

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALQUEVA

## Índice

<b>CAPÍTULO I   Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alqueva.....</b>	<b>3</b>
1. Contexto histórico e urbanístico <sup>(1)</sup> .....	3
2. Delimitação da ARU de Alqueva.....	5
3. Enquadramento territorial.....	6
<b>CAPÍTULO II   Objetivos Estratégicos da ARU de Alqueva.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III   Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Alqueva.....</b>	<b>7</b>
1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO.....	7
2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	10
3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	13
4. PENALIDADES.....	13
4.1. ELEVAÇÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI.....	13
5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	15
5.1 CONDIÇÕES GERAIS.....	15
5.2 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
5.3 INSTRUÇÃO DO PROCESSO.....	16
<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>APROVAÇÃO DE ORU.....</b>	<b>21</b>
<b>II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA.....</b>	<b>21</b>
1. Área de intervenção.....	26
1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de Alqueva.....	26
1.2 Caracterização da ARU de Alqueva.....	26
2. Opções estratégicas da ARU de Alqueva, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:.....	27
2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel.....	27
3. Prazo de execução da ORU.....	28
4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU.....	28
4.1 Prioridades.....	28
4.2 Objetivos.....	29
5. Modelos de execução e de gestão da ARU.....	30
6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação.....	31
6.1 Benefícios tributários na ARU de Alqueva.....	31
6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património.....	31
6.1.2 Outros benefícios fiscais.....	33
6.2 Outros apoios e incentivos municipais.....	35
6.3 Outros apoios e incentivos.....	36
6.4 Penalidades.....	38
7. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	39
7.1 Conceitos associados à reabilitação.....	39
7.2 Condições gerais.....	39
7.3 No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:.....	40
7.4 Instrução do processo.....	40
7.5 Atribuição dos apoios e incentivos.....	41
8. Dinâmica e condicionantes.....	42
9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.....	42

## CAPÍTULO I | Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alqueva

### 1. Contexto histórico e urbanístico <sup>(1)</sup>

*“Povoação situada a 19 km da sede do concelho, o início da estrada que corre na direção sudeste permite (também à partida, mas sobretudo na viagem de regresso) uma visão de conjunto do agregado urbano de Portel, onde, para além do castelo, se destaca a massa do Convento de S. Francisco. Depois, a estrada corre a espaços com vista para extensos olivais implantados em zonas de algum relevo. A certo ponto, um letreiro anuncia um parque de merendas. Sobre o lado esquerdo levanta-se a povoação de Alqueva, enquanto que a estrada segue, por alguns quilómetros, na direção do paredão que barra a saída às águas da albufeira.”*

Alqueva parece transportar na própria designação a sua origem árabe ou moçárabe, a sua ligação à terra agricultada. Se, de facto, o vocábulo (correspondendo à forma comum ‘alqueve’) tiver tido origem na faina ligada à preparação do campo, para permanecer temporariamente em pousio, encontramos-nos perante um termo originado na língua árabe e de claro sentido comum. Não sendo essa, mas outra, a sua origem – decerto igualmente árabe ou arabizada – então permanece sem explicar o étimo da palavra que se transformou em topónimo.

Seja como for, a Freguesia de Alqueva remonta a grande antiguidade, a meados do século XIII, pois que a sua igreja se encontra entre os sete templos fundados por D. João Peres de Aboim, o povoador de Portel, no território que lhe fora atribuído. De facto, a Igreja de S. Lourenço de Alqueva está mencionada, em Janeiro de 1262, entre aquelas que o bispo de Évora, D. Martinho, refere ao Papa, pedindo-lhe que confirme a composição que tinha estabelecido com o seu fundador e padroeiro, D. João Peres, quanto à repartição dos seus rendimentos.

Mas, como faz notar um investigador (António Janeiro Bravo), a existência do templo não tinha que corresponder necessariamente à existência duma povoação, podendo aquele desempenhar apenas a função de enquadramento religioso (e civil) de uma população dispersa por várias herdades numa área que fosse designada genericamente por Alqueva.

---

(1) Texto retirado do livro **Portel: Roteiro do Concelho**; Autor: Fernando António Almeida; Edição: 2008, Município de Portel

Apenas mencionada a sua existência pelo padre Carvalho da Costa na Corografia Portuguesa (1706-12), já Francisco Patalim, na Relação Histórica (1730), lhe menciona, para além da igreja paroquial dedicada a S. Lourenço, a existência da ermida de Santo António. Segundo o autor, a aldeia encontrava-se na altura em plena expansão, devido ao esforço de arroteamento que estava a ser levado a cabo pelos seus habitantes.

