



## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

PROPOSTA

Janeiro de 2024



# ÍNDICE

Índice.....	3
1. Introdução .....	5
2. Enquadramento legal.....	6
3. Proposta de delimitação da área de intervenção .....	9
4. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida.....	11
5. Objetivos estratégicos a prosseguir.....	13
6. Quadro dos benefícios fiscais.....	14
6.1. Benefícios fiscais de âmbito geral .....	15
6.2. Benefícios fiscais de âmbito municipal .....	18
6.3. Outros apoios e incentivos .....	18
7. Condições de acesso aos benefícios fiscais .....	19
Bibliografia .....	23



## 1. Introdução

O presente documento constitui a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) do Rabaçal. A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia de desenvolvimento urbano previamente definida que assegure a salvaguarda do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e o desenvolvimento sustentável do território municipal.

Cabendo aos municípios um papel ativo no âmbito da reabilitação urbana, designadamente através da criação de condições favoráveis à sua ocorrência, e tendo o município de Penela há muito constituído a reabilitação urbana como uma das suas prioridades de intervenção, a presente proposta de delimitação da ARU do Rabaçal pretende dar continuidade à estratégia de reabilitação urbana municipal.

No percurso desenvolvido até ao momento destacam-se o seguinte conjunto de instrumentos de planeamento/documentos estratégicos:

- O Plano de Urbanização e Salvaguarda da Vila de Penela, que data de 1997 e vigorou até à publicação, em 2013, do atual Plano Diretor Municipal (PDM) de Penela;
- O Plano de Aldeia da Ferraria de São João, concluído em 2001 e efetuado no âmbito do projeto da Rede de Aldeias de Xisto;
- O PDM de Penela, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 157, de 16 de agosto, pelo aviso (extrato) n.º 10340/2013, que estipula um conjunto de regras relativamente à reabilitação urbana nos núcleos urbanos antigos consolidados de maior dimensão, designados por Espaços Centrais, que correspondem ao centro histórico da vila de Penela e aos núcleos antigos da vila do Espinhal, Podentes, Rabaçal e Cumeeira, delimitados na planta de ordenamento, que importa preservar e requalificar, e identificam os tecidos consolidados mais antigos do município que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística, arquitetónica e patrimonial;
- O Regulamento Municipal de Salvaguarda e Valorização dos Espaços Centrais e dos Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 122, de 27 de junho, através do aviso n.º 7110/2017, que visa a preservação e requalificação dos tecidos urbanos consolidados mais antigos do município que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais e tenham significativa representatividade urbanística;

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

- A delimitação de um conjunto de ARU's (Penela, Cumeeira, Espinhal, Podentes, Rabaçal, Ferraria de São João, Pessegueiro, Pardieiros, Esquio, Zona Industrial de Penela (ZIP), Boiça e Chanca), que correspondem aos aglomerados urbanos referenciados no PDM de Penela e outros que foram sendo acrescentados em função da evolução da estratégia de desenvolvimento territorial municipal e regional;
- O Programa Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável do Município de Penela - Penela 2020, datado de 2016;
- O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Penela, datado de 2017;
- O Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável na Comunidade Intermunicipal (CIM) Região de Coimbra, datado de 2016, com atualização em 2018;
- O programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) da Ferraria de São João, aprovado em 2020, encontrando-se em desenvolvimento o PERU do Espinhal.

As opções de desenvolvimento urbano do município de Penela estão enquadradas com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelo PDM de Penela e articuladas com os restantes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, designadamente com os restantes Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT).

## 2. Enquadramento legal

A proposta de delimitação da ARU do Rabaçal enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-lei n.º 88/2017, de 27 de julho, e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do RJRU, a reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- da delimitação de ARU's;
- da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU).

Segundo a alínea b) do artigo 2.º do RJRU, por ARU entende-se 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, podendo ser

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana”.

As ARU “incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada” e podem 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” (n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º do RJRU).

