

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
VILA DE JOANE - ESTRATÉGIA DE  
REABILITAÇÃO URBANA  
2021

## FICHA TÉCNICA

### Equipa Técnica

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística

Francisca Magalhães (supervisão global) \_ Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística

Ana Pinto Tsou \_ Serviço de Reabilitação Urbana

Adriana Pereira \_ Serviço de Reabilitação Urbana

Helena Coelho \_ Divisão de Ordenamento do Território e Projeto Urbano

José Barbosa \_ Divisão dos Assuntos Jurídicos e do Contencioso

Vila Nova de Famalicão, agosto de 2021

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO .....	<b>6</b>
1. ENQUADRAMENTO .....	<b>7</b>
2. REABILITAÇÃO URBANA .....	<b>8</b>
2.1 OBJETIVOS .....	8
2.2 PRINCÍPIOS.....	8
2.3 DEVERES .....	9
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	<b>10</b>
4. ARU DA VILA DE JOANE .....	<b>12</b>
5. ORU PARA A VILA DE JOANE.....	<b>14</b>
5.1 DIAGNÓSTICO .....	14
5.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO.....	16
5.3 PRAZO DE EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	17
5.4 PRIORIDADES E OBJETIVOS PROSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU.....	18
5.5 MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO.....	19
6. INCENTIVOS DE APOIO A AÇÕES DE REABILITAÇÃO .....	<b>24</b>
6.1 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	24
6.1.1 HABITAÇÃO - OBRAS DE REABILITAÇÃO .....	25
6.1.2 HABITAÇÃO - OBRAS DE CONSTRUÇÃO.....	32
6.1.3 HABITAÇÃO - ARRENDAMENTO .....	36
6.2.1 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS - OBRAS DE REABILITAÇÃO.....	41
6.2.2 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS - OBRAS DE CONSTRUÇÃO .....	45
7. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO .....	<b>47</b>
8. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO .....	<b>49</b>
9. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	<b>53</b>
9.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	55

9.2 PENALIZAÇÃO DE IMI .....	58
------------------------------	----

10. ....	INFORMAÇÃO SÍNTESE DA ORU
.....	<b>60</b>

ANEXOS.....	<b>61</b>
-------------	-----------

#### ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de reabilitação.....	31
Tabela 2 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de construção.....	35
Tabela 3 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Arrendamento.....	40
Tabela 4 - Quadro parcial de incentivos - Atividades económicas.....	46
Tabela 5 - Ações a implementar na ORU.....	48
Tabela 6 - Níveis de estado de conservação de edifícios (MAEC).....	55
Tabela 7 - Quadro geral de benefícios e penalizações de âmbito fiscal decorrentes do CIMI.....	58
Tabela 8 - Quadro resumo da ORU.....	60
Tabela 9 - Quadro de indicadores para monitoração e avaliação da ORU .....	60
Tabela 10 - Quadro de informação para consulta em complemento à ORU .....	60

#### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Esquema de tramitação e aprovação de uma ORU simples.....	11
Figura 2 - Extrato de Diário da República com aviso de publicação da ARU .....	12
Figura 3 - Cartografia com a delimitação da ARU .....	13
Figura 4 - Planta de levantamento do estado de conservação da ARU da vila de Joane (cinza - ruína; vermelho - péssimo; laranja - mau; amarelo - razoável; verde - bom).....	16
Figura 5 - Esquema síntese da opção estratégica .....	17
Figura 6 - Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão.....	22
Figura 7 - Esquema da distribuição de programas, benefícios e apoios ao setor habitacional .....	24
Figura 8 - Esquema da distribuição de programas, benefícios e apoios ao setor empresarial.....	25
Figura 9 - Condução processual de licenciamento de obras de construção.....	57

SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIVA - Código do Imposto de Valor Acrescentado

CMVNF - Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

DOERU - Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

ELH - Estratégia Local de Habitação

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

IHRU-IP - Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - Imposto de Valor Acrescentado

MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

MVNF - Município de Vila Nova de Famalicão

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

RJIGT - Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SRU - Serviço de Reabilitação Urbana

## INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização do território, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável.

O Programa do XVII Governo Constitucional conferiu à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adotadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objetivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

Neste âmbito de política de cidade, o Município de Vila Nova de Famalicão tem desenvolvido um processo de reabilitação do território, com início em 2013, através do desenvolvimento de um Documento de Orientação Estratégica para a Reabilitação Urbana (DOERU). Este documento estratégico, identifica os territórios do concelho que devem ser alvo de reforço e atenção por parte do executivo. Entre os vários identificados, figura a vila de Joane que obteve a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana em 2019, através de publicação em Diário da República através do Aviso n.º 2097/2019.

Além disso, tem-se vindo a desenvolver um conjunto de legislação e programas com o foco na melhoria das condições de habitabilidade dos agregados e famílias.

O direito à habitação adequada e condigna, tem merecido atenção no sentido de garantir condições mínimas de habitabilidade, em particular de segurança, salubridade e conforto. Assim, a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ambas se configuram como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações.

Neste contexto, o XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

## 1. ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atualizada, estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A delimitação de ARU, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a realizar. Para a vila de Joane optou-se por uma «operação de reabilitação urbana simples», ou seja, de um tipo de intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área.

À delimitação da ARU atribui-se um conjunto significativo de efeitos. Entre estes, destaca-se, desde logo, a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Após a delimitação da ARU da vila de Joane, publicada pelo Aviso n.º 2097/2019, verifica-se a necessidade em promover uma ORU sob pena da ARU caducar, conforme determina o artigo 15.º do RJRU.

## 2. REABILITAÇÃO URBANA

Entende-se por “reabilitação urbana” a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

A este conceito associa-se um conjunto de objetivos, princípios e deveres que estão na base do entendimento para um processo de reabilitação estruturado. Face ao tipo de ORU que pende sobre a ARU da vila de Joane, descreve-se de seguida os que mais se adequam às intervenções a levar a cabo em de património edificado privado.

### 2.1 OBJETIVOS

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- g) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- h) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### 2.2 PRINCÍPIOS

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na



reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;

b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;

d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;

e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;

f) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;

g) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção.

## 2.3 DEVERES

Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no RJRU.

Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

### 3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando a aprovação:

- a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU e da ORU, não tiveram lugar em simultâneo, pelo que se elabora agora a ORU simples para a ARU da vila de Joane.

A ORU 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.

As ORU simples são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana (ERU).

A aprovação da ORU através de instrumento próprio - ERU - é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O projeto da ORU é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU-IP), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

Simultaneamente com a remessa ao IHRU-IP, o projeto de ORU é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atualizada, para a discussão pública dos planos de pormenor.

