

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE
SÃO BARTOLOMEU DO OUTEIRO

Índice

CAPÍTULO I Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Bartolomeu do Outeiro.....	3
1. Contexto histórico e urbanístico ⁽¹⁾.....	3
2. Delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	10
3. Enquadramento territorial.....	10
CAPÍTULO II Objetivos Estratégicos da ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	11
CAPÍTULO III Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	12
1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO.....	12
2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	15
3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	18
4. PENALIDADES.....	18
4.1. ELEVAÇÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI.....	18
5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	20
5.1 CONDIÇÕES GERAIS.....	20
5.2 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.....	21
5.3 INSTRUÇÃO DO PROCESSO.....	22
I. INTRODUÇÃO.....	24
APROVAÇÃO DE ORU.....	26
II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA.....	26
1. Área de intervenção.....	31
1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	31
1.2 Caracterização da ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	31
2. Opções estratégicas da ARU de São Bartolomeu do Outeiro, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:.....	32
2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel.....	32
3. Prazo de execução da ORU.....	33
4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU.....	33
4.1 Prioridades.....	33
4.2 Objetivos.....	34
5. Modelos de execução e de gestão da ARU.....	35
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.....	36
6.1 Benefícios tributários na ARU de São Bartolomeu do Outeiro.....	36
6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património.....	36
6.1.2 Outros benefícios fiscais.....	38
6.2 Outros apoios e incentivos municipais.....	40
6.3 Outros apoios e incentivos.....	41
6.4 Penalidades.....	43
7. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	44
7.1 Conceitos associados à reabilitação.....	44
7.2 Condições gerais.....	44
7.3 No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:.....	45
7.4 Instrução do processo.....	45
7.5 Atribuição dos apoios e incentivos.....	46
8. Dinâmica e condicionantes.....	47
9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.....	47

1. Contexto histórico e urbanístico ⁽¹⁾

A aldeia de S. Bartolomeu do Outeiro está separada da vila sede do concelho numa distância de 19 km. Alcança-se S. Bartolomeu, a partir de Portel, pela mesma estrada que leva a Oriola e segue em direcção a Viana do Alentejo, uma estrada traçada em linha recta. Um desvio em ângulo recto em direcção a norte leva-nos a S. Bartolomeu do Outeiro, povoação que já íamos claramente divisando pelo caminho, assente no topo do monte quase cónico que se destaca claramente na paisagem.

A primeira menção que se deverá fazer ao alto morro em que veio a assentar S. Bartolomeu do Outeiro, um pico de emergência quase circular que alcança 364 metros de altura, respeita justamente ao desnível que separa o topo do outeiro das zonas baixas de Oriola, estendidas a sul, desnível que chega a alcançar uma centena e meia de metros. Não espantará, pois, que, neste cabeço privilegiado que domina as terras baixas encravadas na Serra de Portel, se tenham vindo a instalar grupos de gente, pelo menos pelo final da Idade de Bronze, aqui se fazendo fortes, edificando seus povoados e cercando-os de muralhas. Aqui e nas cumeadas circundantes.

Passando ao largo dos séculos, porém, assentemos naquela que parece ser a primeira referência escrita ao monte (ou ao outeiro). Data de 1259 e tem a ver com a delimitação de um herdamento que há-de vir a corresponder ao futuro Concelho de Oriola. O beneficiado é João Moniz, clérigo de Afonso III “e da cidade de Bolonha”, cidade francesa de que o agora rei de Portugal tinha sido feito conde por via do seu casamento com a viúva titular. João Moniz, a tê-lo por português de origem, era, pois, um dos fiéis que tinham acompanhado o então príncipe Afonso por terras de França e que com ele tinham regressado a Portugal. Já quem aliena este território, tal como sucedera com a maior parte do herdamento concedido a João Peres de Aboim, é o sacrificado Concelho de Évora.

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

Ora, é precisamente nesta carta de doação, datada de 1259, que se menciona a existência do monte (que virá a ser de S. Bartolomeu...), quando, ao fixarem-se os contornos do herdamento, situado na Corte de Odivelas, se refere como limite uma ribeira. Ali se escreve que essa “água”, chamada do Freixeno (talvez a intitulada “o Malgrado”, em 1758), descia de Alpedrede até alcançar a beira de um sobral, seguindo a ribeira o seu curso até afluir numa outra ribeira, a de Odivelas. Daqui se conclui, portanto, que o atual outeiro em que se encontra implantada a aldeia de S. Bartolomeu se designava na altura por Alpedrede, se é que este último topónimo não se estendia a um conjunto orográfico mais amplo.