A ORU que é necessário definir sobre a ARU corresponde, de acordo com a alínea h) do artigo 2.º do RJRU, ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

Os municípios têm a possibilidade de encetar estes processos de forma faseada. Efetivamente, como disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 7.º do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU e ORU pode ter lugar em simultâneo ou a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver nessas áreas, sendo que, conforme o artigo 15.º do RJRU, no caso da aprovação da delimitação da ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. O município de Penela optou pela aprovação da delimitação da ARU em simultâneo com a aprovação da ORU.

Nos termos do artigo 8.º do RJRU, uma ORU pode assumir duas tipologias, sendo que são enquadradas por instrumentos de programação distintos:

- **Simples:** “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” e enquadra-se por uma estratégia de reabilitação urbana;
- **Sistemática:** “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público” e enquadra-se por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Consciente de que o perímetro urbano do Rabaçal necessita de uma intervenção de reabilitação urbana global que incorpore as diferentes dimensões da reabilitação urbana, aliando a regeneração do património edificado à recuperação e revitalização do espaço público

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

e à requalificação do ambiente urbano e contemplando investimento de natureza pública e privada, o município de Penela optou por desenvolver uma **ORU sistemática**.

Note-se que a ORU sistemática confere poderes acrescidos ao município, uma vez que, segundo o artigo 32.º do RJRU, “a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”.

De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, a delimitação das ARU's é uma competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Para a delimitação de uma ARU a Câmara Municipal de Penela (CMP) terá de:

1. Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a reabilitação urbana através da delimitação de uma ARU e da respetiva ORU;
2. Definir se a aprovação da delimitação da ARU terá lugar em momento anterior à aprovação da respetiva ORU ou em simultâneo;
3. Decidir se a preparação do projeto de delimitação da ARU será elaborada pelo município ou se este encarrega uma empresa do setor empresarial local estabelecendo previamente os respetivos objetivos (n.º 3 do artigo 13.º do RJRU);
4. Assegurar que a proposta de delimitação da ARU é devidamente fundamentada e contém, como disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU:
  - I. A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
  - II. A planta com a delimitação da área abrangida;
  - III. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre móveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU.
5. Submeter o projeto de delimitação da ARU à aprovação da assembleia municipal (n.º 1 do artigo 13.º do RJRU);
6. Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação da ARU, integrando os elementos referidos no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU;
7. Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da Republica o ato de aprovação da delimitação da ARU e divulgar na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º do RJRU);



# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

- Remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU (n.º 5 do artigo 13.º do RJRU).

A figura seguinte apresenta os procedimentos necessários à delimitação de uma ARU:

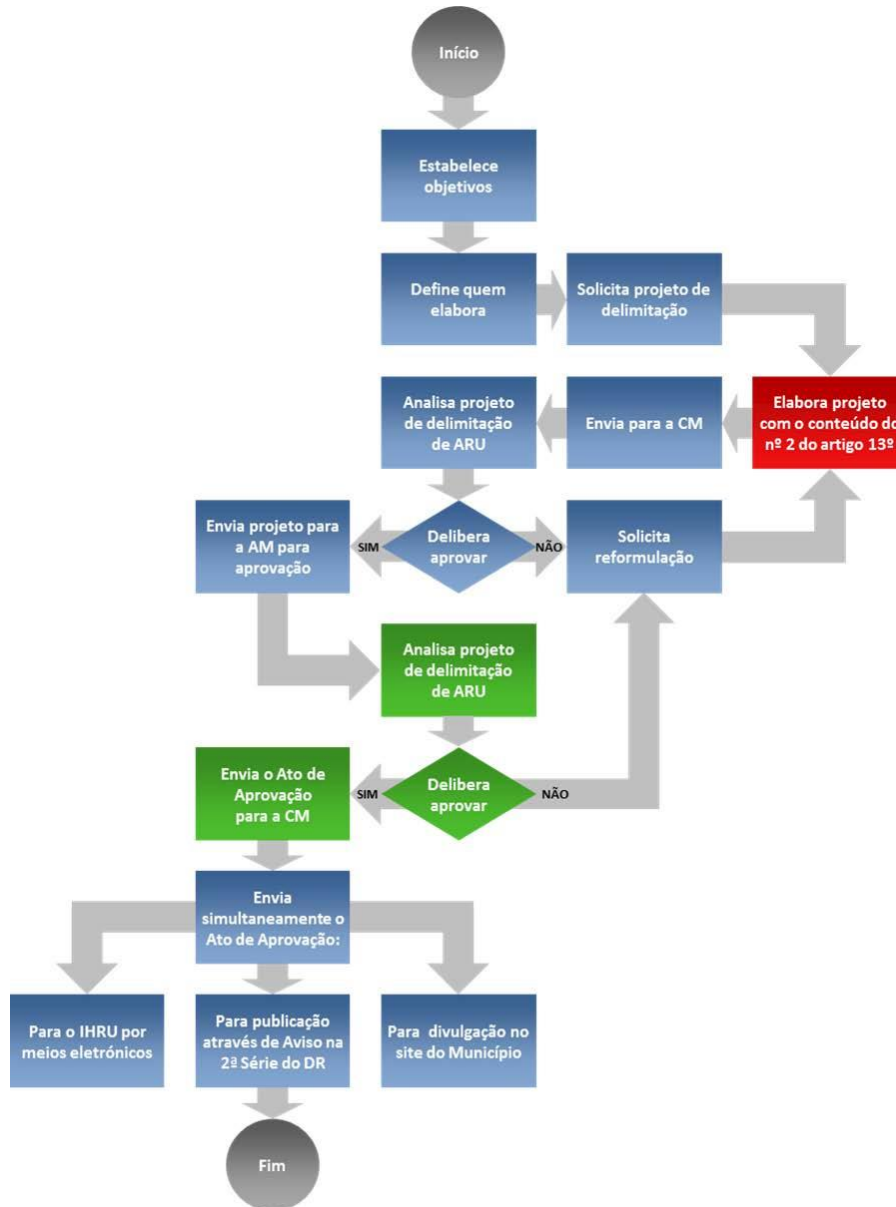


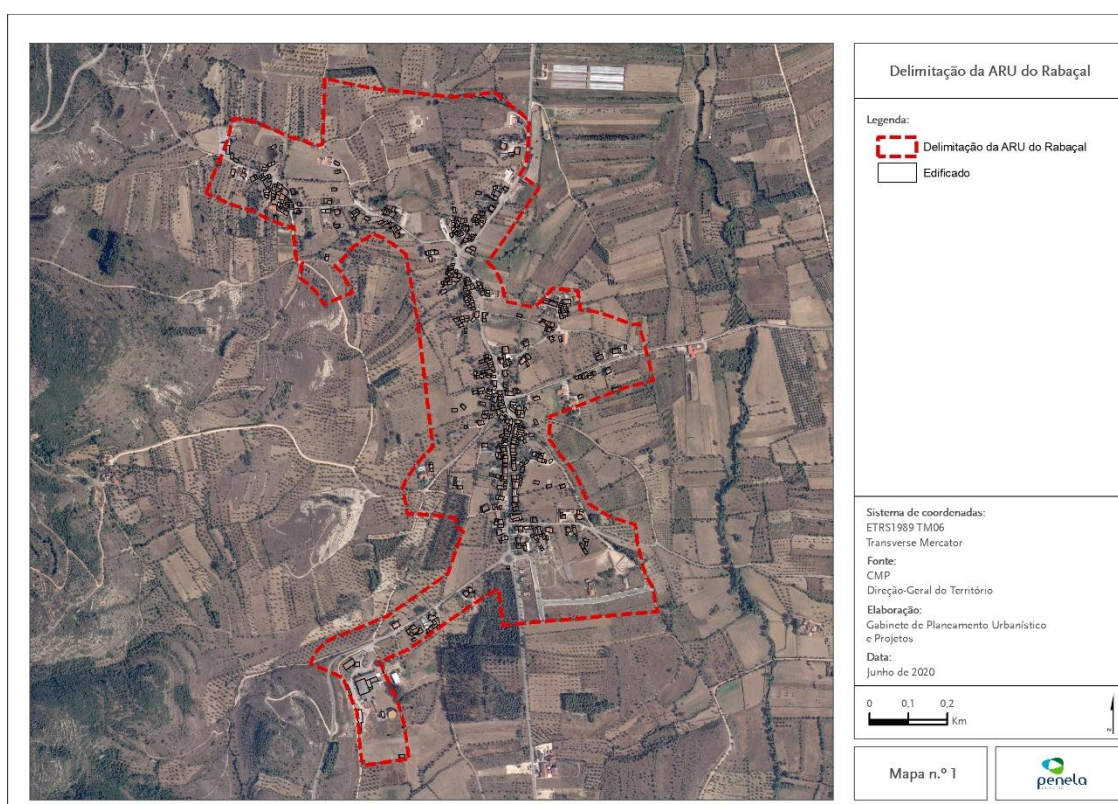
Figura 1. Processo de delimitação de uma ARU.