Somavam estes, em toda a freguesia, o número de cento e quinze “pessoas encabeçadas”, expressão decerto com significado aproximado ao de “vizinhos”, se não mesmo correspondendo à contagem pelo número de “fogos” ou casas. Acrescenta o mesmo autor que, entre estas “pessoas”, de oitenta a noventa formavam “casais”. Multiplicando por quatro cada “cabeça”, teríamos assim, grosso modo, uma população correspondente a mais de quatro centenas de habitantes.

Salientando o facto de Alqueva se encontrar na proximidade do Rio Guadiana, Patalim destaca a importância deste como fonte não negligenciável de riqueza. Por um lado, pela abundância de peixe que possui; por outro, por constituir uma importante fonte de energia, pelo que cria condições para a existência de “muitos moinhos para a fatura de farinhas”.

Meio século mais tarde, as Memórias Paroquiais, coligadas pelo padre Luís Cardoso, bastante mais generosas em informes do que a Corografia de Carvalho da Costa, parecem querer corroborar a cifra fornecida por Patalim, contabilizando, mais rigorosamente, em quatrocentos e quarenta os habitantes da Freguesia de Alqueva. Nas Memórias são de novo referidos os dois templos mencionados mais acima, o de S. Lourenço e o de Santo António. De novo é salientada a riqueza piscícola do Guadiana, e de novo se confirma o labor do roço de matos para que vai permitir o cultivo de trigo e de centeio.

## **A povoação**

A aldeia parece apresentar um núcleo central formado por um triângulo, com um dos ângulos no Largo da Igreja, seguindo pela Rua 25 de Abril, quebrando para a Rua da Vila, até ao Largo da Vila, que engloba três ruas com a mesma orientação, irregularmente “paralelas”, a que se agrega um outro núcleo, também de ruas paralelas. Neste último núcleo destaque-se a existência de uma Rua da Estalagem que, somada à Rua de Moura (e não sei se a uma outra rua, a da Castela) revela o posicionamento da povoação como significativo ponto de passagem. Um outro núcleo é que se formou a partir do eixo de ligação com a capela de S. António, implantada num morro visualmente aberto sobre a Barragem do Alqueva.

A invocação a S. Lourenço (santo sacrificado pelo fogo, amarrado a uma grelha metálica), como padroeiro da Freguesia permanecerá até aos nossos dias. O templo actual data do século XVIII, tendo sofrido obras nos dois séculos seguintes. Apresenta uma fachada de empena triangular terminada em ângulo muito agudo, em que se rasga um óculo de iluminação. Acoplada ao lado direito do edifício ergue-se a torre sineira. O todo encontra-se pintado de branco, mas acha-se debruado com faixas de um azul forte. O portal principal é muito simples, desenhado por cantarias de linhas direitas, formando ângulos retos.

No seu interior divisa-se a cobertura de abóbada de berço, enquanto nas paredes laterais se rasgam arcos cegos. Na capela-mor, enquadrada por um retábulo de alvenaria, uma tela ilustra a Assunção da Senhora, talvez de finais de Setecentos, enquanto a imagem do padroeiro, o mártir S. Lourenço, de fabrico seiscentista, sujeita a recente restauro, passou a confundir-se com uma comum peça de moderno santeiro. Numa capela lateral, assente numa mísula, uma pequena imagem estofada de S. Miguel Arcanjo (século XVIII) chama a atenção.

Na colina que domina a povoação levanta-se a capela dedicada a S. António (século XVI-XVII), à qual se acede por uma elevada escadaria. Apresenta uma fachada terminada em frontão triangular, onde assenta, quebrando-o, um pequeno campanário. O portal, desenhado por moldura simples, em ângulo reto, tem o lintel sobreposto por cornija. No interior, a capela-mor apresenta a forma de “cuba” ou morábito, com cobertura em cúpula. Num nicho de alvenaria, uma imagem moderna do padroeiro. Em cima da pedra do altar, fotos votivas de jovens soldados, recordam as promessas feitas pelos devotos por ocasião da última guerra colonial.

