

MUNICÍPIO DE MIRANDELA

---

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRE DE DONA CHAMA

ELEMENTOS DE SUPORTE

maio 2024



Sociedade Portuguesa de Inovação



MUNICÍPIO DE MIRANDELA

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRE DE DONA CHAMA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Torre de Dona Chama, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

Maio de 2024



## Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CM	Câmara Municipal
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

## Índice

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	7
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	9
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO.....	13
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO.....	14
6. OBJETIVOS.....	16
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....	18
ANEXO I. PLANTA DA ARU SOBRE CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA.....	23
ANEXO II. PLANTA DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2021.....	24

## Índice de Figuras

Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Torre de Dona Chama.....	9
Figura 4. População residente por grupo etário (2021) .....	11
Figura 6. Delimitação da ARU de Torre de Dona Chama sobre ortofotomapa.....	13

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) .....	10
Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021) .....	11
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021) .....	12

## 1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o município de Mirandela pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Tendo avançado anteriormente com a formalização da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano de Mirandela, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) o município pretende agora proceder à delimitação da ARU de Torre de Dona Chama. Desta forma, será possível aos seus habitantes acederem aos benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana e, por conseguinte, será dado um importante estímulo à regeneração do edificado destes locais.

Neste enquadramento, foi promovida a delimitação de uma ARU de Torre de Dona Chama, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios de Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Plantas de Delimitação da ARU.

## 2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*<sup>1</sup>.

Designadamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*<sup>2</sup>.

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, as delimitações de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de Torre de Dona Chama, sendo considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e na integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território. Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

---

<sup>1</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>2</sup> RJRU, Artigo 12.º

Importará destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º

### 3. Enquadramento Territorial

O concelho de Mirandela localiza-se na NUTS III Terras de Trás-os-Montes (juntamente com Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Mogadouro, Vila Flor, Vimioso e Vinhais), integrada na região Norte (NUTS II). Com uma dimensão considerável no contexto regional onde se insere, o concelho de Mirandela caracteriza-se por uma heterogeneidade territorial acentuada, quer em termos de ocupação do solo como ao nível da distribuição da população, destacando-se, neste âmbito, a importância da cidade de Mirandela.

No que concerne a área da ARU de Torre de Dona Chama, em que se concentra este trabalho, localiza-se na freguesia de Torre de Dona Chama, uma das 30 freguesias do concelho de Mirandela, a qual faz fronteira com as freguesias de São Pedro Velho, Fradizela, Bouça, Vale de Gouvinhas e Múrias (Figura 1).

