>1. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:</b>	
São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.
<b>2. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</b>	
a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	
	Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.
b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

## Quadro 5 – Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
<b>1. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:</b>	Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). <sup>(6)</sup>
<b>2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º 1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º <sup>(6)</sup>:</b>	<p>a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).</p> <p>b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

### 3. Outros apoios e incentivos municipais

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

**Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.**

### 4. PENALIDADES

#### 1. ELEVACÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

Consultar: n.º 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI

— Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

## **5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de “ações de reabilitação” e de “estado de conservação”.

### 5.1. CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU no Diário da República e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

### DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;

- 4 Bom;

- 3 Médio;

- 2 Mau;

- 1 Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela Portaria n.º 246/2008 de 27 de março, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

## 5.2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

### 5.3. ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

- De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo: “(...) intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.
- Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.
- Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.
- Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção a edificar em lote vazio.

## Capítulo IV | Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Portel

### 1. Contexto histórico e urbanístico

O senhorio de Portel nasceu a partir da doação de um herdamento, feito pelo concelho de Évora a D. João Peres de Aboim, em 1258. Entre 1259 e 1260, sob a pressão diplomática do monarca D. Afonso III, os concelhos de Évora e Beja procederam à demarcação do dito herdamento, vindo os seus limites e marcos a ser confirmados por carta régia, a 12 de Outubro de 1261. Poucos dias depois, o rei passava-lhe carta de couto, assumindo D. João de Aboim a plena jurisdição sobre este território. A 18 de outubro do mesmo ano, D. Afonso III concedia-lhe a autorização para construir "castelo e fortaleza"

A construção do perímetro muralhado do espaço designado hoje como "Vila Velha" por oposição ao núcleo urbano que se desenvolveu extramuros a partir dos séculos XIV/XV. A vila intramuros caracteriza-se por um urbanismo linear, com uma rua direita que ligava à porta Este do castelo. Em 1510, El-Rei D. Manuel reformou os foros e costumes da Carta de Foral de 1262, concedendo a Portel Foral de Leitura Nova. Depois de 1640, com a deslocação definitiva da família de Bragança para Lisboa quando da subida ao trono do seu duque, o Rei D. João IV de Portugal, o castelo começou a perder vivência humana.

Paralelamente, a continuidade do crescimento urbano extramuros e a passagem do centro religioso para o exterior da vila muralhada, numa primeira fase para a igreja da Misericórdia, posteriormente para a igreja do Espírito Santo e finalmente para a atual igreja matriz, já na segunda metade do século XVIII, proporcionaram a expansão da vila para uma zona menos acidentada.

Foi-se dando a evolução da malha urbana envolvente ao castelo e da malha urbana de Vale Flores, zona esta com ruas estreitas, casas brancas, chaminés majestosas e salientes na fachada, e a construção de casas apalaçadas e brasonadas da Praça da República e do Largo 5 de Outubro, proporcionando o alargamento da malha urbana para junto dos Conventos de S. Paulo e de Stº António dos Capuchos e das vias de comunicação que conduziam à fortaleza.

Depois da Revolução Liberal de 1820, Portel foi integrado na administração geral do Estado.

O aglomerado estende-se em anfiteatro através da serra, percorrendo o vale. As construções, de épocas variadas, sustentam-se entre si, constituindo uma malha urbana ajustada à topografia declivosa do terreno. Torna-se nítida a relação entre as ruas estreitas e acidentadas e os vários níveis por onde estas se estendem. Por outro lado, a expansão mais a sul da vila, concretizada em meados do século XX, apresenta uma malha ortogonal que se desenvolveu junto dos caminhos que ligam Portel a Vera Cruz, Amieira e Moura, numa zona menos acidentada.

Atualmente, a maioria das atividades existentes na vila encontram-se dispersas pelos arruamentos mais antigos com cariz comercial, locais de passagem que estabeleciam a ligação entre os dois grandes centros, Évora e Beja e onde se efetuavam as trocas comerciais: Rua da Vidigueira, Largo 5 de Outubro, Rua dos Combatentes da Grande Guerra e Rua de Évora. Com ligação pela Rua da Liberdade a Moura e às freguesias de Vera Cruz, Alqueva e Amieira.

Nos finais do século passado e início do atual, executaram-se obras de grande relevo ao nível da requalificação das infraestruturas e dos pavimentos dos arruamentos, que em geral se encontravam bastante degradados; erigiram-se equipamentos de utilização coletiva e zonas verdes, para promover e assegurar a igualdade de oportunidades; promoveu-se a cultura e criaram-se loteamentos habitacionais no sentido de fixar a população residente.