O ato de aprovação da ORU é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

Este procedimento pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

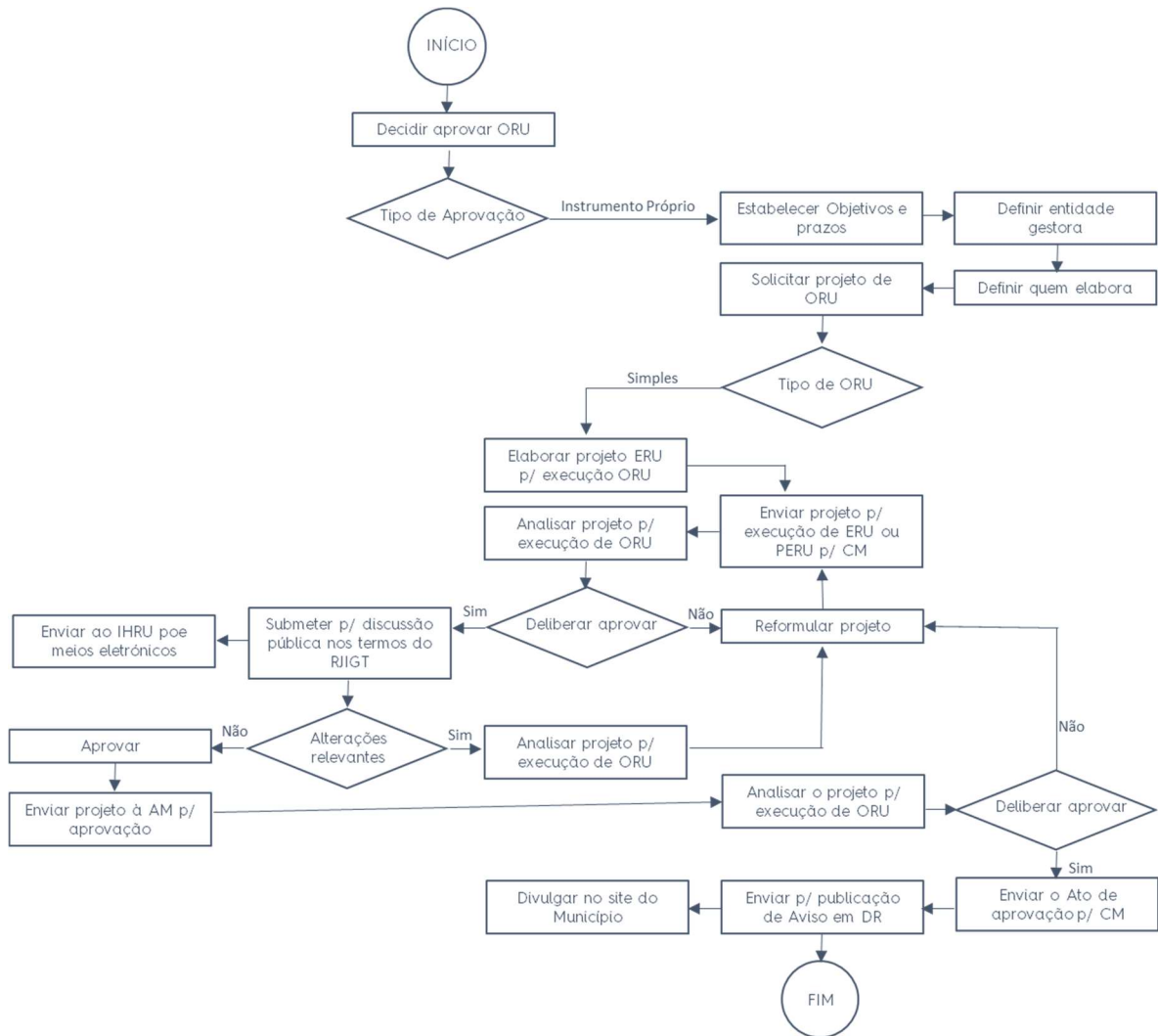


Figura 1 - Esquema de tramitação e aprovação de uma ORU simples

## 4. ARU DA VILA DE JOANE

A delimitação da ARU da vila de Joane foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 2097/2019, estando a esta associada, em conformidade com o que determina o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atualizada, os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

no âmbito do Programa de Regularização Extraordinária de Vínculos Precários, estabelecido pela Lei n.º 112/2017, de 29 de dezembro, foram celebrados contratos de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, em 28 de dezembro de 2018, com os seguintes candidatos:

Joana de Carvalho Galvão, com a remuneração de 1.201,48€, correspondente à 2.ª posição remuneratória da carreira e categoria de Técnico Superior (Ciência Política e Relações Internacionais), nível remuneratório 15 da tabela remuneratória única (Procedimento Concursal aberto por Aviso publicado na página eletrónica institucional do Município de Viana do Alentejo e na Bolsa de Emprego Público, a 2 de maio de 2018);

Sérgio Ferreira Godinho, com a remuneração de 1.201,48€, correspondente à 2.ª posição remuneratória da carreira e categoria de Técnico Superior (Arquitetura Paisagista), nível remuneratório 15 da tabela remuneratória única (Procedimento Concursal aberto por Aviso publicado

### Aviso n.º 2097/2019

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Joane

Paulo Alexandre Matos Cunha, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, toma público, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, diploma que aprovou a o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, em sessão ordinária, realizada no dia 7 de dezembro de 2018, deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Joane, incluindo a Memória Descritiva e Justificativa, a Planta de Delimitação e o Quadro de Benefícios Fiscais, sob proposta da Câmara Municipal, deliberada e aprovada na sua reunião realizada no dia 8 de novembro de 2018.

Diário da República, 2.ª série — N.º 26 — 6 de fevereiro de 2019

4843

Mais se informa que os elementos que acompanham o projeto de delimitação da área de reabilitação urbana definidos no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU poderão ser consultados no sítio da internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão ([www.cm-vnfamalicao.pt](http://www.cm-vnfamalicao.pt)).

14 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, Paulo Alexandre Matos Cunha, Dr.

311977158

público que cessou a relação jurídica de emprego público dos seguintes trabalhadores: Francisco de Meireles Carvalho — Assistente Operacional, 7.ª posição remuneratória, por reforma, com efeitos a partir 1 de janeiro de 2019; Francisco José da Eira Leal — Assistente Operacional, 4.ª posição remuneratória, por aposentação, com efeitos a partir 1 de janeiro de 2019, e Emília Cunha Oliveira, Assistente Operacional, 4.ª posição remuneratória, por aposentação, com efeitos a partir 1 de janeiro de 2019.

Figura 2 - Extrato de Diário da República com aviso de publicação da ARU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

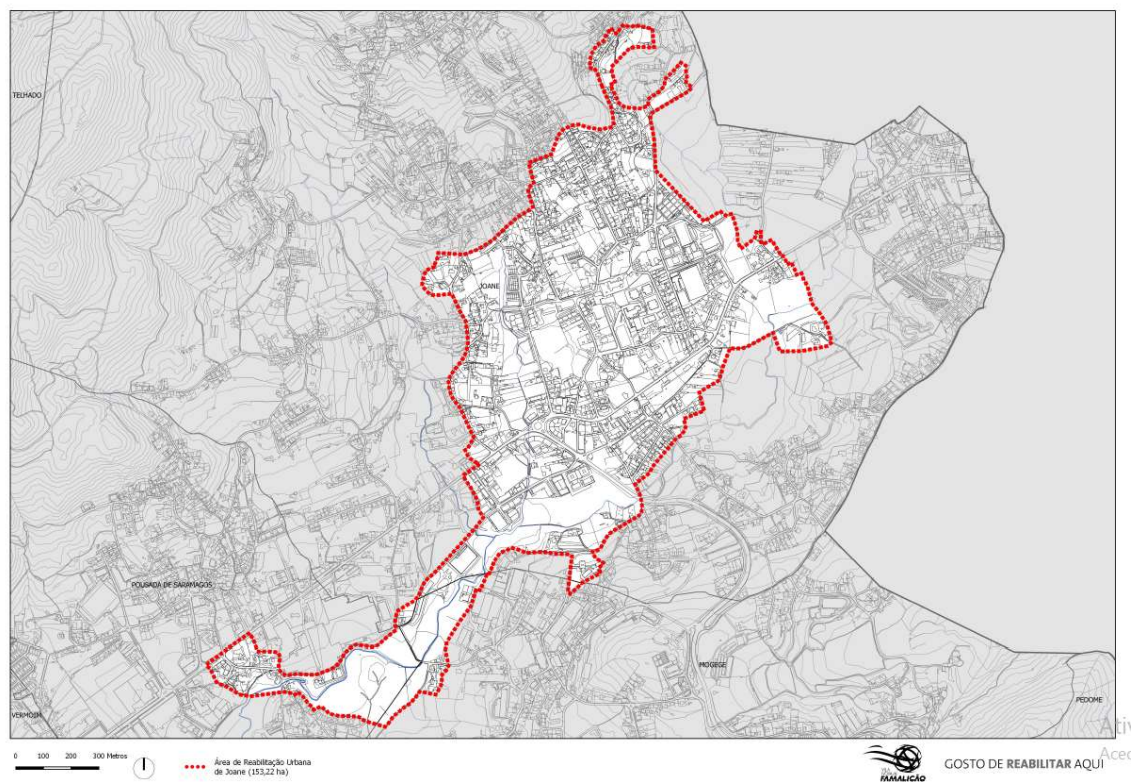


Figura 3 - Cartografia com a delimitação da ARU

## 5. ORU PARA A VILA DE JOANE

Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, diploma que aprovou o RJRU, que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, em sessão ordinária, realizada no dia 7 de dezembro de 2018, deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de delimitação da ARU da vila de Joane, incluindo a Memória Descritiva e Justificativa, a Planta de Delimitação e o Quadro de Benefícios Fiscais.

A delimitação desta ARU permitiu, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivam a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Remeteu-se para esta segunda fase a constituição da ORU simples, consubstanciada na respetiva ERU.

### 5.1 DIAGNÓSTICO

A concretização deste estudo resultou da verificação e indicação do estado de conservação para a totalidade da ARU, bem como, do levantamento do edificado devoluto, considerando os conceitos de “Mau”, “Péssimo”, “Ruína” e “Devoluto” - na ARU da vila de Joane, daí resultando, uma perspetiva elucidativa do nível de degradação do parque edificado bem como, outros aspetos relevantes a considerar no âmbito dos processos de reabilitação urbana para o território.

Este estudo de diagnóstico consistiu no levantamento do estado de conservação do parque edificado - compreendido à delimitação da área de reabilitação urbana da vila de Joane - resultando daí, a produção do Mapa de Devolutos, Ficha Individualizada dos Imóveis e uma Listagem de Imóveis Devolutos, onde se encontra concentrada toda a informação referente ao levantamento dos imóveis devolutos (código do edificado, localização, titularidade de propriedade, características arquitetónicas, entre outra...), permitindo uma análise quanto ao estado do edificado e às áreas territoriais que compreendem os mesmos, clarificar quais as soluções de intervenção e atuação a adotar para os diferentes casos e que se verificam prioritárias.