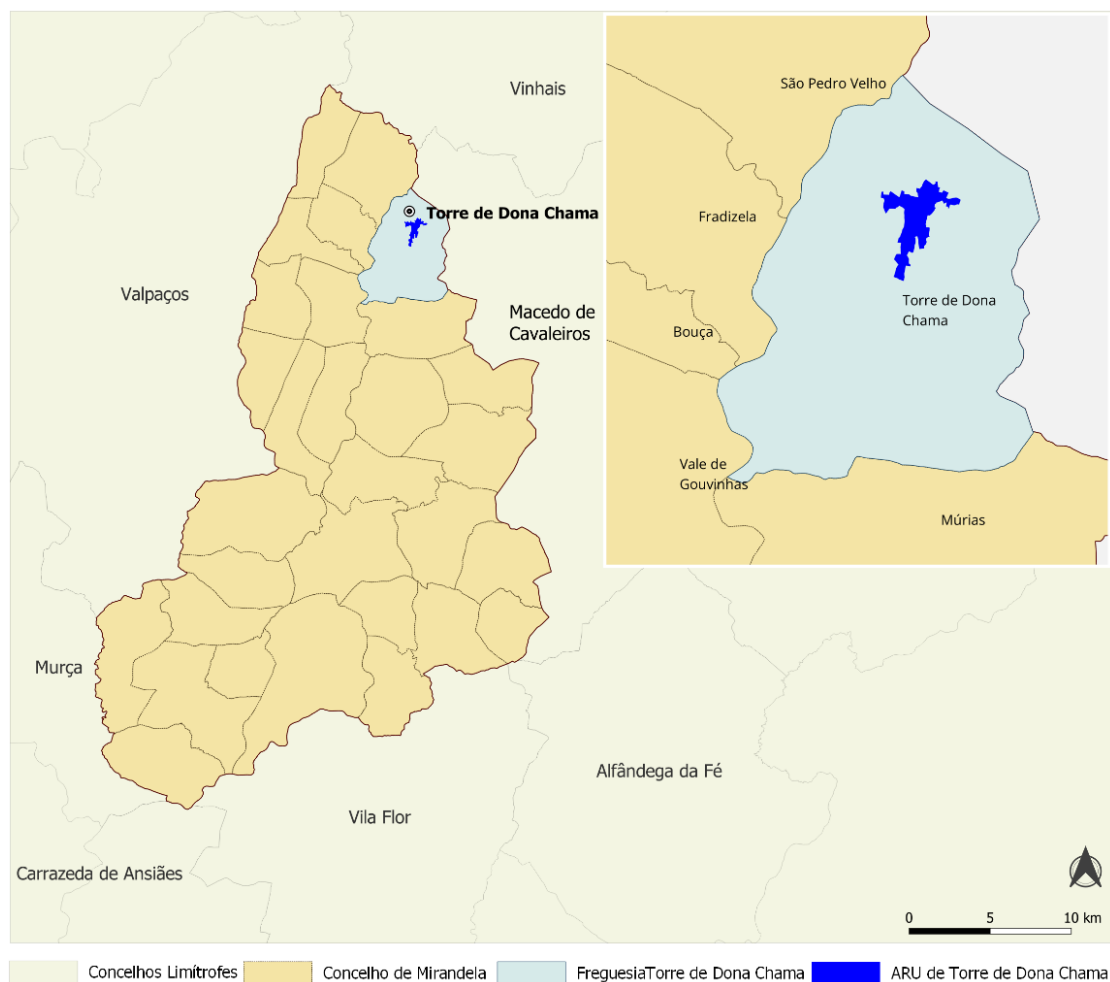


Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Torre de Dona Chama

O concelho de Mirandela apresenta, à semelhança das regiões do interior Norte de Portugal, uma evolução negativa da sua população residente, sendo caracterizada por dinâmicas de

envelhecimento populacional, consequência da não renovação geracional. Esta realidade demográfica decorre de um crescimento populacional negativo que se tem vindo a registar nos últimos anos, a par da sua posição periférica no contexto territorial regional e nacional, fenómenos que Mirandela não tem conseguido contrariar. Como tal, o decréscimo populacional é sinal de debilidades claras, a nível local e regional, na fixação de pessoas no território.

Neste contexto, a Freguesia de Torre de Dona Chama, segundo os dados censitários mais recentes (2021), tinha 919 habitantes distribuídos por um território de 27,7 km<sup>2</sup>, dos quais 701 residem na área da ARU de Torre Dona Chama (Tabela 1). A dinâmica demográfica das duas últimas décadas no Concelho é negativa, correspondendo a um cenário de perda de população na ordem dos 10,3%.

Na Freguesia Torre de Dona Chama, entre 2001 e 2021 perderam-se 344 habitantes, tendo ocorrido o mesmo na área da ARU, que viu também o número de residentes diminuir, passando de 1 045 habitantes em 2001 para 701<sup>4</sup> atualmente.

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2001 vs 2011	Variação 2011 vs 2021
Mirandela (Concelho)	25 819	23 850	21 384	-7,6	-10,3
Torre de Dona Chama (Freguesia)	1 386	1 105	919	-20,3	-16,8
<b>ARU de Torre Dona Chama</b>	<b>1 045</b>	<b>784</b>	<b>701</b>	<b>-25,0</b>	<b>-10,6</b>

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2001-2011-2021

No que diz respeito ao envelhecimento populacional registado no território, este é consequência de duas dinâmicas em simultâneo: um envelhecimento no topo, com o aumento do número de população idosa na estrutura populacional, e um envelhecimento na base, com a redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional.