## 3. Proposta de delimitação da área de intervenção

A área a delimitar como ARU do Rabaçal abrange uma área de aproximadamente 75,09 hectares e enquadra o perímetro urbano do Rabaçal, que integra os lugares de Ordem e do Rabaçal, e a área correspondente à *villa* romana do Rabaçal. Esta vasta área localiza-se na união das freguesias (UF) de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, no seu limite oeste, próximo da fronteira com os municípios de Condeixa-a-Nova e Soure (Mapas 1 e 2). De acordo

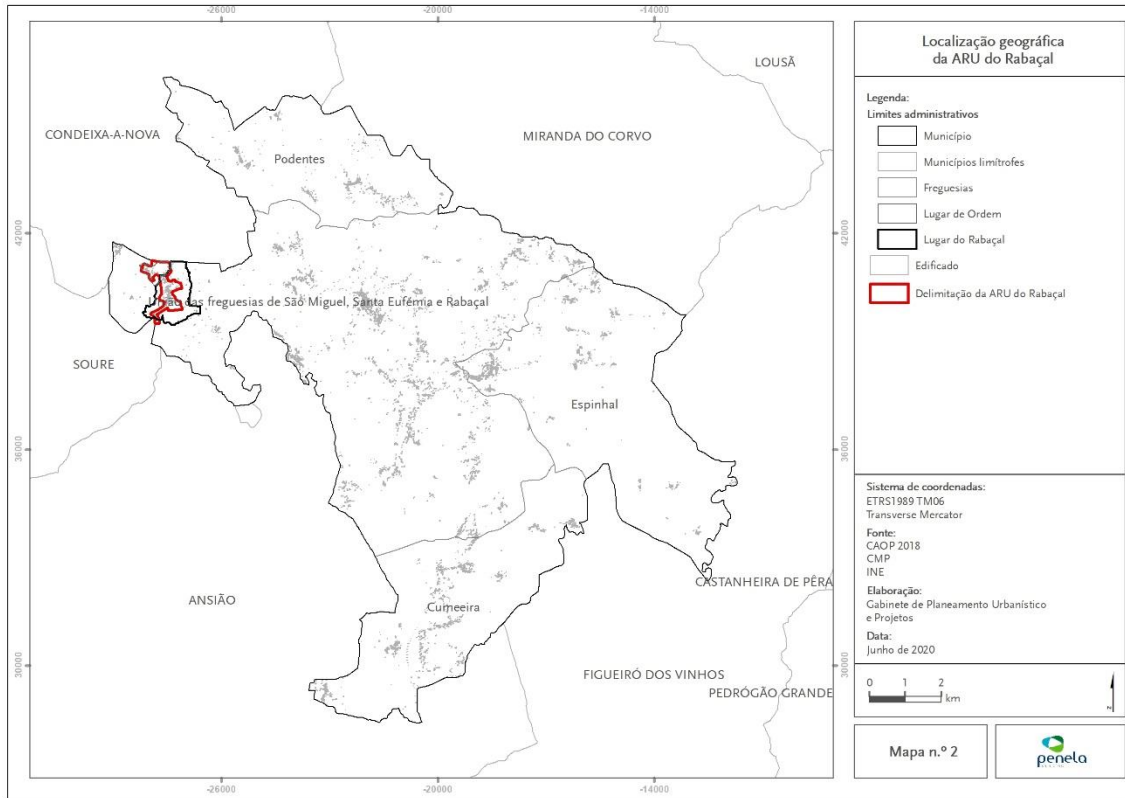
## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