A metodologia adotada no desenvolvimento do estudo de diagnóstico foi concretizado através de Saídas de Campo de acordo com a definição de 11 grupos de levantamento compreendidos à totalidade da delimitação da ARU da vila de Joane: Grupo 1 a 10 (Freguesia de Joane) e, Grupo 11 (Freguesia de Mogege e Freguesia de Pousada de Saramagos).

Do estudo de diagnóstico efetuado resultaram um total de “88” imóveis levantados, sendo que 73 dos imóveis estão compreendidos aos grupos de 1 a 10 da Freguesia de Joane, os restantes 15 imóveis compreendem ao grupo II das Freguesias de Mogege e Pousada de Saramagos.

O presente levantamento permite-nos concluir o seguinte:

- O edificado com menos condições de habitabilidade concentra-se ao longo das artérias a Norte da ARU (Rua de S. Bento, Rua do Souto, Avenida de Cristo Rei, Avenida de Sub-Carreira, Rua de Sub-Carreira, etc...).
  - O edificado com maior Valor Patrimonial encontra-se centrado na zona mais a nascente da ARU, bem como ao longo da Avenida Dr. Mário Soares e na Rua Dr. Bernardino Machado;
  - O núcleo edificado, mais “preocupante”, que apresenta poucas condições de habitabilidade encontra-se localizado ao longo da Rua das Cancelas, confronta a Sul com uma grande indústria, cujo impacte da laboração se reflete no bem-estar dos residentes locais, e, na Avenida de Santa Justa (Freguesia de Pousada de Saramagos);
- E, o núcleo habitacional com características da arquitetura popular portuguesa situado na Travessa da Louzela (Freguesia de Mogege).
- A maioria dos “quarteirões” / espaços são definidos, com parcelas de terreno onde predomina ainda a construção unifamiliar com a restante área libertada para jardim ou para desenvolvimento de “Hortas Familiares” que auxiliam na subsistência familiar. Nesses espaços habitam pessoas ligadas maioritariamente às indústrias que se fazem sentir nestes territórios (Rioplele, Filobranca, Coindu, etc...);
  - Os imóveis destinados a arrendamento apresentam-se num reduzido número, apresentando-se na sua maioria como propriedade própria;
  - Cerca de 10% dos imóveis levantados (aproximadamente 11 imóveis) carecem de intervenção mais cuidada, sendo: 1 imóvel está ocupado por população desfavorecida e com carência económica; apenas 2 necessitam de cuidados especiais (ao nível social), e somente 8 imóveis apresentam condições indignas de habitabilidade.

Este diagnóstico reporta-se a 2019, pelo que no âmbito da implementação da ERU será alvo de atualização.

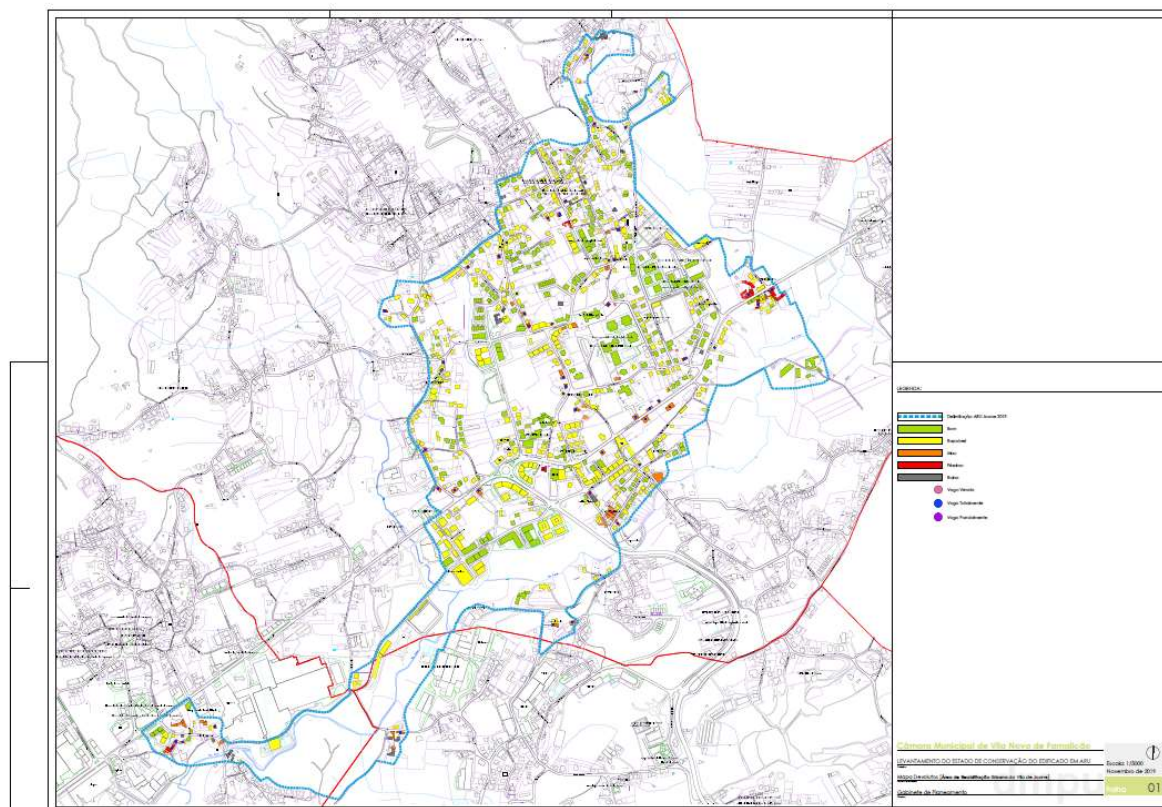


Figura 4 - Planta de levantamento do estado de conservação da ARU da vila de Joane (cinza - ruína; vermelho - péssimo; laranja - mau; amarelo - razoável; verde - bom)

## 5.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

Tal como refere o artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do RJRU, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma ORU simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Esta estratégia assenta em três componentes - Bem-estar, Ambiente e, Valorização e Salvaguarda - que, com o foco no edificado, tem como objetivo implementar programas e medidas que permitam a sua requalificação em geral, quer por meio de obras de reabilitação, quer através da valorização do edificado com o incremento de medidas de sustentabilidade ambiental e ecológicas. Todo o sistema de incentivos que se prevê implementar, exposto no número 6. deste documento, permitirá reforçar os componentes acima identificados. Deste modo, não são apresentados apenas aqueles incentivos que diretamente se prendem com a delimitação de uma ARU, mas sim todo o sistema de incentivos que poderão recair sobre o território.

Também dar-se-á extrema relevância ao papel central da habitação e da reabilitação, os quais permitirão alcançar uma maior coesão social e territorial.



A ERU a par com a Estratégia de Local de Habitação (ELH) são os dois instrumentos de gestão do território que, com a devida coordenação terão impacto na melhoria da qualidade de vida da população e da reabilitação do património edificado.

Opta-se que o enfoque desta ORU seja o edificado de forma ampla e que atinga objetivos de sustentabilidade, valorização do património e bem-estar.

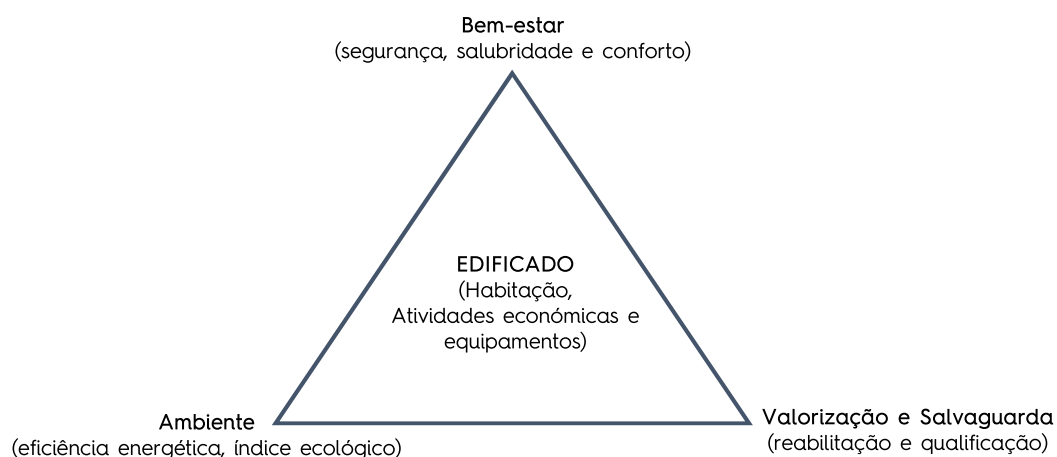


Figura 5 - Esquema síntese da opção estratégica

O sistema representado neste diagrama pretende refletir o grande objetivo que a entidade gestora terá de alcançar para garantir a requalificação do património edificado no território abrangido por esta ARU. Centrado em todo o edificado, pretende-se a partir das três componentes, atingir as dimensões qualitativas identificadas e, desta forma melhorar a qualidade de vida dos utilizadores dos edifícios e potenciar melhorias e incremento de soluções inovadoras em todo o edificado.