## 2. Delimitação da ARU de Alqueva

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Alqueva, com limites a Norte pela Rua dos Penedos, Travessa dos Irmãos, Rua da Bica, Travessa do Cardal e Largo da Igreja; a Sul pela Travessa do Vale Verde, Rua dos Penedos, Rua da Liberdade, Rua General Humberto Delgado, Rua de Moura e Rua das Fontainhas; a Nascente pela Rua de Castela, Travessa do Rato, Travessa do Outeiro e Rua de Moura; e a Poente pela Rua da Bica, Rua José Barriga Pinto, Travessa da Nora, Rua dos Penedos, Rua de Moura e Rua General Humberto Delgado.

Esta área abrange 85.241,05 m<sup>2</sup> da área da freguesia e apresenta em geral ao nível do edificado grau generalizado de mau estado de conservação salvo pontuais intervenções, 80% 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 e médias de conservação e de reabilitação. Nesta área encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas e parcialmente em ruínas, os quais carecem de intervenção urgente.

Neste contexto, a fundamentação desta proposta prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e com a necessidade de melhorar os 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 pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, com a republicação no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho, corrigido pelo Aviso n.º 13573/2018, de 24 de setembro, alterada por adaptação na Declaração n.º 62/2021, de 13 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano e Espaço Urbanizável.

### 3. Enquadramento territorial

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

## **CAPÍTULO II | Objetivos Estratégicos da ARU de Alqueva**

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. 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.

- iv. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
- v. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros urbanos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
- vi. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional.
- vii. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.
- viii. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções.
- ix. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano.
- x. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.
- xi. Melhorar a relação com a albufeira.

### **CAPÍTULO III | Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Alqueva**

#### **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, na redação atual (RJRU), e alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, 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, no caso da ação de reabilitação tenha resultado na 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 101-D/2020, de 7 de dezembro, na redação atual). <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

(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), 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 4 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, consertando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro, na sua versão atual).

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>	<p>Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF</p>
<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>	<p>Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF</p>

(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), 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 artigo 45.º do EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativas 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, consertando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro, na sua versão atual).

## 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>	<p>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.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA)</p>
<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>	<p>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 mini golfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 209a do valor global da prestação de serviços.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA)</p>

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>	<p>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, na redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF</p>
<b>2. Tributação de 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</b>	<p>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.</p>

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.º7 do artigo 71.º do EBF

Quadro 5 - Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

<b>Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)</b>	
<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. 1 do artigo 71. do EBF). <sup>(5)</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. 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>Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

(5) 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 Decreto-

Lei 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, 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

#### 4.1. 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 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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

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 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro e no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro (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 dos Impostos (n.º 3 e n.º 16 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, nas alíneas i) e j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual.

### 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, nos termos legais.

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.

### 5.2 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 têm 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.

### 5.3 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);
- 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 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALQUEVA

## I. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O contexto jurídico, económico e social atual nas zonas de baixa densidade exige uma atenção particular à reabilitação urbana dos cascos históricos das aldeias, vilas e cidades, dado que o património – entendido no seu sentido contemporâneo, que não é já o da salvaguarda de objetos arquitetónicos referenciais, mas sim o de preservar e conservar as morfologias e as malhas urbanas consolidadas - , é um elemento competitivo fundamental para o desenvolvimento de um município.

A Câmara Municipal de Portel, tendo plena consciência destas circunstâncias, preparou o seu PARU (Portel, Monte do Trigo e Vera Cruz), aprovado na Assembleia Municipal de 14 de fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2.ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho.

Está agora a delimitar a Área de Reabilitação Urbana de Alqueva, conforme proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redução atual, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJRU) com a sua atual redação, onde se integraram os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Alqueva
- ii. Documento complementar com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- iii. Definição dos objetivos estratégicos a prosseguir;
- iv. Planta com a delimitação da áreas abrangidas;
- v. 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, alterada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Com o objetivo de completar o processo formal de conservação e reabilitação do património que constitui a malha urbana integrada na ARU de Alqueva e com o objetivo de criar condições atrativas para a participação de proprietários e outros possuidores de património imobiliário no investimento necessário, a Câmara Municipal de

Portel pretende aprovar a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana, em cumprimento do que estipula o artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que sofreu e que se encontram descritas atrás.