Por conseguinte, quanto à estrutura etária da população residente (Figura 2), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (46%) e a dos 25-64 anos (41%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (8% para < 15 anos e 5% para 15-24 anos). A realidade é equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (47%) e os entre os 25 e os 64 anos (41%).

<sup>4</sup> Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

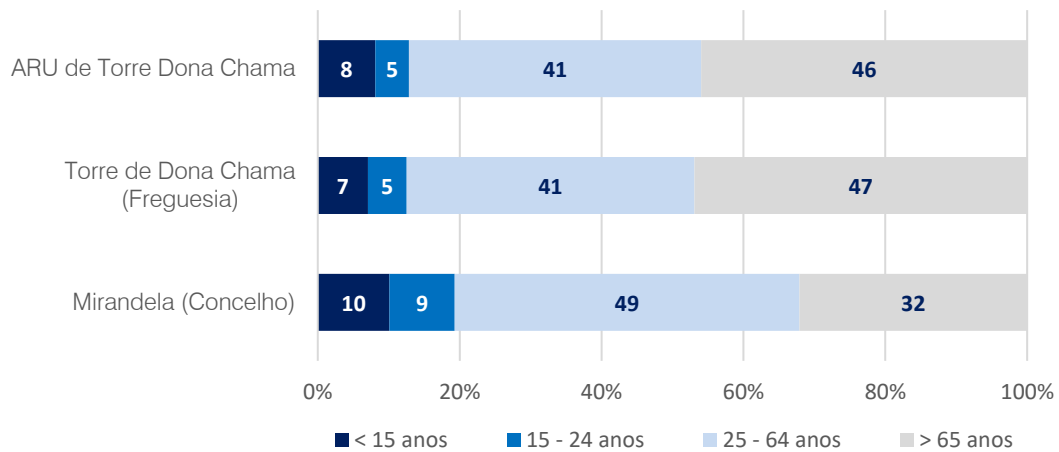


Figura 2. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

Em relação ao parque edificado (Tabela 2) os resultados dos Censos de 2021 revelam que o Concelho de Mirandela conta com 11 749 edifícios, a Freguesia de Torre de Dona Chama com 788 e a ARU de Torre Dona Chama conta com 560.

Em relação à dinâmica observada na última década, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho (5,3%). Na Freguesia de Torre de Dona Chama, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 1,2%. No que respeita à ARU de Torre Dona Chama, a dinâmica no número de edifícios contraria o que ocorre à escala da freguesia e do município, registando-se uma diminuição na ordem dos 1,2%.

Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Mirandela (Concelho)	11 515	11 749	2,0
Torre de Dona Chama (Freguesia)	779	788	1,2
<b>ARU de Torre Dona Chama</b>	<b>567</b>	<b>560</b>	<b>-1,2</b>

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, (Tabela 3) à medida de descemos a escala territorial de análise, passa-se de 48% de incidência no Concelho (5 674 edifícios mais antigos) para 61% na Freguesia e para 59% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicadores	Mirandela (Concelho)	Torre de Dona Chama (Freguesia)	ARU de Torre de Dona Chama
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	5 674	478	329
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	48%	61%	59%

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

## 4. Planta de Delimitação

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Torre de Dona Chama considera 76 hectares do território. A sua delimitação contempla a aferição entre o perímetro urbano em vigor e proposto em sede de revisão do PDM e compreende não apenas áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização. Apresentam-se em anexo a planta da ARU sobre a cartografia de base topográfica e a planta da ARU sobre o ortofotomapa de 2021.