Toda a restante área edificada, nomeadamente o parque habitacional, foi descurado pelas sucessivas câmaras municipais, pois trata-se de um património privado, para o qual o município não tinha acesso a fundos de financiamento e poucos eram os privados que tinham acesso a fundos, de forma a manter o seu património.

Atualmente deparamo-nos com um tecido edificado em mau estado de conservação, ressalvando as recentes intervenções que ocorreram durante a criação de novos loteamentos habitacionais e industrial, no início do presente século.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, alterada e republicada no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano (Planta do Perímetro Urbano de Portel – PDM).

Foram também considerados, e integrados na ARU de Portel, o Convento de Santo António dos Capuchos, situado em espaço qualificado como Espaço Urbanizável, e a pequena indústria que carece de obras de requalificação – Cooperativa Agrícola de Portel localizada em espaço qualificado como Espaço Industrial (Planta do Perímetro Urbano de Portel – PDM).

## 2. Delimitação da ARU de Portel

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo da vila de Portel, nomeadamente a zona histórica, o Castelo, classificado como Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910), a Vila

Velha e a zona envolvente da cinta de muralhas, integradas na Zona de Proteção ao castelo (D.G. n.º 63, 2.ª série, de 16/03/1954), a Igreja do Espírito Santo de Portel (Portaria n.º 446/2012, de 18 de setembro) e a Capela de Santo António (Portaria n.º 740-DS/ 2012, de 24 de dezembro) e desenvolve-se praticamente por toda a vila de Portel, com limites a Norte pela Rua de Évora e Largo do Moinho, a Sul pela Rua Catarina Eufémia e Rua Gaspar Góis, Rua da Cruz e Convento de Santo António dos Capuchos a Nascente pela Rua do Estádio Municipal e a zona de Vale Flores e a Poente pela Rua Dr. José Macedo Fragateiro e Rua da Vidigueira.

## 2

Esta área abrange 602.391,10 m<sup>2</sup> da área da freguesia e apresenta em geral ao nível do edificado um grau generalizado de mau estado de conservação, salvo pontuais intervenções. Mais de 90% do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções de diversa profundidade nos domínios da conservação e da reabilitação; nesta área encontram-se, ao longo dos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruínas e devolutos, que carecem de intervenção urgente.

A fundamentação desta proposta prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e dos espaços públicos adjacentes, que está presente por toda a área delimitada como Área de Requalificação Urbana.

## **CAPÍTULO V | Objetivos Estratégicos da ARU de Portel**

1. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.
2. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
3. Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.

4. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas históricas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
5. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros históricos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
6. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
7. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
8. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
9. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
10. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

## Capítulo VI | Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Portel

### 1. Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o EBF (aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do IMI (aprovado pelo Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (Quadro 1 - IMI e Quadro 2 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

## Quadro 1 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

<b>IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis</b>	
<b>4. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. <sup>(1)</sup>
<b>5. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:</b>	
	A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado 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+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). <sup>(1)</sup>
<b>6. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). <sup>(2) (3) (4)</sup>
	Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.
Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal (n.ºs 19, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF)	

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

## Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

<b>IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis</b>	
<b>3. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:</b>	
	Redução de 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. <sup>(1)</sup>
	Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF.
<b>4. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano</b>	
	As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. <sup>(2) (3) (4)</sup>
	Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

## **2. Outros benefícios fiscais**

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

**Quadro 3 – Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)****IVA – Imposto sobre o valor acrescentado****3. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:**

Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA).

**4. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:**

Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA).

## Quadro 4 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

<b>IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares</b>	
<b>3. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:</b>	
São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.	
<b>4. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</b>	
a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	
Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.	
b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.	

## Quadro 5 – Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
<b>3. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:</b>	Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). <sup>(6)</sup>
<b>4. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º 1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º <sup>(6)</sup>:</b>	<p>a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).</p> <p>b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.o do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

### 1 3. Outros apoios e incentivos municipais

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

## 4. PENALIDADES

### 1. ELEVAÇÃO/ MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

Consultar: n.º 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI

Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradados compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

## **5. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação**

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2º) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de "ações de reabilitação" e de "estado de conservação".

### 5.1. CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU no Diário da República e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

### DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

-No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (si) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela **Portaria n.º 246/2008 de 27 de março**, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

## 5.2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

### 5.3. ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, á qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo: "(...) intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cércea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção a edificar em lote vazio.