Este documento, constitui a Estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Alqueva, a que corresponde uma ORU simples, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

O documento define:

- i. As opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, conforme o estipulado no artigo 30.º, n.º 2, alínea a) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na versão atual;
- ii. O prazo de execução da operação de reabilitação urbana, conforme é exigido no artigo 30.º, n.º 2, alínea b) do mesmo diploma;
- iii. As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana, conforme o disposto no artigo 30.º, n.º 2, alínea c) do mesmo diploma;
- iv. O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana, tal como é determinado pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea d) do mesmo diploma;
- v. Um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e soluções de financiamento das ações de reabilitação, tendo em conta o requerido pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea e) do mesmo diploma;
- vi. As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana, conforme é exigido pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea f) do mesmo diploma.

## APROVAÇÃO DE ORU

1. A ARU de Alqueva encontra-se definida e estipulada no texto acima.;
2. Pretende-se também cumprir, simultaneamente, com o disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (RJRU), que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana.

Tratando-se de uma ORU simples, é requerida uma Estratégia de Reabilitação Urbana, que consubstancia o projeto de operação de reabilitação urbana, que aqui se apresenta.

Este projeto deve ser, conforme determina o artigo 17.º do diploma citado, remetido ao IHRU, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e simultaneamente, deve ser submetido a discussão pública, nos termos previstos, para os planos de pormenor, no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro.

Ponderados e integrados os resultados das consultas, o documento deve ser proposto pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal, para aprovação, após a qual é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

## **II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA**

O concelho de Portel situa-se no distrito de Évora, integrando a sub-região do Alentejo central, confinante a sul com os concelhos da Vidigueira e de Cuba, a norte com os de Évora e Reguengos de Monsaraz, a nascente com o de Viana do Alentejo e a poente com os de Moura e Reguengos de Monsaraz – Figuras 1 e 2.

O concelho apresenta uma superfície de 601,14 km<sup>2</sup>, sendo constituído por seis freguesias, com uma população que em 2021 rondava os 5700 habitantes.

O PDM de Portel caracterizou a freguesia de Amieira e Alqueva, uma das seis do concelho, como uma das mais rurais deste Município.