Por isso, é interessante, desde logo, constatar como esta designação nos revela um vocábulo misto, essencialmente românico, tendo por base a palavra pedra (“petra”), termo que trai facilmente a sua origem latina. A esta palavra veio, depois, acrescentar-se o artigo definido árabe “al”, o que nos dá a ver que, na época da presença árabe, o monte já possuía uma designação, “Pedrede”, e que, portanto, povos de língua árabe e povos nativos, tinham coexistido (e talvez ainda estivessem coexistindo em 1259...) nesta zona.

Alpedrede – que poderíamos designar como “O (Monte) Pedrede” – era portanto a designação de um sítio pedregoso, um monte, local de nascimento de uma ribeira, chamada Freixeno graças ao arvoredado desta espécie – o freixo – que a marginava, ribeira que lhe corria pela encosta, indo desaguar numa outra ribeira, também ela com denominação árabe, ou moçárabe, a ribeira de Odivelas, o rio (odi = o vale) Velas.

Aliás, adiantemo-nos alguns séculos no tempo, só para recordar como a designação Alpedrede, ainda que já modificada, evoluída pelo uso que se foi fazendo da palavra, a poderemos ainda recordar em meados do século XVIII, quando o outeiro de S. Bartolomeu era conhecido por Serra de Alpedreira. Porque, de facto, é assim que a designa o pároco da Freguesia de S. Bartolomeu do Outeiro em 1758, quando dá resposta ao questionário nacional que, como a todos os párocos, lhe fora também enviado.

No topo do Outeiro

Mas, regressemos à Idade Média. No que concerne à povoação de S. Bartolomeu, ela ainda não aparece referida em 1313, quando D. Dinis integra no termo de Viana do Alentejo as aglomerações de Benalbergue e de Oriola. No entanto, segundo Túlio Espanca, que identifica S. Bartolomeu com a Oriola de Cima, já em 1319 se menciona esta última, como possuindo uma igreja pertencente ao padroado da Sé de Évora.

Este facto, todavia, não impede que, na lista de igrejas de Portugal elaborada nos dois anos seguintes, 1320-21, apenas se refira, para o atual Concelho de Portel, a existência da igreja de

Bonalvergue (*sic.*), aliás integrada nas “igrejas de Montemor”. Esclareçamos, entretanto, no que concerne aos outros templos concelhios, que as igrejas de Portel (com as do Crato e as da Amieira do Tejo) não são mencionadas nesta lista, uma vez que este levantamento exclui aquelas igrejas que são pertença da Ordem do Hospital.

Ainda segundo o mesmo T. Espanca, S. Bartolomeu (Oriola de Cima?) está identificada em 1439 como paróquia rural. A ser assim, a povoação deveria, contudo, ser de importância diminuta, pois não vem citada no censo populacional do país levado a efeito em 1527, em que se menciona na zona apenas a vila de Oriola, excluídas que estão as terras pertencentes ao ducado de Bragança.

No entanto a situação não tardará em modificar-se, já que, sete anos mais tarde, em 1534, a igreja de S. Bartolomeu é objeto de uma inspeção eclesiástica, de uma visitação, por parte do então responsável pela diocese de Évora (a elevação a arquidiocese data de 1540), o infante e cardeal D. Afonso. E, ainda no século XVI, numa listagem das igrejas do país cuja apresentação cabe aos reis de Portugal, datada de 1574, referem-se, em relação a Oriola, os templos de Santa Maria e de S. Bartolomeu “de Oriola”.

Passando ao século XVIII, logo no seu início, em obra publicada em 1708, a Corografia da autoria do padre Carvalho da Costa, escreve-se que na vila de Oriola – melhor, no seu termo – existem duas paróquias: a de Nossa Senhora de Bonoalvergue e a de S. Bartolomeu do Outeiro. Mas já em 1758, como acima referimos, nos chega mais informação através das Memórias Paroquiais.

