

Presente em sessão / reunião ordinária / extraordinária da Assembleia Municipal de Montalegre, 27/09/2024

O Presidente da Assembleia

*[Handwritten signature]*  
Secretário

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FAFIÃO

ELEMENTOS DE SUPORTE

julho 2024



Sociedade Portuguesa de Inovação

Presente em reunião ordinária/extraordinária do executivo Municipal de Montalegre, 19/08/2024

O Presidente da Câmara

*[Handwritten signature]*  
O Vereador



MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FAFIÃO

ELEMENTOS DE SUPORTE

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

julho 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 ORTOFOTOMAPA DE 2021 ..	23

## Índice de Figuras

Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Fafião.....	9
Figura 3. População residente por grupo etário (2021).....	11
Figura 4. Delimitação da ARU de Fafião sobre ortofotomapa da Direção-Geral do Território.....	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 Montalegre 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 já com a formalização de algumas Áreas de Reabilitação Urbana como a da Vila de Montalegre, da Vila de Salto e a das Minas da Borralha, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) o município pretende agora proceder à delimitação da ARU de Fafião. 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 da ARU de Fafião, 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: Planta 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 delimitação da ARU de Fafião, e que é considerado na metodologia utilizada para a delimitação territorial e 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.<sup>a</sup> 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 Montalegre localiza-se na NUTS III Alto Tâmega e Barroso (juntamente com Boticas, Chaves, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar), integrada na região Norte (NUTS II). Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Montalegre apresenta uma área de 805,5 km<sup>2</sup> repartida por 25 freguesias, onde residem 9 261 indivíduos (2021). É limitado a oeste pelo concelho de Terras de Bouro, a sudoeste por Vieira do Minho, a sul por Cabeceiras de Basto, a sudeste por Boticas e a leste pelo concelho de Chaves. Ademais, Montalegre faz fronteira com Espanha a norte (província de Ourense).

No que concerne à ARU de Fafião, em que se concentra este trabalho, esta localiza-se na freguesia de Cabril, situada no extremo oeste do concelho de Montalegre e faz fronteira com as freguesias de Outeiro, Covelo do Gerês e Ferral (Figura 1).

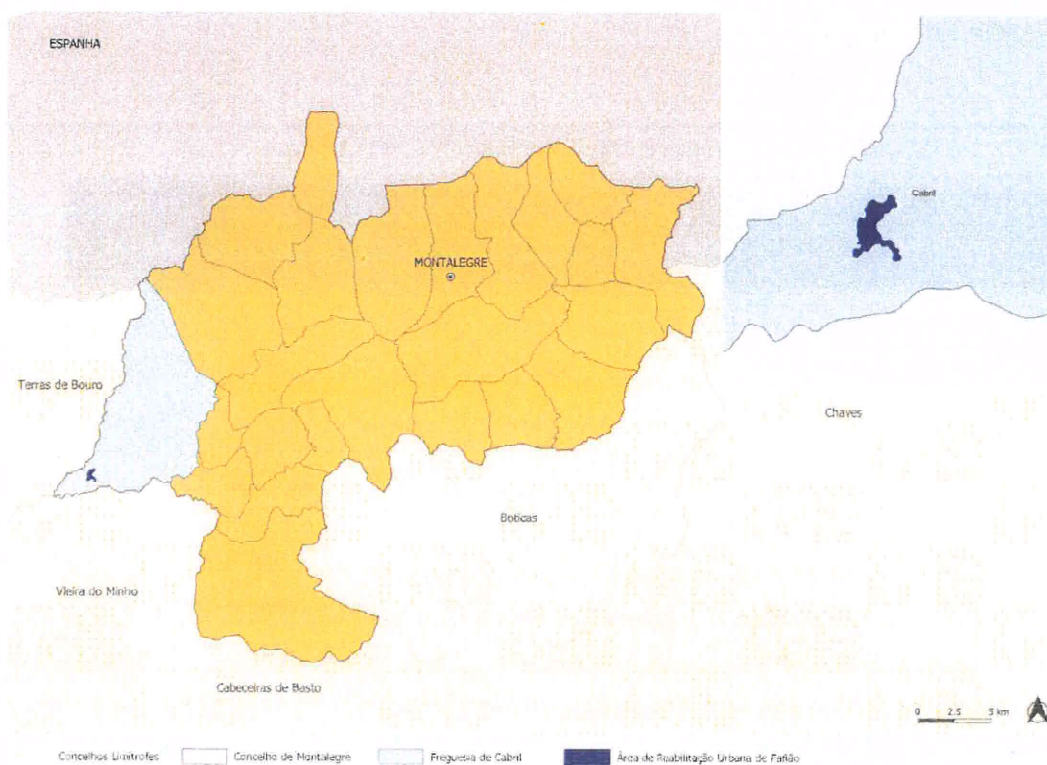


Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Fafião

Historicamente, Montalegre herdou um vastíssimo património provindo da sua integração nas Terras de Barroso, que se consubstancia num amplo leque de recursos naturais e culturais inerentes a esse posicionamento geográfico. Destaca-se a integração do território concelhio no Parque Nacional da Peneda-Gerês, a abundância de recursos naturais para a produção de energia renovável (nomeadamente hídrica e eólica) e a proximidade com a província espanhola de

Ourense, uma fonte de oportunidades a nível económico, social e ambiental num cenário de cooperação transfronteiriça.