Fig. 1 – O Alentejo Central

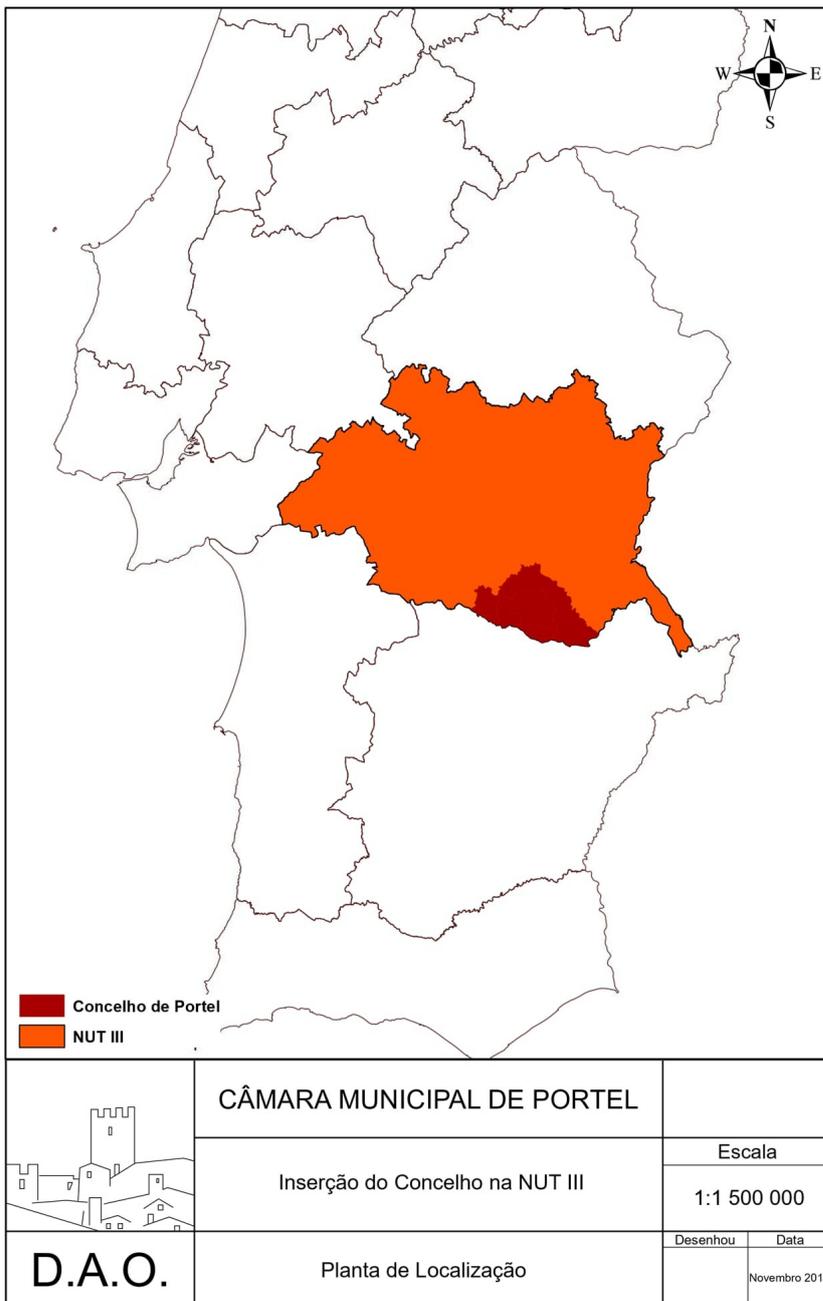
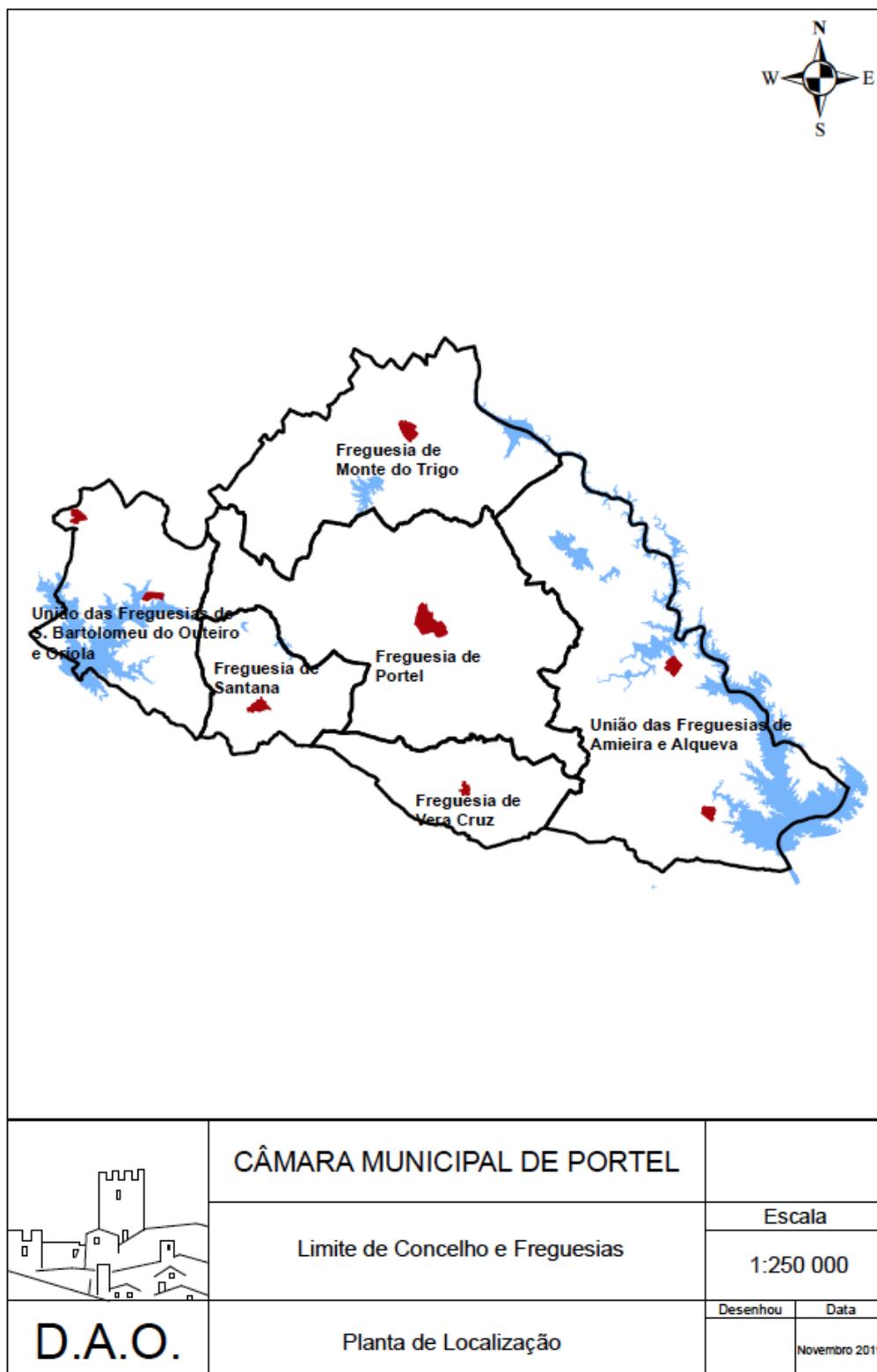