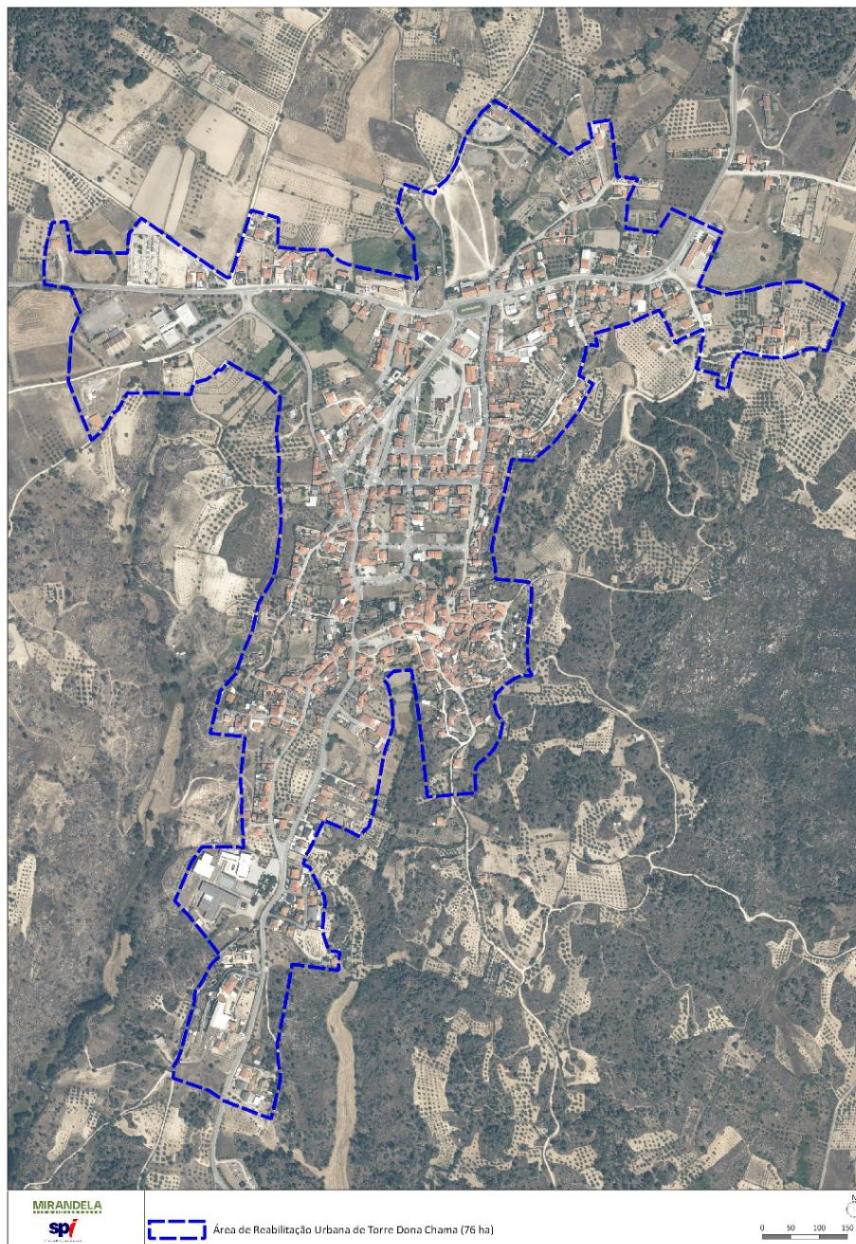


Figura 3. Delimitação da ARU de Torre de Dona Chama sobre ortofotomapa

## 5. Critérios de delimitação

O equilíbrio na composição territorial de uma ARU é fundamental para que se registem efeitos significativos ao nível da requalificação do espaço urbano, ambiental e patrimonial e ao nível da revitalização socioeconómica do território delimitado. Assim, com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade do processo de reabilitação.