Com efeito, Domingos de Matos, o pároco de S. Bartolomeu, ao responder ao inquérito então levado a efeito, não deixa de destacar, muito justamente, desde logo, as magníficas vistas que se alcançam do topo do Outeiro. Escreve ele que, dali, se podem ver as seguintes povoações: Évora, Aguiar, Viana do Alentejo, Água de Peixes, Alvito, Vila Ruiva, Vilalva, Beja e Portel. Isto para além do Convento da Senhora da Esperança, na Serra das Alcáçovas.

De resto, pouco loquaz – apenas um pouco mais prolixo quando descreve a igreja paroquial – o pároco fornece-nos escassas informações quanto à aldeia, ao modo de vida da população. Menciona a existência de uma ribeira chamada o Malgrado que nasce na Serra de Alpedreira e vai desaguar na ribeira de Odivelas, o que, naturalmente, nos traz à memória a ribeira do Freixeno, referida em 1259, que descia da Serra de Alpedrede e desembocava igualmente na ribeira de Odivelas.

Fala da vegetação existente na serra, o mato, a esteva, o cardo, o arcal (que os dicionários dizem ser planta parecida com a esteva), e fala do cultivo do centeio. Fala da existência de pardelhas na ribeira do Malgrado. Da existência de lobos, coelhos e perdizes na serra, a par do gado que aí se cria, as cabras e as vacas. E informa ainda acerca da existência de dois moinhos de água na mesma ribeira do Malgrado, que moem trigo e centeio. E, praticamente, por aqui se fica o senhor padre.

Já a propósito do topónimo, ou dos topónimos que teriam sido aplicados a este povo de S. Bartolomeu, repitamos aquilo que está também escrito na parte concernente à Freguesia de Oriola. Recordemos, a propósito da utilização do plural (Oriolas), que, na resposta do cura da Freguesia da Atalaia, incluída nas Memórias Paroquiais de 1758, figura a menção do “povo do Outeiro” a par da “vila de Ouriolas”, como fazendo parte do seu termo.

Finalmente, a aldeia de S. Bartolomeu do Outeiro irá ingressar no Concelho de Portel com a reforma administrativa levada a cabo pelos governos liberais na primeira metade do século XIX, mas autonomizar-se-á de Oriola, em cujo termo se integrava, para passar a constituir uma freguesia mais no conjunto concelhio.

S. Bartolomeu e seu moço

O local em que está edificada a aldeia de S. Bartolomeu do Outeiro tem, no alcance visual que consegue no sítio do miradouro, um valor paisagístico excepcional. Tal como pormenorizava o pároco da aldeia na sua resposta ao questionário de 1758, a vista abre-se praticamente para os quatro pontos cardeais – vilas e cidades, povoações mais modestas, a Serra de Portel, as terras baixas que a serra enquadra... – o panorama é deslumbrante. E até porque, para além do que escreve o pároco, nos últimos decénios um novo objeto visual veio acrescentar-se ao já tão rico conjunto existente. Agora, às cores da terra, à mancha da vegetação, ao desenho dos relevos, veio juntar-se o espelho de água formado pela albufeira do Alvito, a envolver quase completamente a vizinha Oriola. A vista do alto do Outeiro ganhou assim um novo e inesperado elemento que nem os fundadores da povoação, nem decerto o próprio S. Bartolomeu, terão ousado vaticinar.

A aldeia, muito concentrada no topo do morro, escoando-se em ruas íngremes, centra-se na igreja, um edifício livre, a toda a roda, de qualquer construção, a que uma plataforma artificial sobrelevada, um curto terraço, veio atribuir alguma horizontalidade, prolongando, por assim dizer, o pavimento do templo. Já este, voltado canonicamente para poente, apresenta na fachada principal um portal de cantarias retilíneas cortadas em esquadria. A empena, lisa, termina na parte superior por um gracioso frontão de volutas em cuja parte central se instalou um campanário também encimado por volutas.

O espaço interior da igreja tem cobertura de abóbada, sustida em cada um dos dois tramos que compõem por duas arestas que se entre cruzam. Ao fundo, a capela-mor, de planta retangular tal como a nave, encontra-se coberta por uma abóbada ovóide, com decoração pictórica, a que uma repintura recente veio claramente retirar o interesse que antes apresentava. No altar-mor, instaladas num retábulo barroco, três imagens de figuras sacras: uma imagem moderna da Senhora do Rosário, ao centro; à direita, a figura de S. Brás (séc. XVII); à esquerda, a – a todos os

títulos admirável – escultura em mármore pintado representando o apóstolo S. Bartolomeu, o padroeiro da freguesia, datável de fins de Quatrocentos.