### 5.3 PRAZO DE EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na ERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Para a presente operação opta-se por o prazo máximo permitido, podendo, findos aqueles prazos, ser aprovada nova ORU que abranja a mesma área.

A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da

execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

#### 5.4 PRIORIDADES E OBJETIVOS PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

Atendendo às características desta ORU, com o foco no património edificado privado, pretende-se apostar numa política de valorização do edificado numa vertente transversal que assente na requalificação do existente, na salvaguarda daquele que tenha valor cultural e no incremento de medidas de sustentabilidade ambiental no que venha a ser construído. Além disso, pretende que haja uma franca articulação com a ELH e que o edificado seja reabilitado de forma a conferir segurança, salubridade e conforto aos agregados. Pretende-se ainda que, o edificado devoluto seja ocupado, promovendo desta forma a ativação de passivos, quer sejam eles de cariz habitacional, industrial ou outros.

A ELH que agora se apresenta para o território desta ARU, tendo em conta a **política de valorização do edificado**, deverá concorrer para o alcance dos seguintes **objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana**:

- **Fomentar práticas de manutenção e reabilitação sistemática do património edificado** (público, mas essencialmente privado), com especial destaque para o edificado degradado e devoluto, de acordo com princípios de atuação que visem a promoção da coesão sócio territorial e a fixação da população, através de:
  - Levantamento e estudo das patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados, consagrados em manuais de boas-práticas e de apoio à promoção de obras de reabilitação de edifícios;
  - Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de ações de reabilitação;
  - Implementação de um quadro de medidas fiscais e administrativas, com o duplo objetivo de incentivar intervenções de reabilitação e de penalizar a inação dos proprietários perante cenários de avançada degradação do património e de continuada expectativa no mercado imobiliário;
  - Promoção do mercado de arrendamento e da introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
- **Valorizar o património arquitetónico mais relevante e a identidade cultural**, garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado,

definindo prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património com valor cultural (público e privado);

- Promover boas práticas de reabilitação de edifícios, assim como na obra de construção fomentar a adoção de práticas de sustentabilidade ambiental;
- Promover e atrair funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos e oferta de emprego:
  - Dando a conhecer incentivos e programas de apoio ao desenvolvimento de atividades económicas quer de proximidade, quer outros integrados em redes municipais de produção de curta escala;
  - Identificando os edifícios devolutos, e reconvertendo-os em espaço dinâmicos de uso da comunidade.
- Criar condições para a melhoria da participação e governance local no quadro do previsto na ELH e outros instrumentos.

O sucesso de uma ERU passa por comunicar os mecanismos existentes a cada momento para inverter situações estagnadas, como é o caso da pobreza energética e ainda a falta de condições de habitabilidade existente neste território. Para ultrapassar estes desafios é necessário envolver os atores privilegiados de cada território como é o caso da autarquia, IPSS, arrendatários e senhorios, proprietários, coletividades, associações, entre outros. Terá que haver um acompanhamento dos projetos de dinamização económica, de valorização cultural, de promoção da coesão social, que aproximem e envolvam todos os atores e públicos-alvo neste processo.

## 5.5 MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

O Município de Vila Nova de Famalicão (MVNF), considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos em matéria de reabilitação urbana, estipulou o modelo de gestão mais adequado para a implementação das diferentes ORU, em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

A designação do Município como entidade gestora das ORU obriga a que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuam a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução destas estratégias de reabilitação urbana.

Não existindo dinâmica instalada e potencial de reabilitação urbana no concelho que justifique a criação de uma Divisão específica para esta temática (unidade orgânica flexível), foi constituído o Serviço de Reabilitação Urbana (SRU) (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada)

Deste modo o modelo de gestão das ORU do concelho de Vila Nova de Famalicão estrutura-se do seguinte modo:

Designação: **Serviço de Reabilitação Urbana (SRU)** (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada);

Coordenação política e estratégica: responsável político pelo **Pelouro do Planeamento Estratégico, Ordenamento do Território, Urbanismo e Fiscalização** (atualmente a cargo do Presidente da Câmara).

Dependência orgânica: **Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística**

Mandato: **Equivalente ao prazo de execução das ORU** (até ao prazo máximo de 15 anos), considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, *“sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados”* (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais);

Missão: **Coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das ORU em vigor** e aplicáveis às ARU delimitadas ou a delimitar no concelho de Vila Nova de Famalicão;

Recursos humanos a mobilizar: A equipa é constituída por um **coordenador** (técnico superior) e por uma **estrutura técnica pluridisciplinar**, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em apoio social (sociologia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista), em comunicação e marketing territorial (marketing/comunicação social) e em atendimento público (administrativo, a ser integrado no Balcão Único de Atendimento). Os técnicos do SRU são nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, sendo que algumas das funções referidas, incluindo necessariamente a de coordenação, serão exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados das ORU (podendo outras ser exercidas em regime de afetação a tempo parcial). A missão será monitorizada anualmente, após validação de relatório a apresentar pelo coordenador.

Esta subunidade orgânica deverá assumir as seguintes competências:

- Assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos nas ORU em vigor (ou outros que venham, entretanto, a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas;

- Acompanhar e promover os planos de ação previstos nas ORU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nas ORU (incluindo as vistorias);
- Estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- Gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das ORU;
- Avaliar e monitorizar a implementação das estratégias de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- Estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;
- Prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

Na figura seguinte esquematizar-se a integração do SRU na orgânica municipal.

## OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

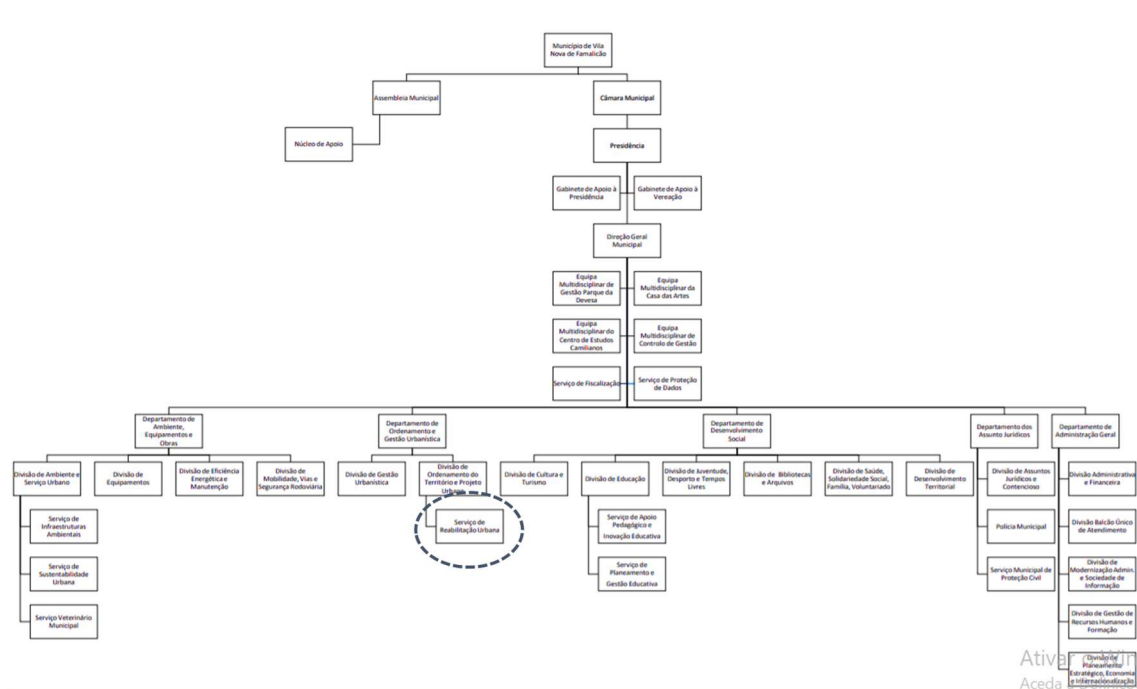


Figura 6 - Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Relativamente ao modelo de execução, de acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das ORU pode assumir duas modalidades:

- a) por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta); ou
- b) por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Tendo em conta que uma parte significativa do investimento diz respeito à reabilitação de edifícios privados, parece evidente que o modelo a adotar para a execução das ORU existentes e futuras no concelho de Vila Nova de Famalicão seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU simples devem ser ativamente apoiadas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o MVNF, enquanto entidade gestora das ORU, exerça um papel ativo ao nível de:

- Criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- Execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturização urbana e da revitalização do tecido económico;

- Identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar, dos imóveis devolutos e em mau estado de conservação;
- Apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- Divulgação das ARU e das respetivas ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- Consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- Monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação das ORU e divulgação dos seus resultados.

## 6. INCENTIVOS DE APOIO A AÇÕES DE REABILITAÇÃO

O artigo 14.º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação.

Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em ARU. Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável, que tem merecido sucessivas alterações.

No ponto que se segue, além dos programas e benefícios adstritos às ARU, junta-se outros que se entendem estratégicos para o desenvolvimento e valorização destas áreas de ORU simples.

### 6.1 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Atendendo à dimensão estratégica que se pretende implementar neste território, o foco nas operações urbanísticas abrangem todo o edificado, pelo que os quadros abaixo organizam os programas e incentivos por dois temas - Habitação e Atividades económicas e equipamentos - e cada um destes em subtemas - obras de reabilitação, obras de construção e arrendamento.

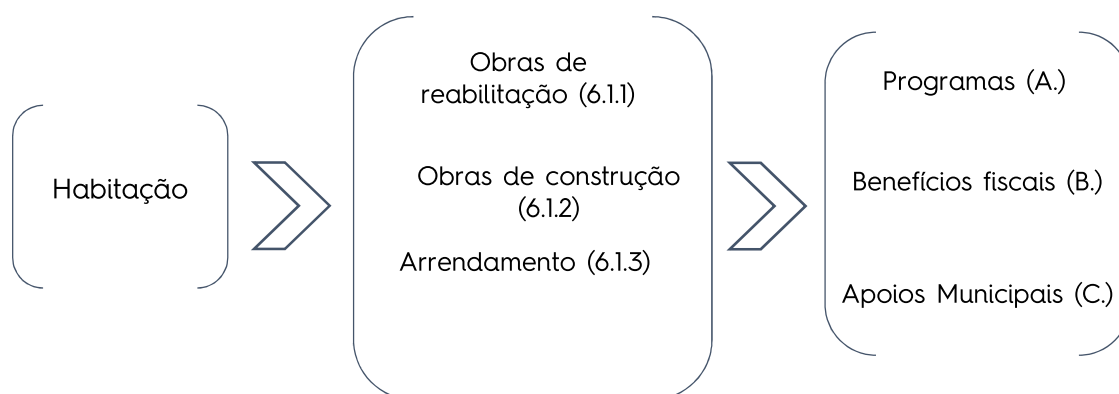


Figura 7 - Esquema da distribuição de programas, benefícios e apoios ao setor habitacional



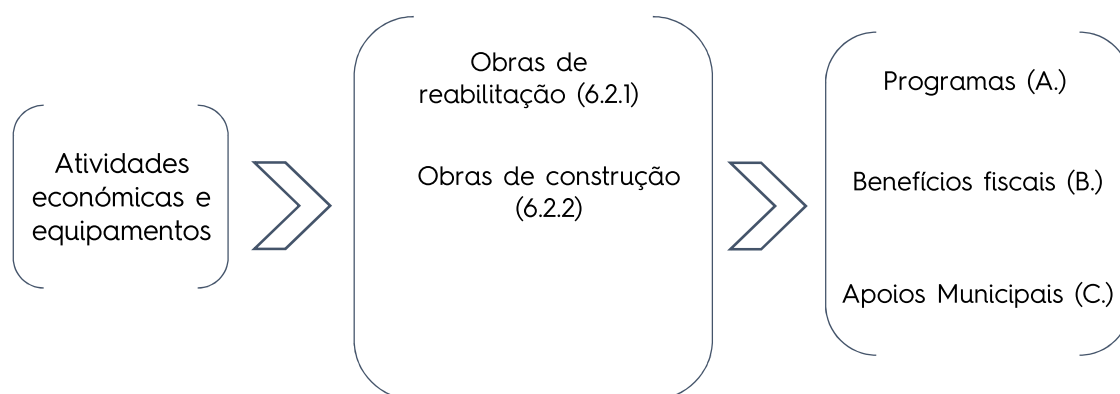


Figura 8 - Esquema da distribuição de programas, benefícios e apoios ao setor empresarial

### 6.1.1 HABITAÇÃO - OBRAS DE REABILITAÇÃO

Tem sido produzida legislação e criados programas para incentivar a realização de obras de reabilitação, sobretudo para o uso habitacional. De seguida apresenta-se os programas, incentivos fiscais e apoios municipais disponíveis para financiar ou promover o incentivo à reabilitação de edifícios. A informação que aqui se apresenta não dispensa a consulta na fonte, sob pena das atualizações sucessivas, assim como do surgimento de novos apoios.

#### A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

- 1.º Direito

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- a) Famílias, para acederm a uma habitação adequada;
- b) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)**

O Decreto-Lei n.º 68/2019 - Diário da República n.º 98/2019, Série I de 2019-05-22, cria o programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)" que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

- **Casa eficiente 2020**

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Este programa entrou em vigor no dia 1 de abril de 2018, e é válido durante quatro anos, podendo ser renovado, mediante acordo entre as partes.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo

alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.

Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.

- **Fundo Ambiental**

É um programa que tem como objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Em concreto, pretende-se que as medidas a apoiar possam conduzir, em média, a pelo menos 30% de redução do consumo de energia primária nos edifícios intervencionados.

O Programa de incentivos abrange:

- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados para habitação até 31 de dezembro de 2006, inclusive, em todo o território nacional.
- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados até 1 de julho de 2021, apenas para as intervenções que se enquadrem nas tipologias 3, 4, 5 e 6 do ponto 6.3 do regulamento em vigor.

## B. Benefícios fiscais

- **IMI**

### Artigo 44.º (EBF) - Isenções

- Isenção sobre os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

### Artigo 44.º- B (EBF) - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 25% da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

Os benefícios são aplicáveis pelo período de cinco anos.

### Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção 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;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

**Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação**

- Isenção pelo período de três anos, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a (euro) 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo.

A isenção acima referida abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.
- Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados nos casos previstos, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados, tendo em conta, para a determinação dos respetivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos. O período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000.

**Artigo 112.º, n.º 12 (CIMI)**

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF.

#### Artigo 112.º- A (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com os valores tabelados.

- **IMT**

#### Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação

- **IRS**

#### Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- **MAIS-VALIAS**

#### Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

As 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, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

- IVA

**Lista I – Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)**

Verba	Aplicação
2.18	As empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela.
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.
2.23	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
2.24	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 Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (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.
2.25	As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.
2.26	As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade.
2.27	As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.
--

### C. APOIOS MUNICIPAIS

- TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

- CASA FELIZ - APOIO A OBRAS**

Programa Municipal de apoio à realização de obras em habitações em mau estado de conservação ou com barreiras que impeçam a utilização dos espaços por pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada.

Tabela 1 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de reabilitação

HABITAÇÃO	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	HABITAÇÃO	Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)			Financiamento	Concelho
Casa eficiente 2020			Empréstimo	Concelho
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)			Fundo de investimento	Concelho
Fundo Ambiental			Financiamento	Concelho
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3+5anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3+5anos)	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
		Redução taxas de vistoria	ARU	
		IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isenção	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados	Redução 50%	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
Isenção	ARU			

			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Redução taxas de vistoria	ARU
		IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
		Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Tributadas à taxa autónoma de 5 %,	ARU
		IVA - Lista I do CIVA	Redução para 6%	
		Verba 2.18		Concelho
		Verba 2.19		Concelho
		Verba 2.23		ARU
		Verba 2.24		Concelho
		Verba 2.25		Concelho
		Verba 2.26		Concelho
		Verba 2.27		Concelho
		Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio.
			Casa Feliz - apoio a obras	

## 6.1.2 HABITAÇÃO - OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Há instrumentos de financiamento para obra de construção, dando-se destaque neste caso ao IFRRU 2020. Este instrumento permite o acesso a financiamento obras de construção em espaços industriais degradados.

As obras de construção poderão beneficiar dos seguintes programas, benefícios e apoios:

### A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

- 1.º Direito

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas



que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- a) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- b) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Habitação a Custos Controlados (HCC)**

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril.

Podem promover habitações de custos controlados a Câmaras Municipais, Instituições

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

## B. Incentivos fiscais

- IMI

**Artigo 44.º- B (EBF) - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis**  
**Benefícios fiscal**

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 25% da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

Os benefícios são aplicáveis pelo período de cinco anos.

**Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação**

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a (euro) 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição

ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subseqüentes àquele prazo.

A isenção acima referida abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições acima referidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

- Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados nos casos previstos, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados, tendo em conta, para a determinação dos respetivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos. Tal como referido, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000.