Neste contexto, a ARU de Torre de Dona Chama, ao considerar os Perímetros Urbanos em vigor e os propostos em sede de revisão do PDM, assume uma abrangência na sua composição que corresponde ao espaço urbano consolidado e de contiguidade do edificado, o que se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Assim, a proposta de delimitação da ARU tem subjacentes os seguintes critérios:

- a delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e prosseguir uma estratégia de regeneração urbana;
- a promoção de uma melhor conectividade urbana entre zonas relevantes e críticas, que permita incutir maior massa crítica ao processo de reabilitação urbana e, por essa via, criar melhores condições para a viabilização e sucesso da operação de reabilitação urbana;
- o papel agregador do núcleo urbano central, no quadro de uma intervenção integrada focada na dinamização de usos e atividades, na regeneração e reabilitação urbana, na valorização do património natural e cultural e na projeção de novas atividades económicas e turísticas;
- a integração de componentes socio-urbanas, designadamente edificado, espaço público, equipamentos, património, estrutura verde, população, economia local, vivências urbanas, comunidades desfavorecidas, que poderão ser potenciadas e melhoradas através de um programa estratégico de reabilitação urbana e de um investimento público capaz de alavancar a iniciativa privada.

Importa destacar que Torre de Dona Chama, inserindo-se num território marcadamente rural e de baixa densidade, desempenha funções de simbiose entre os pequenos aglomerados dispersos no sistema urbano regional, pelo que o seu ordenamento e a manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não

só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente que merece uma observância constante.

A estrutura demográfica do território é também fator para justificar uma urgente ação de reabilitação urbana em Torre de Dona Chama. Analisando os dados apresentados anteriormente, sobretudo os referentes à estrutura demográfica e índices de envelhecimento, é possível obter perspectiva de evolução demográfica muito negativa que contribuirá para o isolamento e depressão do território. Deste modo, a aposta na reabilitação urbana, quer ao nível do edificado particular, quer do espaço público, poderá revelar-se uma atividade que contribuirá, de entre outras, para estimular o território a nível socioeconómico.

Pretende-se, assim, lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação de Torre de Dona Chama procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

## 6. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização do lugar de Torre de Dona Chama procurando promover melhores condições de vivência e promover um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela concretização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Torre de Dona Chama para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Mirandela, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do aglomerado de Torre de Dona Chama;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e a inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Torre de Dona Chama, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o lugar;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Estimular a articulação de Torre de Dona Chama com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Valorizar o capital humano existente no lugar;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

## 7. Quadro de Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

### INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>5</sup>, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

#### IMI e IMT (artigo 45.º do EBF)

##### Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- **Isenção de IMI por um período de 3 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção **é renovável por mais 5 anos**, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- **Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado também a habitação própria e permanente. Neste último caso, a isenção fica sem efeito se: (i) aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; (ii) os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou, (iii) os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão de preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU

---

<sup>5</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril<sup>6</sup>;

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>7</sup>, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de **redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra<sup>8</sup>.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

#### Outros incentivos do EBF e do CIVA

- São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem.

#### IRS (artigo 71.º do EBF)

##### Benefícios e requisitos de acesso:

- **Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 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

<sup>6</sup> Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

<sup>7</sup> Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

<sup>8</sup> Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

- **Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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.

#### Fundos de investimento imobiliário (artigo 71.º do EBF)

##### Benefícios e requisitos de acesso:

- **Isenção de IRC** para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos 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.
- **Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- **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 referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no 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 não optem pelo respetivo englobamento.

Para efeitos de concessão dos incentivos de IRS e IRC referidos supra, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

A Câmara Municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias para certificação do estado de conservação dos imóveis (antes e após as obras de reabilitação) e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

#### IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24))

##### Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de **taxa reduzida de IVA de 6%** nos seguintes casos – importará sempre validar as condições junto da Autoridade Tributária:

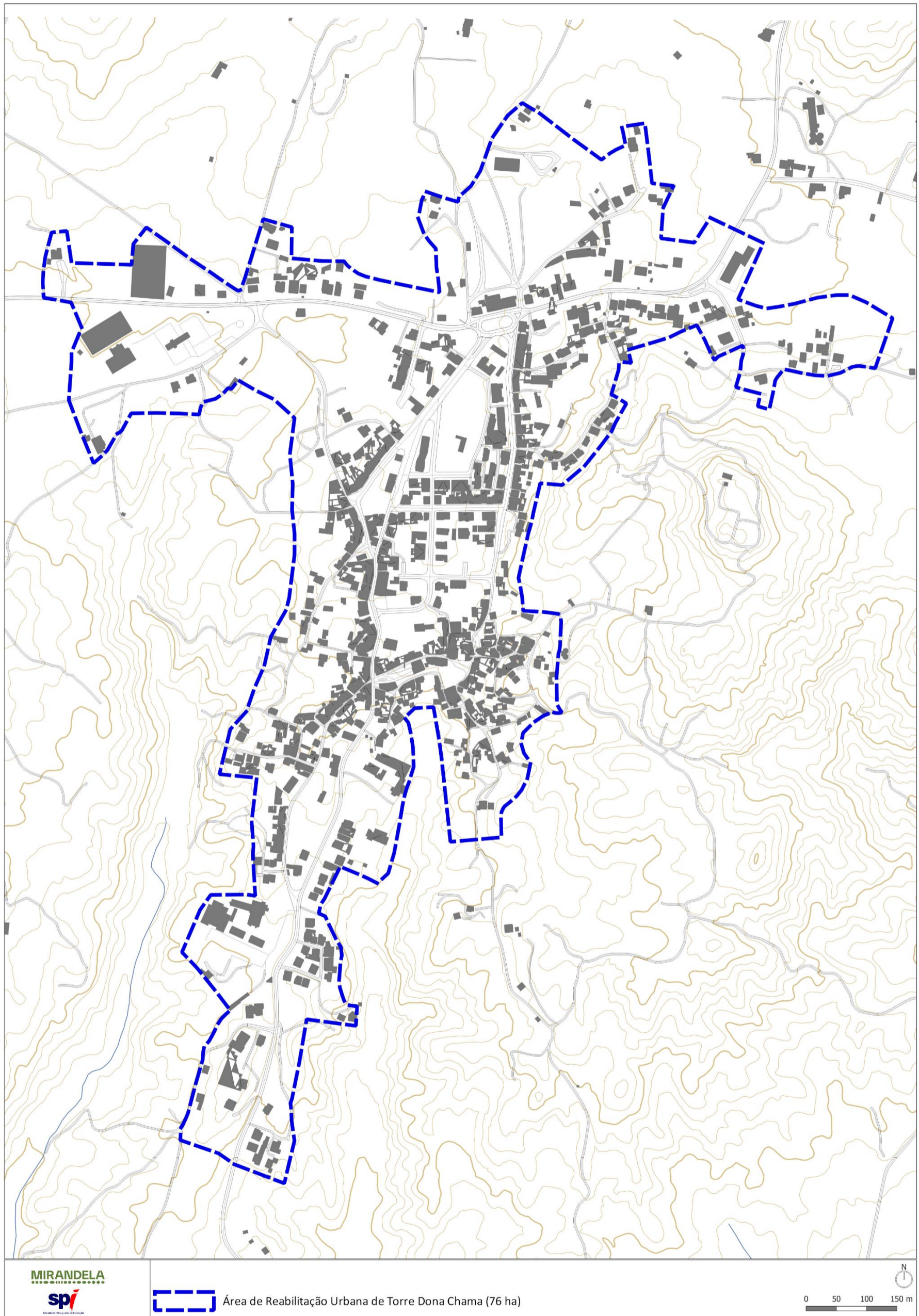
- Empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.<sup>9</sup>
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, IP, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

---

<sup>9</sup> Verba não aplicável nos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida (conforme informação constante do Portal da Habitação do IHRU – benefícios fiscais).

Anexo I. Planta da ARU sobre Cartografia de Base Topográfica



Anexo II. Planta da ARU sobre Ortofotomapa de 2021