## **Capítulo VII - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VERA CRUZ**

### **1. Contexto histórico e urbanístico**

O aglomerado que hoje conhecemos como Vera Cruz, já possuiu a denominação de "Marmelar", sendo conhecido como lugar de S. Pedro de Marmelar.

Estabelecido por D. João de Aboim no novo termo de Portel, fez doação da sua "herdade do Marmelar" à Ordem Hospitaleira de S. João de Jerusalém e, posteriormente à Ordem de Malta, na qual se veio a constituir a "Comenda de Vera-Cruz".

Neste herdamento foi construído, ou reconstruído, um mosteiro dedicado a S. Pedro, S. Pedro de Marmelar. É este templo que irá receber a relíquia do Santo Lenho – verdadeira Cruz de Cristo -, enquanto é construída a Sé de Évora. Entretanto, inicia-se a fervorosa veneração a esta relíquia, em S. Pedro de Marmelar, que se estende a todo o país. Devido à veemente oposição à retirada desta relíquia de S. Pedro de Marmelar para a Sé de Évora, o Santo Lenho é dividido em duas partes.

De facto, e apesar das diversas intervenções a que foi sujeito, o edifício mais importante do aglomerado de Vera Cruz é a Igreja – Mosteiro de Vera Cruz, onde se encontra a relíquia do Santo Lenho e onde também está sepultado D. João de Aboim.

### **2. Delimitação da ARU de Vera Cruz**

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo de Vera Cruz, nomeadamente a Igreja de Vera Cruz de Marmelar, classificada com Monumento de Interesse Público (Decreto n.º 29 604, de 16/05/1939), e a zona envolvente, desenvolve-se praticamente por todo o aglomerado, com limites a Norte pela Rua da Comenda e Largo da Igreja, a Sul pela Rua da Boavista a Nascente pela Rua da Fonte e Rua da República e a Poente pela Rua de Santo António.

Esta área abrange 76.306,10 m<sup>2</sup> da área da freguesia e apresenta, em geral, ao nível do edificado, um grau generalizado de mau estado de conservação, salvo pontuais intervenções. 90% do edificado localizado na área delimitada tem mais de 50 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas e carece de intervenções de conservação e de reabilitação. Nesta área encontram-se, nos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruína e devolutos, que carecem de intervenção urgente.

A fundamentação desta proposta prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e dos espaços públicos adjacentes, que está presente por toda a área delimitada.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, alterada e republicada no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano (Planta do Perímetro Urbano de Portel – PDM).

## Capítulo VIII - OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

1. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.
2. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
3. Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.
4. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas históricas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
5. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros históricos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obra aos respetivos proprietários.
6. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
7. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

8. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
9. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
10. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

## **Capítulo IX - QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE VERA CRUZ**

### **1. Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património**

Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o EBF (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do IMI (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (Quadro 1 - IMI e Quadro 2 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

**Quadro 1 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

<b>IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis</b>	
<b>7. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. <sup>(1)</sup>
<b>8. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:</b>	
	A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado 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+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). <sup>(1)</sup>
<b>9. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença</b>	
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). <sup>(2)(3)(4)</sup>
	Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.
	Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal (n.ºs 19, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF)

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

## Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

<b>IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis</b>	
<b>5. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:</b>	
Redução de 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. <sup>(1)</sup>	
Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF.	
<b>6. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano</b>	
As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. <sup>(2) (3) (4)</sup>	
Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.	

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

## 2. Outros benefícios fiscais

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

**Quadro 3 – Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

<b>IVA – Imposto sobre o valor acrescentado</b>	
<b>5. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:</b>	
	Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
	(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA).
<b>6. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:</b>	
	Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.
	(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA).

## Quadro 4 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	
<b>5. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:</b>	
São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.
<b>6. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</b>	
a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	
	Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.
b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

**Quadro 5 – Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)**

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
<b>5. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:</b>	Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). <sup>(6)</sup>
<b>6. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º 1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º <sup>(6)</sup>:</b>	<p>a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).</p> <p>b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

### **3. Outros apoios e incentivos municipais**

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

### **4. PENALIDADES**

#### **1. ELEVAÇÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI**

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

Consultar: n.º 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI

Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

## **5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do nº 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de "ações de reabilitação" e de "estado de conservação".

### 5.1. CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU no Diário da República e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

### DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (si) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;
- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (si) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios

e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela **Portaria n.º 246/2008 de 27 de março**, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

## 5.2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do numero de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do titulo constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

### 5.3. ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo: "(...) intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção a edificar em lote vazio.