com os censos de 2011, inclui um total de cerca de 222 habitantes, 98 famílias, 161 edifícios e 163 alojamentos familiares. Ao nível das acessibilidades, a área a delimitar como ARU do Rabaçal situa-se a aproximadamente 10 minutos da sede de município, a vila de Penela, e a 11 minutos do nó da A13, um importante canal de mobilidade do município que garante a ligação rápida e segura a Coimbra e aos eixos viários norte/sul (IP1/A1). Em termos de planta de ordenamento do PDM de Penela, a área a delimitar como ARU do Rabaçal encontra-se classificada nas classes de solo urbano, em solo urbanizado, nas categorias de espaços centrais, espaços residenciais (áreas residenciais de tipo II), espaços de uso especial (áreas de uso especial - equipamentos), espaço de atividades económicas e espaços verdes, e em solo urbanizável, na categoria de espaço residencial, e de solo rural, na categoria de espaço cultural.



Mapa 1. Delimitação da ARU do Rabaçal.

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL



Mapa 2. Localização geográfica da ARU do Rabaçal.

## 4. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida

A proposta de delimitação da ARU do Rabaçal resulta de um longo e maturado processo de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana dos espaços centrais do município de Penela e enquadra-se na estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelo PDM de Penela.

Na observância das disposições do RJRU, que estipula, no artigo 12.º, que as ARU's "incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada" e "podem abranger, designadamente, 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", a proposta de delimitação da ARU do Rabaçal assentou na identificação de um conjunto de espaços de ocupação urbana que, por apresentarem características urbanísticas e socioeconómicas e fraquezas e oportunidades comuns, justificam o planeamento de uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

Para a caracterização urbanística e socioeconómica dos espaços de ocupação urbana foram considerados os seguintes aspetos:

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

- Estrutura, nível de consolidação e hierarquia da malha urbana;
- Densidade da ocupação urbana;
- Estado de conservação dos edifícios;
- Idade do parque edificado;
- Valor patrimonial e carácter identitário do edificado;
- Usos e funções dos edifícios.

O estabelecimento do limite de conjunto dos espaços de ocupação urbana identificados apoiou-se em critérios que, genericamente, consubstanciam uma preocupação de equidade territorial e unidade formal. Foram considerados critérios urbanísticos e socioeconómicos e estratégicos, de modo a que a delimitação da ARU do Rabaçal não tivesse em conta apenas a situação atual, mas atendesse também aos objetivos que se pretendem alcançar com esta intervenção integrada de reabilitação urbana, que condicionam igualmente o âmbito espacial da ARU. Apresentam-se de seguida os critérios considerados na delimitação da ARU do Rabaçal:

- **Urbanísticos e socioeconómicos:**
  - Integração dos espaços urbanos com maior ocupação edificada;
  - Inclusão do edificado com maior necessidade de obras de reabilitação ou manutenção;
  - Inserção dos elementos patrimoniais;
  - Consideração da estrutura fundiária;
  - Respeito pela unidade dos conjuntos urbanos, designadamente da rua (duas frentes urbanas marginais) e/ou do quarteirão.
- **Estratégicos:**
  - Integração de edifícios e espaços urbanos degradados com potencial para desempenhar novas funções;
  - Inclusão de edifícios e espaços urbanos que possam ser objeto de projetos relevantes para a estratégia de reabilitação urbana;
  - Inserção de edifícios e espaços urbanos indispensáveis à operacionalização da estratégia de reabilitação urbana;
  - Consideração de projetos estruturantes enquadráveis nos apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana.