#### Artigo 112.º- A (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com os valores tabelados.

- IVA

#### Lista I – Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)

Verba	Aplicação
2.18	As empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela.
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde

	que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.
2.23	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, <u>realizadas em imóveis</u> ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
2.25	As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

### C. Apoios municipais

- TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

Tabela 2 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de construção

HABITAÇÃO	OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito	Financiamento		Concelho	
Habitação a Custos Controlados (HCC)	Financiamento		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isenção		Concelho	
IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução		Concelho	
IVA - Lista I do CIVA	Redução para 6%			
Verba 2.18			Concelho	
Verba 2.19			Concelho	
Verba 2.23			ARU	
Verba 2.25		Concelho		
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento		

### 6.1.3 HABITAÇÃO - ARRENDAMENTO

Durante anos, assistiu-se em Portugal a uma progressiva degradação do edificado, em parte consequência das limitações administrativas impostas ao valor das rendas, da pouca capacidade financeira dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias e da falta de apoios financeiros significativos à reabilitação do edificado. Atualmente, com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana e a disponibilidade de um conjunto de instrumentos de financiamento para as obras de reabilitação, designadamente o IFRRU 2020 e o Reabilitar para Arrendar, estão reunidas as condições para que os proprietários cumpram o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios e de garantia das condições mínimas de habitabilidade.

No âmbito da ELH, verificou-se um défice muito significativo do parque habitacional destinado a arrendamento. Esta ORU em articulação com a ELH, procurará divulgar e reforçar os programas e incentivos disponíveis possam contribuir para o aumento do arrendamento habitacional.

#### A. Programas

- **Arrendamento acessível**

Criado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades.

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

- **1.º Direito**

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- c) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- d) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Arrendamento Apoiado**

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.

O regime do arrendamento apoiado é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros são beneficiários, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.

- **Porta 65 jovem**

O Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, criou o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, que é um instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

- Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
- A reabilitação de áreas urbanas degradadas;

- A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

São beneficiários os jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam certas condições definidas pelo programa.

- **NRAU**

A Lei n.º 31/2012, de 12 de novembro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano e introduziu várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.

Este mecanismo destina-se a arrendatários e senhorios de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321 - B/90, de 15 de outubro e de contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

## B. Benefícios fiscais

- **IMI**

### Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção 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;

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

### Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas condições específicas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

### Artigo 112.º, n.º 7 (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados.

- **IRS**

**Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis**

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de 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.

- Isenção de tributação em IRS, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

Para efeitos do acima referido, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

- **RENDIMENTOS PREDIAIS**

**Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis**

- 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:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) 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.

- IRC

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- Isenção de tributação em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Para efeitos do acima referido, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

C. Apoios municipais

- CASA FELIZ - APOIO À RENDA

Programa Municipal de apoio a agregados cujos rendimentos sejam baixos.

Tabela 3 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Arrendamento

HABITAÇÃO	ARRENDAMENTO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	Programas:	Arrendamento acessível	preços compatíveis com os rendimentos	Concelho
		1.º Direito	Financiamento	Concelho
		Arrendamento apoiado	preços compatíveis com os rendimentos	Concelho
		Porta 65 jovem	Apoio financeiro	Concelho
		NRAU	Atualização de rendas	Concelho
	Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos + 5anos)	Concelho (prédios + 30 anos)
				ARU
		Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao	Isenção de tributação em IRS, (arrendamento habitacional a custos acessíveis)	Concelho (prédios + 30 anos)
				ARU



	arrendamento habitacional a custos acessíveis	São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados.	ARU
		Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %	ARU
		Isenção de tributação em IRC (programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
	IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7	Redução 20% - prédios urbanos arrendados	Zonas delimitadas
Apoios municipais :	Casa Feliz - Apoio à renda	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data do pedido.	

## 6.2.1 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS – OBRAS DE REABILITAÇÃO

As atividades económicas caracterizam a matriz empresarial do território de Vila Nova de Famalicão desde o século XIX. O dinamismo empreendedor posiciona o concelho como um dos mais exportadores do país e atrai investidores nacionais e estrangeiros. É importante que os investidores estejam informados sobre programas de apoio e incentivos de forma a que a atividade económica se desenvolva e promova a criação de emprego, condição fundamental para a fixação de população e desenvolvimento do território.

### A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

### B. Benefícios fiscais

- IMI

Artigo 44.º (EBF) - Isenções

- Isenção sobre os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.
- Isenção os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidos pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

#### **Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação**

- Isenção 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;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

#### **Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)**

- Isenção pelo período de 10 anos, sobre os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem.

A isenção fica dependente de reconhecimento prévio do interesse municipal pelo órgão competente do município.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

#### **Artigo 112.º, n.º 7 (CIMI)**

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados.

#### **Artigo 112.º, n.º 12 (CIMI)**

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF.

- IMT

#### **Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação**

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subseqüente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação

#### Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.
- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

- **IRS**

#### Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

- **IRC**

#### Artigo 59.º- I (EBF) - Prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história

Na determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC que exerçam a título principal uma atividade comercial, industrial ou agrícola, bem como na determinação dos rendimentos empresariais e profissionais não abrangidos pelo regime simplificado dos sujeitos passivos de IRS, são considerados em 110 % do respetivo montante os gastos e perdas do período relativo a obras de conservação e manutenção dos prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos

estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Os gastos previstos no n.º 7 do artigo 41.º do Código do IRS são considerados em 110 % quando respeitem a prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

- **MAIS-VALIAS**

**Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis**

- 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, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

- **IVA**

**Lista I – Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)**

Verba	Aplicação
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.
2.23	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

### C. Apoios municipais

- **TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

- **MADE 2IN**

Instrumento para atração de investimentos de interesse municipal com incentivos fiscais e outros apoios.

## 6.2.2 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS – OBRAS DE CONSTRUÇÃO

### A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

### B. Benefícios fiscais

- IMI

**Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)**

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

- IMT

**Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)**

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

- IVA

Lista I – Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)

Verba	Aplicação
2.23	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

C. Apoios municipais

- TAXAS MUNICIPAIS

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

- MADE 2IN

Instrumento para atração de investimentos de interesse municipal com incentivos fiscais e outros apoios.

Tabela 4 - Quadro parcial de incentivos - Atividades económicas

ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
		IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7 - Prédios urbanos arrendados	Redução 20%	Zonas delimitadas
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados	Redução 50%	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção	ARU
		IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção	ALE
		IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
	Mais-valias (EBF)	tributadas à taxa autónoma de 5 %	ARU	

	Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis		
	IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23	Redução para 6%	ARU
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
Programas:	IFRRU 2020	Financiamento	ARU
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isonção (10 anos)	ALE
	IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isonção	ALE
	IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23	Redução para 6%	ARU
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	

## 7. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

As soluções de financiamento assentam nos programas, benefícios e apoios referidos anteriormente. Importa sublinhar que as fontes de financiamento indicadas são as existentes à data da realização deste documento, ou seja, não dispensa a consulta integral na fonte nem da legislação aplicável atualizada. Aguarda-se, também, a tradução em concreto do Plano de Recuperação e Resiliência, assim como de programas do novo quadro comunitário, o que permitirá robustecer as opções de financiamento e adequar às operações.

A tabela que se segue, apresenta um conjunto de ações que se prevê desenvolver ao longo do âmbito temporal previsto para esta ORU. A mesma, será alvo de atualização sempre que se justifique, fruto de outras ações e instrumentos de financiamento que se revelem convenientes ao prosseguimento dos objetivos estabelecidos ou se escale para outro tipo de ORU.

Tabela 5 - Ações a implementar na ORU

Componente	Cód.	Ação	Promotor	Tipo de financiamento ou benefício	Calendarização														
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ações territoriais	1	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF															
	2	Reabilitação do parque edificado público	MVNF	Orçamento municipal Outros IF															
	3	Implementação da ELH	MVNF, Proprietários e investidores	IHRU, Outros IF															
Ações imateriais de ação municipal	4	Levantamento de edifícios em mau estado de conservação	MVNF	Orçamento municipal															
	5	Levantamento de edifícios em ruína	MVNF	Orçamento municipal															
	6	Atualização do levantamento de edifícios com valor cultural																	
	7	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE	MVNF	Orçamento municipal															
	8	Divulgação de informação sobre eficiência energética em reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal															
	9	Elaboração e monitorização da Carta Municipal de Habitação	MVNF	Orçamento municipal															
	10	Elaboração de um guia de boas práticas para a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal															
	11	Prémio Januário Godinho	MVNF	Orçamento municipal															
	12	Ações de divulgação das ORU	MVNF	Orçamento municipal															
	13	Acompanhamento e monitorização das ORU	MVNF	Orçamento municipal															
Instrumentos de natureza fiscal	14	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do EBF	MVNF	Orçamento municipal															
	15	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do IVA	MVNF	Orçamento municipal															
	16	Implementação e divulgação das penalizações fiscais decorrentes IMI	MVNF	Orçamento municipal															
Instrumentos de natureza regulamentar	17	Adoção de um regime especial de taxas municipais	MVNF	Orçamento municipal															
	18	Contributos para regulamentação municipal conexa com a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal															

O investimento privado, previsto nas ações territoriais, por ser de difícil confirmação e depender, em última análise, da vontade e disponibilidade do respetivo proprietário, tende a distribuir-se de modo homogéneo ao longo destes quinze anos. As medidas de divulgação, levantamentos e monitorização, que compete ao município serão realizadas de acordo com o enquadramento legal, quando assim se aplicar, ou mediante a necessidade de reforço e informação por parte de privados e investidores.