O concelho de Montalegre apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior Norte de Portugal. Nesta sequência, a freguesia de Cabril tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e à distância aos principais centros urbanos de maior complexidade funcional.

Neste contexto, a freguesia de Cabril, segundo os dados censitários mais recentes (2021), tem 512 habitantes distribuídos por um território de 76,6 km<sup>2</sup>, dos quais 134<sup>4</sup> residem na área da ARU de Fafião (Tabela 1). A dinâmica demográfica na última década no Concelho é negativa, correspondendo a um cenário de perda de população na ordem dos 12,1%.

Na Freguesia de Cabril, entre 2001 e 2021 perderam-se 128 habitantes, tendo ocorrido a mesma dinâmica na área da ARU, que viu o número de residentes diminuir, passando de 167 habitantes em 2001 para 134 atualmente.

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

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Varição 2001 vs 2011	Varição 2011 vs 2021
Montalegre (Concelho)	12 762	10 537	9 261	-17,4	-12,1
Cabril (Freguesia)	640	553	512	-13,6	-7,4
ARU de Fafião	167	146	134	-12,6	-8,2

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 (31%) e a dos 25-64 anos (45%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (11% para < 15 anos e 5% para 15-24 anos).

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

A realidade é equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (40%) e os entre os 25 e os 64 anos (42%).

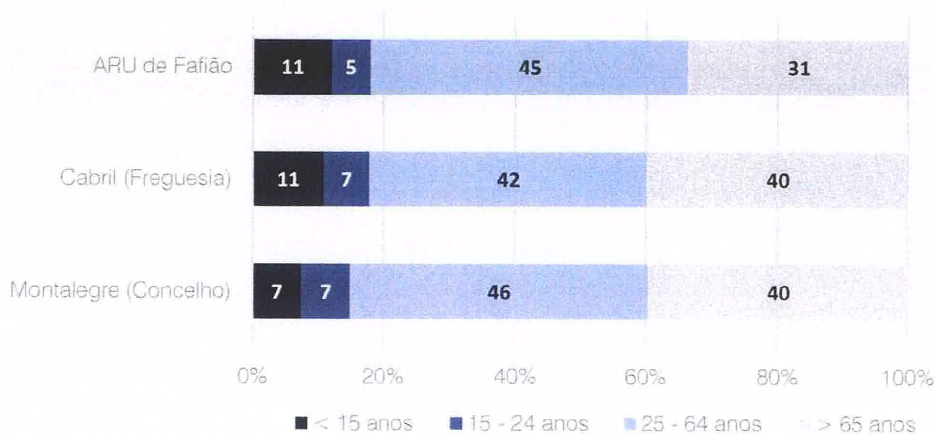


Figura 2. População residente por grupo etário (2021)

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 Montalegre conta com 10 504 edifícios, a freguesia de Cabril com 455 e a ARU de Fafião conta com 98<sup>5</sup>.

Em relação à dinâmica observada na última década, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho (3,4%). Na freguesia de Cabril, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 5,1%. No que respeita à ARU de Fafião, a dinâmica no número de edifícios é contrária ao que ocorre à escala da freguesia e do município, registando-se uma diminuição na ordem dos 10,9%.

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

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Montalegre (Concelho)	10 157	10 504	3,4
Cabril (Freguesia)	433	455	5,1
ARU de Fafião	110	98	-10,9

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

<sup>5</sup> Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, (Tabela 3) à medida de descemos a escala territorial de análise, passa-se de 57% de incidência no Concelho (6 021 edifícios mais antigos) para 60% na Freguesia e para 54% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicadores	Montalegre (Concelho)	Cabril (Freguesia)	ARU de Fafião
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	6 021	273	53
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	57%	60%	54%

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

#### 4. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Fafião incide em 20 hectares do território da freguesia. A delimitação apresentada tem por base as áreas consolidadas consideradas na revisão do PDM de Montalegre, compreendendo, 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 o ortofotomapa de 2021.



Figura 3. Delimitação da ARU de Fafião sobre ortofotomapa da Direção-Geral do Território

## 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.

Neste contexto, a ARU de Fafião, ao considerar as áreas consolidadas definidas em PDM, assume uma abrangência na sua composição que corresponde ao espaço urbano estabilizado e de contiguidade do edificado, considerado importante 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, para a consolidação da proposta da delimitação da ARU de Fafião, foram consideradas as características socio-funcionais do território, tendo em atenção critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

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, Fafião inserindo-se num território marcadamente rural e de baixa densidade, desempenha funções de simbiose entre os 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 Fafião. 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 Fafião 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 Fafião 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 Fafião 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 Fafião;
- 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 Fafião, 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 Fafião 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>6</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>6</sup> Decreto-Lei n.º 215/59, de 1 de julho e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 184/2012, de 26 de setembro.

ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril<sup>7</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>8</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>9</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

<sup>7</sup> Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autônomas.

<sup>8</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>9</sup> Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

termos dos 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>10</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>10</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 Ortofotomapa de 2021