Barbudo, de barba preta, longa e sedosa, conserva na mão direita o comprido facalhão com que foi martirizado, com que, paulatinamente, lhe separaram a pele da carne. Na mão esquerda, Bartolomeu segura o livro dos Evangelhos (o santo foi um dos apóstolos de Cristo), enquanto segura a corrente de ferro com que retém o Diabo.

Este, “o seu moço”, um diabinho traquina e sisudo, acha-se serenamente sentado aos pés do amo, posando, sem que o moleste a figura que apresenta, com a disformidade introduzida na sua imagem por uma enorme e disforme orelha. Um Diabo aguardando anualmente as badaladas da meia-noite, de 23 para 24 de Agosto, momento em que o seu mestre o liberta e o deixa à solta – ao que se calcula – durante uma hora completa.

O sítio dos Mosteiros

Na zona sul da Freguesia de S. Bartolomeu do Outeiro, mas muito próximo do seu limite com a Freguesia de Oriola, situa-se um sítio arqueológico da época romana, numa zona avizinhada da margem direita do antigo leito da Ribeira de Odivelas, sítio que a albufeira da Barragem de Alvito veio configurar como uma península. Trata-se de um local habitado desde o século II depois de Cristo, provavelmente uma vila de vocação agrícola, que, ao que se julga, deverá ter mantido uma ocupação continuada até ao século VI. Com efeito, data desta época um pequeno templo cristão, investigado de forma descontínua e posto a descoberto nos anos 70 a 90 do século passado.

O edifício, cuja estrutura de base foi consolidada, mantém-se visível e é visitável. Com uma planta em forma de cruz latina, é constituído por uma nave seguida de uma cabeceira (ou ábside) em semicírculo. À raiz da cabeceira, a nave é cortada por um transepto, de braços iguais. Transepto e nave (excluída a ábside) têm quase o mesmo comprimento. Quanto à largura, a nave supera apenas os 3,50 m. A nave, orientada nascente-poente, prolonga-se a poente por um nártex ou alpendre. Já o braço sul do transepto está ladeado por dois mausoléus, um dos quais abrigava um sarcófago de mármore.

Este templo, da época cristã-visigótica, pode cronológica e culturalmente aproximar-se de outros monumentos ou vestígios datados existentes no Concelho de Portel, nomeadamente aqueles que subsistem na Igreja da Vera Cruz do Marmelar (Freguesia da Vera Cruz) e os detetados na zona da Igreja da Senhora da Assunção da Oriola.

Existe alguma possibilidade de que este conjunto, aqui representado apenas pelo templo, possa corresponder a um certo “mosteiro da Riba (de Odivelas?)”, mencionado em documento datado de

1259 e localizado junto “ao lugar de Corte de Odivelas”, povoado a que o rei D. Dinis daria depois o nome de Oriola.

A fundação de S. Bartolomeu

Para explicar a fundação de S. Bartolomeu do Outeiro em sítio tão deslocado do vale, há quem avance com a explicação de que tal teria sido motivado pelo forçado abandono, pelo menos parcial, da vila de Oriola (e/ou também de Benalbergue) pelos seus habitantes num dado momento da sua história. Devido à insalubridade dos terrenos em que a vila assentava e que a rodeavam, devido à frequente existência de surtos de malária provocados pelos insectos que proliferam nas zonas húmidas, Oriola teria ficado, pouco a pouco, deserta ou, pelo menos, desertificada. Em consequência desse facto, uma parte da sua população teria decidido buscar refúgio numa zona seca e batida do vento, isenta dos males que afligiam as terras de várzea que caracterizavam o entorno da vila.

Face a tão difícil situação, esses habitantes de Oriola teriam assim decidido instalar-se no alto cabeço da Serra de Alpedreira (ou Alpedrede). Isto apesar dos inconvenientes que tal representava para um povo de lavradores, em constante contacto com os campos, uma vez que as terras de cultivo passavam a ficar longe das habitações e o acesso à aldeia, a partir das terras, tornava-se difícil e penoso, como penoso se tornava transportar de lá e para lá mercadorias e géneros diversos, alfaias, etc.