Fig. 2 – Município de Portel



A ARU de Alqueva abrange 85.241,05 m<sup>2</sup> da área da União das Freguesias de Amieira e Alqueva.

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, corrigido pelo Aviso n.º 13573/2018, de 24 de setembro, alterado por adaptação conforme Declaração n.º 62/2021, de 13 de junho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano e Espaço Urbanizável.

O limite da ARU DE Alqueva (Fig. 3.) engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Alqueva, com limites:

- Norte: pela Rua dos Penedos, Travessa dos Irmãos, Rua da Bica, Travessa do Cardal e Largo da Igreja;
- Sul: pela Travessa do Vale Verde, Rua dos Penedos, Rua da Liberdade, Rua General Humberto Delgado, Rua de Moura e Rua das Fontainhas;
- Nascente: pela Rua de Castela, Travessa do Rato, Travessa do Outeiro e Rua de Moura;
- Poente: pela Rua da Bica, Rua José Barriga Pinto, Travessa da Nora, Rua dos Penedos, Rua de Moura e Rua General Humberto Delgado.



Fig. 3 – Planta com a delimitação da ARU de Alqueva

## 1. Área de intervenção

### 1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de Alqueva

A delimitação da ARU de Alqueva teve em consideração os seguintes critérios:

- Estado de conservação do edificado: grau generalizado de mau estado de conservação salvo intervenções pontuais;
- Vetustez do edificado: 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 conservação e de reabilitação;
- Necessidade de requalificação das frentes de rua: neste perímetro encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruínas e devolutos, que carecem de intervenção urgente;
- Degradação generalizada dos espaços verdes.

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

### 1.2 Caracterização da ARU de Alqueva

Tendo por base os dados consultados na página do Instituto Nacional de Estatística – INE – Censos 2021, em indicadores, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU:

Designação do indicador	ARU de Alqueva		Freguesia de Amieira e Alqueva		Concelho de Portel
	N.º	% relativamente à freguesia	N.º	% relativamente e ao concelho	N.º
População residente	255	41%	531	9%	5745
N.º de famílias	115	45%	255	11%	2375
N.º de alojamentos	328	48%	684	16%	4254
N.º de edifícios	318	48%	662	16%	4143

Quadro 1 – Síntese estatística da ARU

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU de Alqueva, à freguesia de Amieira e Alqueva e ao concelho de Portel foram retirados do INE – Censos 2021

## **2. Opções estratégicas da ARU de Alqueva, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:**

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores;
- e) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- f) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- g) Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- h) Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
- i) Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.
- j) Melhorar a relação com a albufeira

### **2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel**

A Câmara Municipal de Portel aprovou em reunião realizada a 14 de fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho, o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Portel. O PARU de Portel determinou uma estratégia e os respetivos objetivos, assim como um plano de ação, que agora se revisitam e densificam mediante esta proposta de ORU.

A estratégia de reabilitação da autarquia enquadra-se nos objetivos definidos nos instrumentos territoriais regionais, nomeadamente os definidos no PROT – Alentejo (Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, Diário da República, 1.ª série — n.º 148 — 2 de agosto de 2010), mormente no objetivo IV 3. – “*Garantir a*

*qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes”, nomeadamente através da “promoção da requalificação dos aglomerados urbanos de valor patrimonial, a reorientação de uma parte significativa dos investimentos para a reabilitação e revitalização do edificado e a valorização dos espaços públicos (que) devem ser intervenções urbanísticas a privilegiar” (sublinhado nosso).*

A estratégia definida para o Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Portel tem, como objetivos estratégicos:

A) Melhoria do espaço público – através de ações de reabilitação dos espaços públicos nomeadamente:

- i. envolventes a áreas residenciais potenciando a qualidade de vida das populações;
- ii. envolventes de áreas culturais/turísticas, melhorando as condições oferecidas para o desenvolvimento das atividades económicas.