### 5. Objetivos estratégicos a prosseguir

Em linha com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal definida pelos responsáveis políticos e técnicos do município de Penela, com as opções de desenvolvimento urbano e com o RJRU, a delimitação da ARU do Rabaçal prossegue a concretização dos seguintes objetivos estratégicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico tanto para as reconversões do edificado existente, como para as novas intervenções;
- Requalificar os equipamentos e os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados, incentivando a utilização dos espaços sem ocupação;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Garantir a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Permitir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Favorecer a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Estimular parcerias com as atividades em presença, com vista à criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir;
- Criar condições favoráveis à captação de novos investimentos e à diversificação da economia local;
- Melhorar a qualidade de vida, com vista à fixação da população local e à atração de novos habitantes;
- Potenciar o desenvolvimento local sustentável.

### 6. Quadro dos benefícios fiscais

A operacionalização de uma ARU terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas dos diversos agentes, públicos e privados. No caso da ARU do Rabaçal consideram-se os empresários os atores incontornáveis do processo de reabilitação urbana, assentando na sua disponibilidade e dinâmica a possibilidade para lançar um processo sustentado e não apenas pontual e apoiado no investimento público. Ao setor público compete estimular as entidades da esfera empresarial a aderir à dinâmica global de reabilitação urbana, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material e cumprir funções de regulação e monitorização da intervenção. Cabe, assim, ao município de Penela propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo à implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza fiscal, financeira e administrativa.

Além destes deveres, nos termos do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU obriga o município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT, nos termos da legislação aplicável, e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

## 6.1. Benefícios fiscais de âmbito geral

De acordo com a alínea b) do artigo 14.º do RJRU, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos têm acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana definidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, bem como no código do imposto sobre o valor acrescentado (CIVA):

### IMI (artigo 45.º do EBF)

- Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### IMT (artigo 45.º do EBF)

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### IVA (CIVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% em:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU's (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (n.º 2.23 da lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro);

- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo IHRU, I. P., 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, I. P. (n.º 2.24 da lista I anexa ao CIVA, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) (artigo 71.º do EBF)**

- Ficam isentos do IRC 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 ARU's (n.º 1 do artigo 71.º do EBF, na redação da pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRC, à taxa de 10%, 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 qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:
  - As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
  - As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do EBF).

### **IRS (artigo 71.º do EBF)**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS, à taxa de 10%, 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 qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:



## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do EBF).
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF é tributado à taxa de 10% 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 não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - Imóveis, localizados em ARU's e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF).
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- 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 ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - 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 (n.º 7 do artigo 71.º do EBF, renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

## 6.2. Benefícios fiscais de âmbito municipal

Cumprindo o disposto na alínea a) do artigo 14.º do RJRU, o município de Penela definiu os benefícios fiscais associados ao IMI e ao IMT. Além destes estabeleceu, ainda, um conjunto de instrumentos e mecanismos de natureza fiscal, financeira e administrativa que visam reduzir os custos dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos na realização de ações de reabilitação urbana e facilitar a formalização das operações programadas. O quadro que se segue apresenta os benefícios fiscais, financeiros e administrativos de âmbito municipal definidos pelo município:

**Quadro 1.** Benefícios fiscais, financeiros e administrativos de âmbito municipal.

<b>Taxas</b>	<b>Obras sujeitas a controlo prévio</b>	Isenção de taxas referentes a: 1) Licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; 2) Emissão de alvarás; 3) Pela realização de vistorias; 4) Isenção de taxas de publicidade comercial associada a imóveis em reabilitação.
	<b>Obras isentas de controlo prévio</b>	Isenção de taxas devidas pela realização de operações urbanísticas conducentes a ações de reabilitação, independentemente de serem elegíveis para candidatura a benefícios fiscais.
	<b>Ocupação via pública</b>	Isenção de taxas devidas por ocupação de domínio público.
<b>Apoios</b>	<b>Cedências dos serviços de arqueologia</b>	Acompanhamento por arqueólogo durante a execução da obra.

De referir, ainda, o Plano Apoio ao Investimento (PAI) do município de Penela, que garante um vasto conjunto de facilidades e incentivos a todos os potenciais investidores.