Por tudo isto, talvez, aqueles que tinham abandonado Oriola tenham hesitado, tenham debatido acesamente vantagens e inconvenientes da sua instalação no cimo da serra. E que, forçado por tal impasse criado pela hesitação dos homens, se não pelo mais aceso conflito, talvez o próprio S. Bartolomeu se tenha decidido a entrar em acção, optando judiciosamente pelo estabelecimento do povo no alto do outeiro, dado que os homens seus devotos não havia maneira de conseguirem entender-se.

Poderá talvez deduzir-se tal facto tendo em conta o que nos relata a própria lenda ligada acerca da actuação que, nesta delicada circunstância, terá tido o santo. De facto, diz a lenda que o povo que viera fundar a povoação do Outeiro, além dos seus haveres próprios, tinha trazido consigo, por devoção, uma imponente e pesada imagem esculpida do mártir S. Bartolomeu. Chegados ao local escolhido, tendo decidido instalar-se no sopé do alto cabeço, os povoadores não quiseram perder tempo e, logo no primeiro dia, se atiraram decididamente ao trabalho, delineando a ordem dos arruamentos e o local de implantação da igreja, começando a rasgar os primeiros caboucos em que se iriam alicerçar as suas moradas.

A persistência do santo

Após terem duramente labutado durante todo o dia, ao cair da noite, os homens interromperam os trabalhos, cearam e deitaram-se a dormir pela noite fora. Só que, para grande espanto seu, no dia seguinte, logo ao raiar do sol, verificaram todos por seus olhos que as provisões e as ferramentas que haviam transportado consigo tinham desaparecido, tal como acontecera com a pesadíssima imagem do seu patrono S. Bartolomeu.

Estupefactos, os povoadores acabariam por descobrir que a imagem do santo, ferramentas e provisões tinham sido deslocadas durante a noite para o mais alto do outeiro que dominava o local em que se tinham instalado. Indignados, trataram então de, penosamente, trazer tudo aquilo lá do alto para o sopé do monte. E, determinados, dispuseram-se a recomeçar, outra vez, com novas energias, as tarefas necessárias à construção das suas futuras moradias.

Aquele segundo dia findou e, estafados, todos se recolheram e se deitaram a dormir pela noite fora. Nasce entretanto o Sol, é novo dia, erguem-se os corajosos povoadores. Mas, mal se erguem, voltam logo a dar pela falta das suas provisões, das suas ferramentas, da imagem do seu santo padroeiro. Já alertados pelo que ocorrera na véspera, não hesitam e põem-se a caminho do topo do monte. Aqui chegados com grande canseira, lá foram achar as desaparecidas provisões, ferramentas e imagem. E de novo carregaram com tudo e tudo trouxeram para o sopé do monte, retomando ainda com mais determinação os trabalhos de edificação da sua aldeia.

Só que passavam os dias e as obras que cometiam quase que não avançavam. É que, noite após noite, manhã após manhã, a cena se repetia: os seus bens desapareciam, os homens subiam o monte, traziam os bens para baixo, com a imagem do santo a pesar-lhes mais que tudo o resto. Cansados, desesperados, os povoadores acabaram por resignar-se. Foi então que se deram conta de que tudo o que tinha ocorrido nesses dias não passava senão duma judiciosa manifestação da vontade do santo.

Agora tinham a certeza: S. Bartolomeu queria que os seus devotos fossem habitar lá para cima, para os saudáveis altos do Outeiro. Foi por isso que, desta vez, foram eles próprios que carregaram com as provisões, com as ferramentas e com a imagem do santo monte acima. Imagem que, a ser a mesma que se encontra hoje exposta na igreja paroquial, é de pedra e de pedra dura. Pesa duzentos e quarenta e cinco quilos, incluído nesta conta o peso do diabrete, o fidelíssimo moço que acolita o santo.”

2. Delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de São Bartolomeu do Outeiro, com limites a Norte pela Estrada de Viana, Travessa dos Lavadouros, Rua dos Lavadouros e Bairro da Cruz, a Sul pela Rua de Alvito, Rua das Varandas, Largo da Igreja e Rua da Bola, a Nascente pela Rua da Bola, Rua de Cima, Travessa do Borrvalho, Rua da Moita Redonda e Rua da Cruz, a Poente pelo Bairro da Amoreira, Rua dos Lavadouros, Rua da Cruz, Rua do Poço, Beco dos Armários e Rua de Alvito.