B) Reabilitação de edificado, assente em dois eixos:

- i. melhoria das condições de habitabilidade no edificado, especialmente o que alberga população socialmente desfavorecida – incluindo o incentivo à reabilitação de propriedade privada;
- ii. requalificação do edificado cultural e com potencial de serviço/apoio às atividades da comunidade.

C) Apoio às iniciativas de reabilitação por parte dos privados através da disponibilização de materiais de apoio à reabilitação (andaimes) e simplificação de processos de licenciamento.

### **3. Prazo de execução da ORU**

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo de 5 anos a contar da data da respetiva aprovação, podendo ser prorrogada, desde que tal prorrogação não ultrapasse o limite legal de 15 anos, estabelecido pelo artigo 20.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a versão mais recente efetuada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

### **4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU**

#### **4.1 Prioridades**

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, são priorizados os seguintes critérios:

- a) Grau de risco estrutural, tendo prioridade os edifícios que apresentarem maior risco;

- b) Valor histórico, privilegiando os edifícios considerados referências mais importantes no quadro urbanístico da ARU;
- c) Valor económico da intervenção no seu conjunto;
- d) Edifícios mais antigos.

## 4.2 Objetivos

A ORU de Alqueva tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios e dos espaços verdes envolventes da área de intervenção, mediante apoio aos proprietários outros possuidores, cujo dever de reabilitação se pretende dinamizar, alavancando-o mediante melhorias a introduzir nos espaços públicos urbanos, ampla informação e apoio técnico no recurso aos apoios que em cada momento forem existindo.

Os principais objetivos desta ORU são:

- 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.
- 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.
- 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.
- Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
- Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros urbanos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional.
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.

- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções.
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano.
- Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.
- Melhorar a relação com a albufeira.

## **5. Modelos de execução e de gestão da ARU**

Nos termos do artigo 9.º e do artigo 10.º, n.º 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a versão mais recente efetuada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o Município de Portel assume a qualidade e a responsabilidade de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Alqueva. Em consequência, o Município assume a coordenação e a gestão de toda a operação.

Os poderes das entidades gestoras no âmbito da execução da presente ORU, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36.º e 44.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (RJRJ).

O modelo de execução desta ORU é o da iniciativa dos particulares, na modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora, nos termos do artigo 11.º do RJRU.

Nestes termos, o Município de Portel assume o compromisso de proceder à mais ampla divulgação da ORU de Alqueva junto de todos os proprietários e possuidores de edificado na respetiva ARU, procurando dinamizar a reabilitação urbana naquele perímetro delimitado de intervenção e estabelecendo de modo claro deveres e direitos dos proprietários, tendo em vista procederem à valorização dos seus prédios mediante a reabilitação do edificado e envolventes.

O Município assume ainda o compromisso de facultar aos interessados toda a informação acerca dos meios de suporte à reabilitação por particulares que em cada momento estiverem disponíveis.

## 6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação

### 6.1 Benefícios tributários na ARU de Alqueva

#### 6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

Com a aprovação da ARU de Alqueva, o Município de Portel procedeu 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 do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea b) do mesmo artigo, a aprovação da ARU delimitação estabelece 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, de que passam a ser titulares os proprietários e outros possuidores legítimos, assim como os titulares de ónus ou encargos sobre os edifícios ou outras frações neles compreendidos

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a redação atual e com o Código do IMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a redação atual, são conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos Quadros 2 - IMI e 3 - IMT) aos prédios urbanos localizados na delimitação da ARU de Alqueva:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS
1. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:
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>234</sup>

---

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), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

2. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:
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 101-D/2020, de 7 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro). <sup>1</sup>
3. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença
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>5 6 7</sup>
Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.

Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

<sup>1</sup> 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), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 artigo 45.º do EBF atualizada.

<sup>4</sup> 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 Decreto-Lei 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).

<sup>5</sup> 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 4 do artigo 45.º EBF.

<sup>7</sup> 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 artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

<sup>6</sup> 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.

IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	
1. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:	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.
2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano	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.
	Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

Quadro 3 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

### 6.1.2 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 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:

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado	
1. 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, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, seja em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, em zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana ou noutras, delimitadas nos termos legais, ou com um 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).

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:
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 Valor Acrescentado (IVA)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	
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:	
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, alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que sejam objeto de ações de reabilitação.	Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF
2. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:	
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 7 do artigo 71.º do EBF.	