## 8. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Determina o artigo 54.º do RJRU que a entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva ORU, instrumentos de execução. No caso de uma ORU simples os instrumentos de execução que se aplicam são os seguintes:

- **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

- **Empreitada única**

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

- **Demolição de edifícios**

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica -se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

- **Direito de preferência**

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce -se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- a. O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- b. O direito de preferência na primeira alienação do bem.

- **Arrendamento forçado**

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º do RJUE.

Neste sentido o RJUE foi alterado, introduzindo o conceito de “arrendamento forçado” e as suas condições ((p) do art.º 2.º).

Entende-se por 'arrendamento forçado', o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato.

Hoje é claramente injustificada, para além de lesiva do interesse público, a persistência de edifícios degradados, mais ainda quando estes estão habitados ou comportam riscos para segurança de pessoas e bens.

Neste contexto, e no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, aperfeiçoou-se o RJUE relativamente à determinação da execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever legal.

A verdade é que, os municípios, atualmente, quando confrontados com situações que colocam em risco a segurança de pessoas e bens e que determinam a notificação de um proprietário para executar uma obra, muitas vezes não o conseguem fazer, seja porque os proprietários são incertos ou o seu paradeiro é desconhecido.

De igual modo, surgem dificuldades na notificação para a tomada de posse administrativa do imóvel, com vista à execução das obras por parte da câmara municipal, nos casos em que as mesmas não são realizadas pelo proprietário, quando intimado.

Quando a câmara municipal executa, em substituição do proprietário, as obras necessárias, e quando não haja pagamento voluntário por parte deste, têm surgido dificuldades em acionar os respetivos mecanismos de ressarcimento, assumindo ainda os municípios indevidamente os custos com o realojamento definitivo dos inquilinos.

Ou seja, todo o procedimento para a execução de obras coercivas acaba por não ser eficaz e, nessa medida, não alcança o seu potencial como um mecanismo de garantia da manutenção do edificado e da segurança, salubridade e condições mínimas de habitabilidade das populações. É, pois, urgente criar mecanismos que permitam aperfeiçoar este instrumento legal, tornando-o verdadeiramente operacional e um meio efetivo de

intervenção pública nestes casos, pese embora se trate de uma mera faculdade, de que o município poderá lançar mão.

## 9. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

A importância de reabilitar edifícios prende-se com o facto dos edifícios serem responsáveis por cerca de 50% de todos os recursos naturais extraídos, 25% do consumo de água e 40% do consumo total de energia, resultando, em média, na produção de um terço das emissões globais de gases de efeito estufa e num terço de todos os resíduos gerados.

Este é um impacto negativo muito acentuado que resulta da tradicional economia linear, ainda predominante no setor, mas que começa a dar lugar a práticas mais sustentáveis para garantir o futuro e valorização da construção como a escolha das matérias-primas, o design dos componentes dos edifícios e o aproveitamento dos resíduos.

Uma das formas de reduzir o impacto é através da reabilitação de edifícios que além de manter a identidade dos lugares e a valorização do património existente, contribui para a sustentabilidade ambiental, através da redução de recursos, energia e tratamento de resíduos.

Desta forma, a reabilitação de edifícios e frações autónomas, assenta em 3 princípios fundamentais, conforme define o Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho, nomeadamente:

- **Princípio da proteção e valorização do existente**

A atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação. A proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores:

- a) Artísticos ou estéticos;
- b) Científicos ou tecnológicos; e
- c) Socioculturais.

Os valores a que se refere o presente artigo assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade.

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**

A atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos.

A reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis.

No fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva.

- **Princípio da melhoria proporcional e progressiva**

A melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção.

As intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas:

- a) Curto e longo prazo;
- b) Financeira, social e cultural;
- c) Individual e coletiva;
- d) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

Determina o artigo 89.º - A do RJUE a proibição de deterioração, ou seja, O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

Para tal, presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

- a) Quando o edifício, encontrando -se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;
- b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana.

Quer para esta situação, quer para a avaliação do estado de conservação de edifícios é necessário a realização de uma vistoria para aferição do nível de anomalias existentes no

edificado. Mediante a aferição do estado de conservação é que se identifica o nível em que se encontra o edifício ou fração.

## 9.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Para efeito do acima referido, mas também para efeitos de benefícios fiscais em sede de IMI e IMT ao abrigo do EBF, nomeadamente da aplicação do artigo 45.º, é estabelecido que o “estado de conservação” de um edifício ou fração seja determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo este também publicado no diploma legal referido no parágrafo anterior), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos anteriormente, esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

Tabela 6 - Níveis de estado de conservação de edifícios (MAEC)

Nível	Estado de conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da CMVNF esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o Município, enquanto entidade gestora da ORU, tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento / comunicação à Câmara Municipal. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

No âmbito do artigo 45.º do EBF, prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) 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;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

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

'Ações de reabilitação' são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, ou seja, recorre-se à definição da alínea i) do artigo 2.º:

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

As operações urbanísticas de reabilitação são as previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE), tal e qual definidas pelo RJUE:



- a) Obras de conservação;
- b) Obras de reconstrução;
- c) Obras de alteração;
- d) Obras de ampliação;
- e) Obras de demolição, desde que seja comprovada a irreversibilidade estrutural do edifício e a obra de substituição cumpra o disposto nos artigos seguintes.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Uma vez que o foco neste tipo de ORU aponta para a reabilitação de edifícios, é desejável que a condução do processo de licenciamento ou de comunicação prévia da operação urbanística, intercale as vistorias com o desenvolvimento do projeto, seguindo os passos seguintes:



Figura 9 - Condução processual de licenciamento de obras de construção

- 01. Reunião prévia com o Requerente e/ou autor ou coordenador do processo;
- 02. Visita ao local onde se pretende a realização da pretensão (pode ser em simultâneo com o ponto 3);
- 03. Elaboração da Ficha de Inventário do Património Cultural e realização da 1.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (pode ser em simultâneo com o ponto 2);
- 04. Comunicação da Ficha de Inventário do Património Cultural e da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
- 05. Instrução do processo de Reabilitação de Edifício e apreciação da arquitetura de Reabilitação de Edifício segundo os procedimentos previstos do RJUE;
- 06. Comunicação do início dos trabalhos;
- 07. Comunicação do fim dos trabalhos;
- 08. Realização da 2.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
- 09. Emissão de Certidão e comunicação ao Serviço de Finanças.

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 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.

A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção prevista IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.

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.

## 9.2 PENALIZAÇÃO DE IMI

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a publicação desta ARU em Diário da República, se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário, considera-se oportuno equacionar ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só beneficiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, propõe-se um conjunto de majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

Tabela 7 - Quadro geral de benefícios e penalizações de âmbito fiscal decorrentes do CIMI

Enq. Legal	Benefício ou penalização
Artigo 112º (n.º 3)	O património imobiliário público sem utilização, nos termos definidos em diploma próprio, as taxas do imposto municipal sobre imóveis são <b>elevadas, anualmente, ao triplo</b> nos casos: a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;

	b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.
Artigo 112.º (n.º 6)	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto
Artigo 112.º (n.º 8)	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
Artigo 112.º - B (n.º 1)	Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º: a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %; b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º As receitas obtidas pelo agravamento acima, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetadas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

## 10. INFORMAÇÃO SÍNTESE DA ORU

Tabela 8 - Quadro resumo da ORU

Designação da ARU	Área de Reabilitação Urbana da vila de Joane
Publicação em Diário da República	Aviso n.º 2097/2019 de 6 de fevereiro
Designação da ORU	Estratégia de Reabilitação Urbana da vila de Joane
Área	153 ha
Entidade gestora	Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Âmbito temporal	15 anos
Tipo de ORU	ORU simples - instrumento próprio

Tendo em conta as ações previstas e tudo o demais referido, propõe-se que para a monitorização e avaliação desta ORU sejam considerados os seguintes indicadores:

Tabela 9 - Quadro de indicadores para monitorização e avaliação da ORU

<b>Indicadores:</b>
Número de ações imateriais
Número de edifícios habitacionais reabilitados
Número de edifícios com incorporação de sistemas de sustentabilidade ambiental
Número de edifícios reabilitados com classificação energética A ou superior
Número de casos que recorreram a programas, benefícios ou apoios (interferência do município)

O presente documento, sobretudo no que respeita a programas, benefícios ou apoios não dispensa a consulta integral da legislação aplicável ou respetiva regulamentação. O quadro abaixo indica os links que deverão ser consultados para obtenção integral e atualizada da informação existente no âmbito desta ERU.