Esta área abrange 98 916,14 m² 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 conforme Declaração n.º 62/2021, de 13 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano.

3. Enquadramento territorial

Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, 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 São Bartolomeu do Outeiro

- 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.

CAPÍTULO III | Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de São Bartolomeu do Outeiro

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 pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (RJRU), 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)

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. ⁽¹⁾
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, 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 dezembro, na redação atual). ⁽¹⁾
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). ^{(2) (3) (4)}
	Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45º 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 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 redação atual).

Quadro 2 - Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	
1. Redução de 50% do IMT na 1.º transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:	
<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. ⁽¹⁾</p>	<p>Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF</p>
2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano	
<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. ^{(2) (3) (4)}</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 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 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, alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 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 – 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, 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.º1 do artigo 18.º e n.º2.23 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 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. (alínea a) do n.º1 do artigo 18.º e n.º2.27 da Lista I do Código do IVA)

IRS — 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:	
<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>Consultar: n.º4 do artigo 71.º do EBF</p>
2. Tributação de 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:	
<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>	<p>Consultar: n.º5 do artigo 71.º do EBF</p>
<p>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.</p>	<p>Consultar: n.º7 do artigo 71.º do EBF</p>

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

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
1. Isenção 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. 1 do artigo 71.º do EBF). ⁽⁵⁾
2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º ⁽⁶⁾:	<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 style="text-align: right;">Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.</p>

(5) Caso os requisitos referidos no n.º1 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 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.º7/2015, 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, 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 dezembro (SCE), com as alterações estabelecidas pelos Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro 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
SÃO BARTOLOMEU DO OUTEIRO

I. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação 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, ambos na redação atual, 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 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.

Está agora a delimitar a Área de Reabilitação Urbana de São Bartolomeu do Outeiro, conforme proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação 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 São Bartolomeu do Outeiro
- 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, alterado 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 São Bartolomeu do Outeiro 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 São Bartolomeu do Outeiro, a que corresponde uma ORU simples, nos termos do artigo 30º 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, com as alterações suprarreferidas;
- 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 São Bartolomeu do Outeiro 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, na redação atual (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 km², sendo constituído por seis freguesias, com uma população que em 2021 rondava os 5700 habitantes.

O PDM de Portel caracterizou a freguesia de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola, uma das seis do concelho, como uma das mais rurais deste Município.