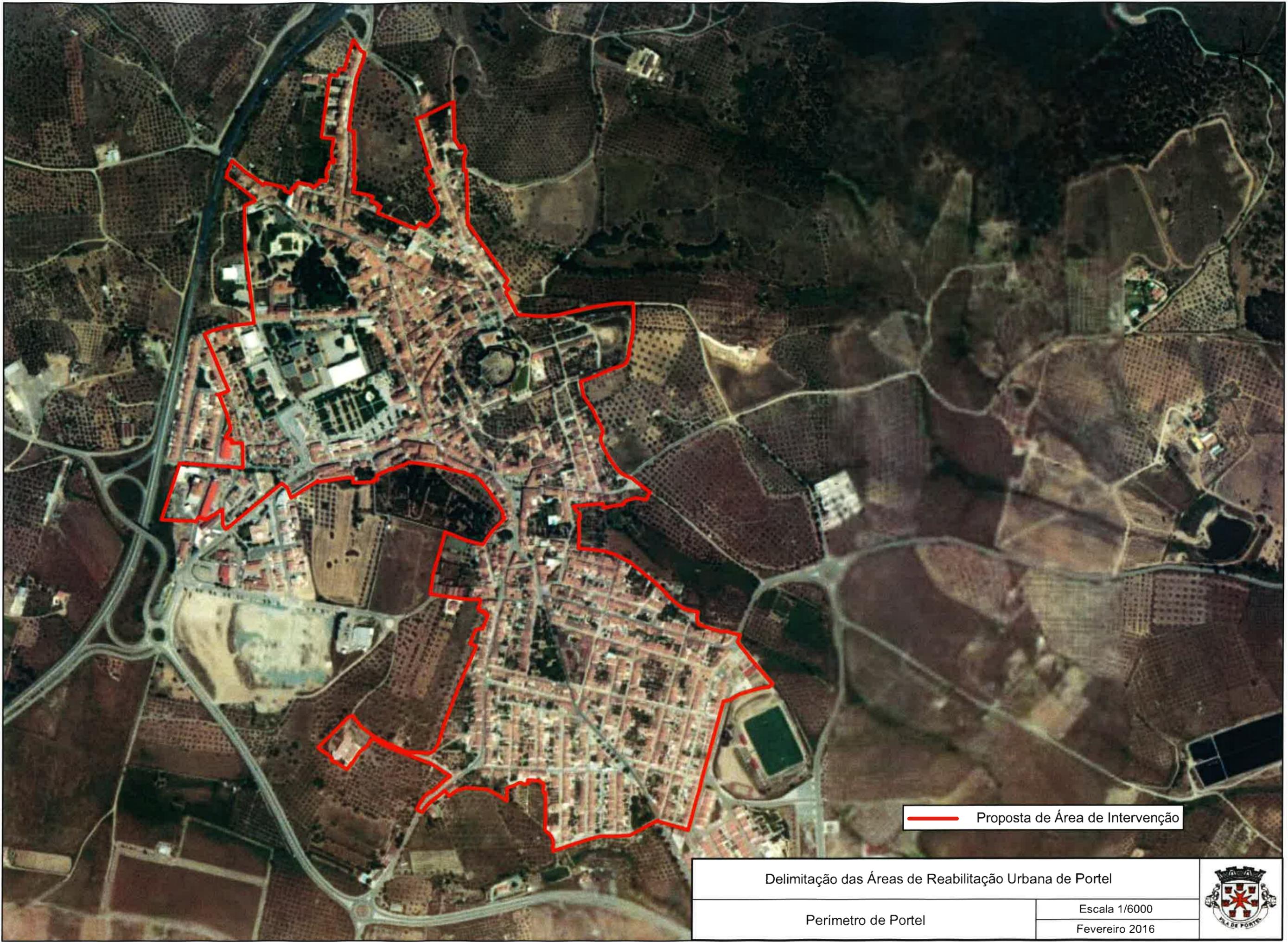
## **ANEXO 1**



— Proposta de Área de Intervenção

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Portel		
Perímetro de Monte do Trigo	Escala 1/3000 Fevereiro 2016	

## **ANEXO 2**



— Proposta de Área de Intervenção

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Portel	
Perímetro de Portel	Escala 1/6000
	Fevereiro 2016



## **ANEXO 3**



— Proposta de Área de Intervenção

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Portel

Perímetro de Vera Cruz

Escala 1/3000  
Fevereiro 2016