Quadro 5 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
1.	Iisenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário: 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>8</sup>
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: 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).  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 style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

Quadro 6 – IRS e IRC e Fundos de Investimento Imobiliário

## 6.2 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, 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

<sup>8</sup> 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), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

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.

### 6.3 Outros apoios e incentivos

Programas de financiamento e procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

<b>“Loja da Reabilitação Urbana”</b>
Balcão próprio a funcionar na “Loja do Município” para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, bem como o encaminhamento direto para os serviços urbanísticos, através de atendimentos personalizados e especializados.
<b>“Via Rápida da Reabilitação”</b>
Atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos de reabilitação urbana.
<b>“Simplificação administrativa”</b>
Aplicação das medidas previstas no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução.
<b>“Porta de entrada – Programa de apoio ao alojamento urgente”</b>
Dá resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, encontrando-se regulado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de Maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio e pela Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho, na versão atual.
<b>IFFRU – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020</b>

<p>Aplica-se a edifícios a reabilitar com idade igual ou superior a 30 anos, ou a edifícios em mau estado de conservação com idade inferior, edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral e espaços e edifícios industriais abandonados, sempre que se insiram dentro de ARU e de Plano de Regeneração Urbana, como é o caso da ARU de Alqueva.</p>
<p>“Programa 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação”</p>
<p>Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções, regendo-se pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio e pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto na redação atual.</p>
<p>“Reabilitar para Arrendar – habitação acessível”</p>
<p>Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada. O programa é regido por regulamento específico que se pode consultar no portal da habitação.</p>
<p>“Programa Casa Eficiente”</p>
<p>O programa visa conceder empréstimo em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particulares, com especial incidência na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão de resíduos.</p>
<p>“Plano de Recuperação e Resiliência - PRR”</p>
<p>O plano integra a componente “habitação” que visa relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias.</p>
<p>“Fundo nacional de reabilitação do edificado”</p>
<p>Este fundo tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.</p>
<p>“Portugal 2030 Alentejo 2030”</p>
<p>O Programa Alentejo 2030 destina-se a promover a competitividade da economia, a sustentabilidade ambiental e a valorização do território e das pessoas na região, no quadro da Política de Coesão da União Europeia. Através deste programa pretende-se operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região.</p>

Quadro 7 – Outros apoios e incentivos

## 6.4 Penalidades

### 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 irá proceder à notificação do 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

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

— 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 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro (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 comunicar à Direção-Geral dos Impostos (n.º 3 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

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

### **7.1 Conceitos associados à 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, nas alíneas i) e j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

### **7.2 Condições gerais**

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, dirigem-se a obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações que se incluam no perímetro delimitado da Área de Reabilitação Urbana.

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.

Os projetos ou soluções concretas aprovadas para um imóvel a reabilitar, não constituem direitos ou legitimidade relativamente a outros imóveis.

### **7.3 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, (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.

### **7.4 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);
- 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 e delimitação temporal da operação de reabilitação).

### **7.5 Atribuição dos apoios e incentivos**

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

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, será emitido 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 deve 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.

- 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 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.

## **8. Dinâmica e condicionantes**

Os apoios e incentivos previstos nesta ORU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas ou regulamentares ou de outras deliberações municipais.

Os apoios e incentivos, designadamente os de ordem financeira, cessam sempre que se verifiquem violações do projeto na obra ou demolições não autorizadas.

## **9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana**

- Um balcão próprio para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado por “Loja da Reabilitação Urbana”, a funcionar na Câmara Municipal de Portel;

- O atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos: “Via Rápida da Reabilitação”;

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê algumas regras e instrumentos de execução de política urbanística, que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Demolir edifícios;
- Direitos de preferência sobre transmissões a título oneroso;
- Promoção do arrendamento forçado nos termos legais

A Câmara Municipal de Portel desenvolverá junto de todos os titulares de direitos reais sobre os imóveis existentes na área delimitada da ORU, um amplo esclarecimento sobre os seus direitos e deveres como proprietários e detentores de outros direitos reais sobre imóveis em área sujeita a uma ORU.

A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecida por auto de vistoria elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Portel, permitirá ao Município utilizar os mecanismos legais disponíveis, designadamente a imposição administrativa da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, nos termos do artigo 91.º do RJUE.

Os edifícios localizados na ARU de Alqueva que estejam devolutos ou em estado de ruína, poderão ser sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O Município de Portel, na qualidade de entidade gestora da ORU definida na Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Alqueva, assegura a sua execução.