Fig. 1 – O Alentejo Central

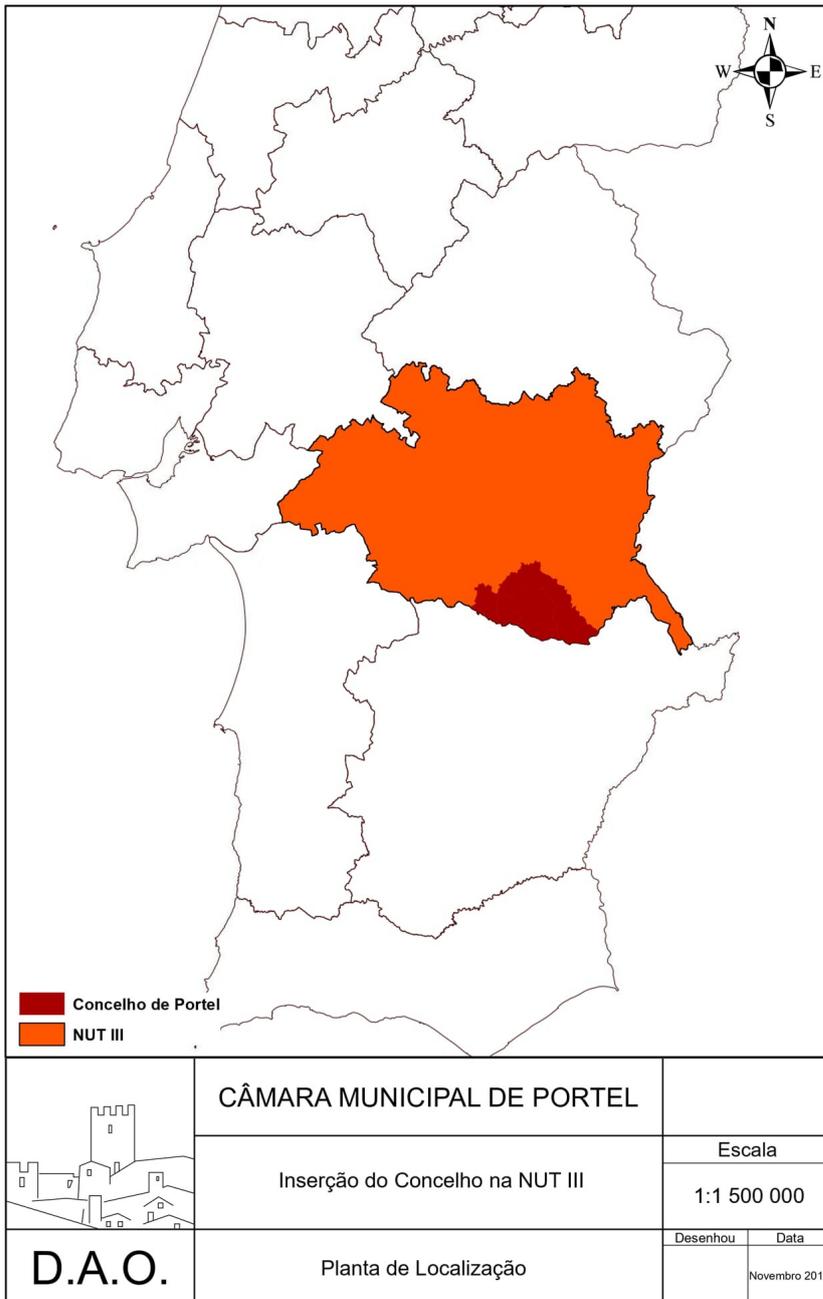
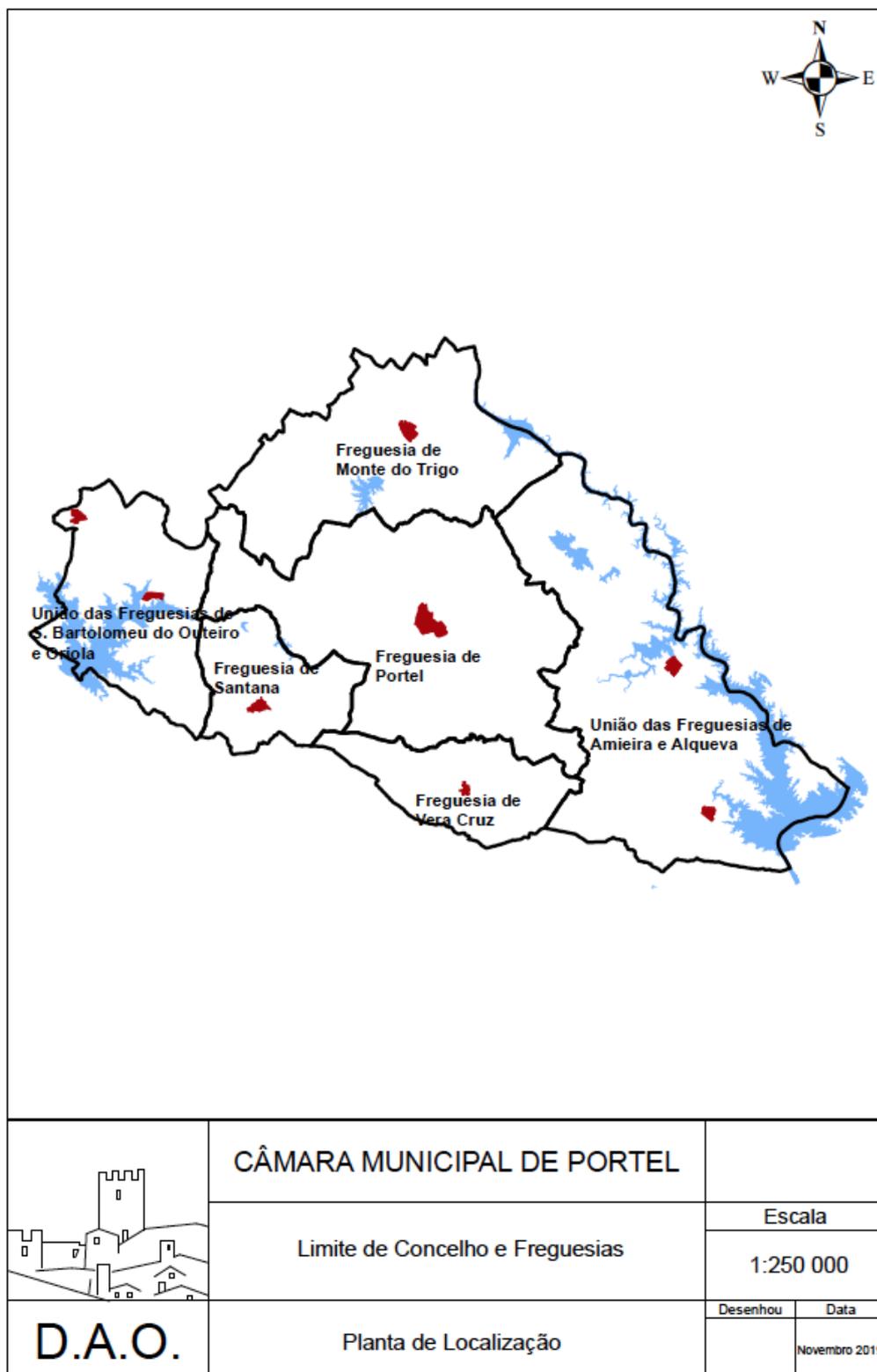