## 6.3. Outros apoios e incentivos

Além dos benefícios fiscais de âmbito geral ou municipal, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos têm, ainda, acesso a um conjunto de instrumentos financeiros, destacando-se o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), que concede empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), e a outros estímulos à reabilitação urbana, como o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

## 7. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano aos benefícios fiscais de âmbito geral descritos não é automático e indistinto, uma vez que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana depende necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

### IMI e IMT (artigo 45.º do EBF)

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do EBF, aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizadas em ARU's, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril (n.º 1 do artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF 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 (n.º 4 do artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma é determinado nos termos do disposto no Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas,

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado tem como base a aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), concebido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), no quadro da elaboração do NRAU, e da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Conforme os n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, a ficha de avaliação integra os elementos do locado a avaliar tendo em vista a determinação do nível de conservação, nos termos da tabela constante do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, que reflete o estado de conservação do locado e a existência de infraestruturas básicas, e o seu preenchimento é feito através de vistoria a realizar pelo técnico designado, em obediência às instruções de aplicação do MAEC, publicadas no endereço disponível na internet ([www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau)).

Segundo o n.º 3 do artigo 2.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, o nível de conservação é determinado com base na inspeção das anomalias visíveis à data da vistoria, segundo os critérios e as regras de avaliação constantes dos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º e 11.º.

Os níveis de anomalias são os indicados no quadro seguinte:

### **Quadro 2.** Níveis de anomalias.

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO RABAÇAL

Nível de anomalia	Índice de anomalias	Estado de conservação	Nível de conservação
<b>Muito ligeiras</b> 1) Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.	$5,00 \geq IA \geq 4,50$	Excelente	5
<b>Ligeiras</b> 1) Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.	$4,50 > IA \geq 3,50$	Bom	4
<b>Médias</b> 1) Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução; 2) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.	$3,50 > IA \geq 2,50$	Médio	3
<b>Graves</b> 1) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução; 2) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.	$2,50 > IA \geq 1,50$	Mau	2
<b>Muito graves</b> 1) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução; 2) Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; 3) Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.	$1,50 > IA \geq 1,00$	Péssimo	1

O regime previsto no artigo 45.º do EBF não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (n.º 7 do artigo 45.º do EBF).

## IRC e IRS (artigo 71.º do EBF)

Os benefícios fiscais em sede de IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, aplicam-se aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (n.º 21 do artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março).

Para efeitos do artigo 71.º do EBF considera-se:

- 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

- 'ARU' a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (n.º 23 do artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

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, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número 23.º do EBF (n.º 24 do artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### **IVA (CIVA)**

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA em empreitadas de reabilitação urbana é condição bastante que a câmara municipal competente emita uma declaração garantindo que:

- O imóvel se localiza em ARU;
- As intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

Mais informação pode ser consultada no Manual de Apoio às Áreas de Reabilitação Urbana, elaborado pelo Gabinete de Planeamento Urbanístico e Projetos (GPUP) da CMP.

## BIBLIOGRAFIA

- Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio. Diário da República, 1.ª série, n.º 97;
- Decreto-lei n.º 88/2017, de 27 de julho. Diário da República, 1.ª série, n.º 144;
- Decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 179;
- Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 173;
- Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Diário da República, 1.ª série, n.º 69;
- Decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto. Diário da República, 1.ª série, n.º 159;
- Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 252;
- Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Diário da República, 1.ª série, n.º 206;
- Decreto-lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Diário da República, 1.ª série, n.º 152;
- Decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho. Diário da República, I série, n.º 149;
- Decreto-lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro. Diário da República, I série, n.º 297;
- Gabinete de Planeamento Urbanístico e Projetos (2016). *Manual de Apoio às Áreas de Reabilitação Urbana*. Câmara Municipal de Penela;
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2003). *Manual de apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*;

## CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 249;

Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março. Diário da República, 1.ª série, n.º 62;

Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 252;

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Diário da República, 1.ª série, n.º 157;

Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 252;

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Diário da República, I série - A, n.º 41;

Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 212;

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)





Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projection: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989  
False Easting: 0,0000  
False Northing: 0,0000  
Central Meridian: -8,1331  
Scale Factor: 1,0000  
Latitude Of Origin: 39,6683  
Units: Meter

### Área de Reabilitação Urbana do Rabaçal

Área = 75,09 ha

Escala 1:10 000

Date: 31/01/2024