Fig. 2 – Município de Portel



A ARU de São Bartolomeu do Outeiro abrange 98 916,14 m² da área da União das Freguesias de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola.

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.

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

- Norte: pela Estrada de Viana, Travessa dos Lavadouros, Rua dos Lavadouros e Bairro da Cruz,
- Sul: pela Rua de Alvito, Rua das Varandas, Largo da Igreja e Rua da Bola,
- Nascente: pela Rua da Bola, Rua de Cima, Travessa do Borrvalho, Rua da Moita Redonda e Rua da Cruz,
- Poente: pelo Bairro da Amoreira, Rua dos Lavadouros, Rua da Cruz, Rua do Poço, Beco dos Armários e Rua de Alvito.

Fig. 3 – Planta com a delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro



1. Área de intervenção

1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro

A delimitação da ARU de São Bartolomeu do Outeiro 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 São Bartolomeu do Outeiro

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 São Bartolomeu do Outeiro		Freguesia de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola		Concelho de Portel
	N.º	% relativamente à freguesia	N.º	% relativamente e ao concelho	N.º
População residente	352	44%	801	14%	5745
N.º de famílias	145	43%	337	14%	2375
N.º de alojamentos	286	43%	666	16%	4254
N.º de edifícios	286	43%	664	16%	4143

Quadro 1 – Síntese estatística da ARU

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU de São Bartolomeu do Outeiro, à freguesia de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola e ao concelho de Portel foram retirados do INE. – Censos 2021

2. Opções estratégicas da ARU de São Bartolomeu do Outeiro, 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.

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 se 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, na redação atual, 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 São Bartolomeu do Outeiro 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.

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 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 São Bartolomeu do Outeiro. 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, na redação 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.

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 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Nestes termos, o Município de Portel assume o compromisso de proceder à mais ampla divulgação da ORU de São Bartolomeu do Outeiro 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 São Bartolomeu do Outeiro

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 São Bartolomeu do Outeiro, 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 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na versão mais recente que aprovou o 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 São Bartolomeu do Outeiro:

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. ²³⁴
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).¹

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).^{5 6 7}

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.

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 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.

³ 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.

⁴ 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).

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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

Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

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. ¹
	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

Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

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). ⁸
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:
	<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>
Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.	

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

⁸ 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.

“Loja da Reabilitação Urbana”
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.
“Via Rápida da Reabilitação”
Atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos de reabilitação urbana.
“Simplificação administrativa”
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.
“Porta de entrada – Programa de apoio ao alojamento urgente”
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.
IFFRU – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020

<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 São Bartolomeu do Outeiro.</p>
<p align="center">“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 align="center">“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 align="center">“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 align="center">“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 align="center">“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 align="center">“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 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, 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.

— 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, na redação atual (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 que a irá comunicar 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

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, (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 Pésimo.

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, estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, 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, que irá emitir 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 São Bartolomeu do Outeiro 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 São Bartolomeu do Outeiro, assegura a sua execução.