Tabela 10 - Quadro de informação para consulta em complemento à ORU

<b>Portal do Município:</b>
<a href="https://www.famalicao.pt/ifrru-urbanismo">https://www.famalicao.pt/ifrru-urbanismo</a>
<a href="https://www.famalicao.pt/apoio-as-rendas">https://www.famalicao.pt/apoio-as-rendas</a>
<a href="https://www.famalicao.pt/passe-senior-feliz">https://www.famalicao.pt/passe-senior-feliz</a>
<a href="https://www.famalicao.pt/portal-famalicao-made-in">https://www.famalicao.pt/portal-famalicao-made-in</a>
<b>Portal da Habitação:</b>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%C2%BA-direito">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%C2%BA-direito</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-apoiado">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-apoiado</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020</a>
<a href="https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado">https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado</a>
<a href="https://ifrru.ihru.pt/">https://ifrru.ihru.pt/</a>
<b>Portal das Finanças:</b>
<a href="https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx">https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx</a>
<a href="https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx">https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx</a>
<b>Outros:</b>
<a href="https://www.fundoambiental.pt/">https://www.fundoambiental.pt/</a>

## ANEXOS

01- PLANTA ARU

02- FICHA MAEC

03- PLANTA DE LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

04- QUADROS DE INCENTIVOS

05- QUANDO DAS AÇÕES A IMPLEMENTAR

01- PLANTA ARU



02- FICHA MAEC



**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
**Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios**  
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico: \_\_\_\_\_ número da ficha: \_\_\_\_\_

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./Pc.: \_\_\_\_\_  
 Número: \_\_\_\_\_ Andar: \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_  
 Distrito: \_\_\_\_\_ Concelho: \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_  
 Artigo matricial: \_\_\_\_\_ Fração: \_\_\_\_\_ Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
____	____	____	____	____	____

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
 

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:
 

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico: ..... Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

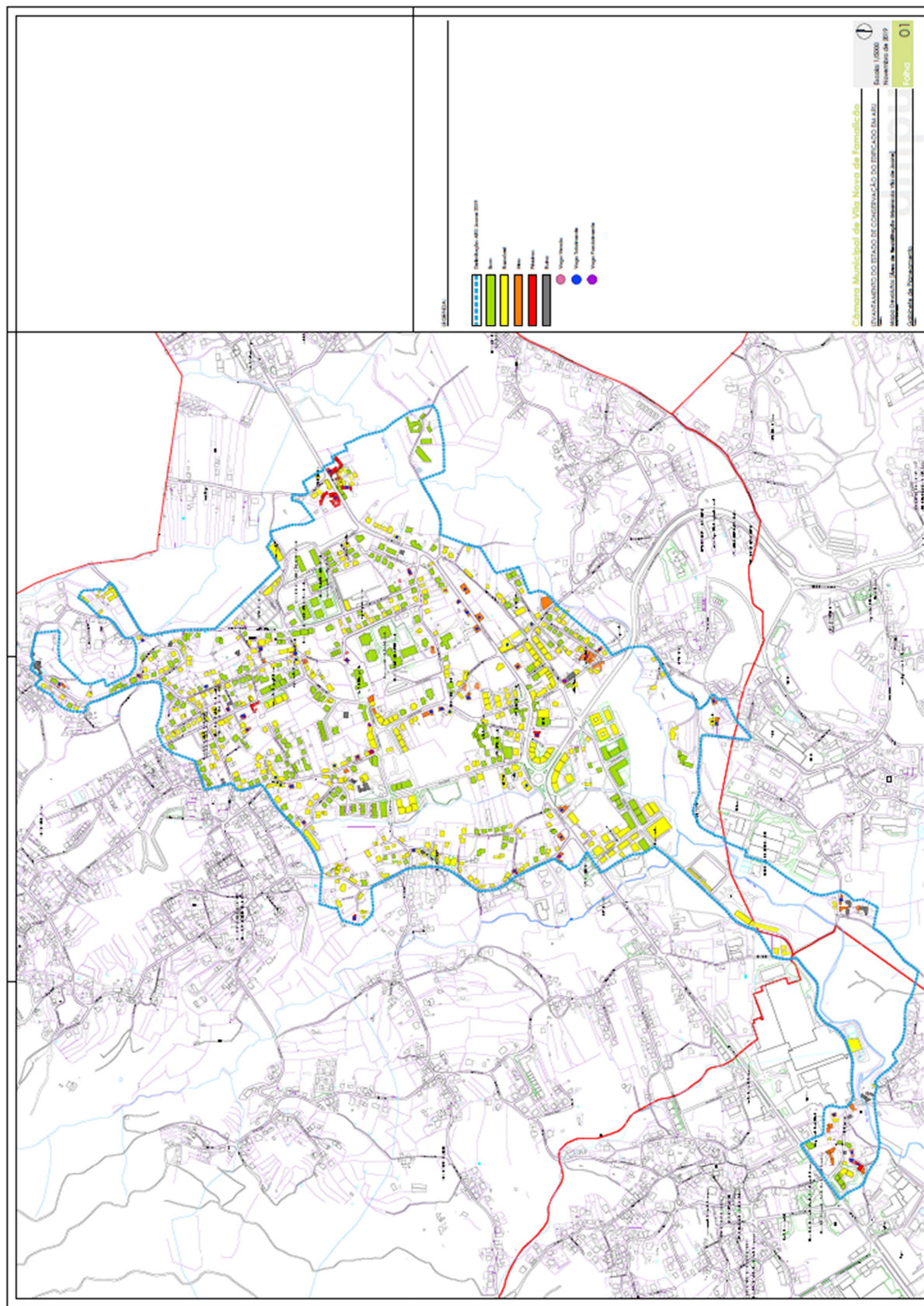
\_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico [www.portaliahabitacao.pt/vau](http://www.portaliahabitacao.pt/vau))



03- PLANTA DE LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO



04- QUADROS DE INCENTIVOS

Tabela II - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de reabilitação

HABITAÇÃO	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	Apoio aos municípios	Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)			Financiamento	Concelho
Casa eficiente 2020			Empréstimo	Concelho
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)			Fundo de investimento	Concelho
Fundo Ambiental			Financiamento	Concelho
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3+5anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3+5anos)	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Redução taxas de vistoria	ARU
		IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isenção	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados	Redução 50%	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Redução taxas de vistoria	ARU
		IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
		Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Tributadas à taxa autónoma de 5 %,	ARU
		IVA - Lista I do CIVA	Redução para 6%	
		Verba 2.18		Concelho
		Verba 2.19		Concelho
Verba 2.23		ARU		
Verba 2.24		Concelho		
Verba 2.25		Concelho		
Verba 2.26	Concelho			
Verba 2.27	Concelho			
	Taxas municipais			

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

	Casa Feliz - apoio a obras	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio.
--	----------------------------	---

Tabela 12 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de construção

HABITAÇÃO	OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	Programas:	IFRRU 2020		Financiamento
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Habitação a Custos Controlados (HCC)			Financiamento	Concelho
IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis			Redução	Concelho
IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação			Isonção	Concelho
IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente			Redução	Concelho
IVA - Lista I do CIVA			Redução para 6%	
Verba 2.18				Concelho
Verba 2.19				Concelho
Verba 2.23				ARU
Verba 2.25		Concelho		
Apoios municipais:	Taxas municipais		De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento	

Tabela 13 - Quadro parcial de incentivos - Habitação - Arrendamento

HABITAÇÃO	ARRENDAMENTO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	Programas:	Arrendamento acessível		preços compatíveis com os rendimentos
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Arrendamento apoiado			preços compatíveis com os rendimentos	Concelho
Porta 65 jovem			Apoio financeiro	Concelho
NRAU			Atualização de rendas	Concelho
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação		Isonção (3 anos + 5anos)	Concelho (prédios + 30 anos) ARU
			Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Concelho (prédios + 30 anos)

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

			ARU	
		Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Isenção de tributação em IRS, (arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
			São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados.	ARU
			Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %	ARU
			Isenção de tributação em IRC (programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7	Redução 20% - prédios urbanos arrendados	Zonas delimitadas		
Apoios municipais :	Casa Feliz - Apoio à renda	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data do pedido.		

Tabela 14 - Quadro parcial de incentivos - Atividades económicas

ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
		IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7 - Prédios urbanos arrendados	Redução 20%	Zonas delimitadas
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados	Redução 50%	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção	ARU
		IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção	ALE
		IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	tributadas à taxa autónoma de 5 %,	ARU		
IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23	Redução para 6%	ARU		
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada		

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE JOANE

		de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
<b>OBRAS DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>Designação</b>	<b>Incentivo</b>	<b>Área territorial abrangida</b>
<b>Programas:</b>	IFRRU 2020	Financiamento	ARU
<b>Benefícios fiscais:</b>	IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
	IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção	ALE
	IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23	Redução para 6%	ARU
<b>Apoios municipais:</b>	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	

05- QUANDO DAS AÇÕES A IMPLEMENTAR

Componente	Cód	Ação	Promotor	Tipo de financiamento ou benefício	Calendarização																			
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037				
Ações territoriais	1	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF																				
	2	Reabilitação do parque edificado público	MVNF	Orçamento municipal Outros IF																				
	3	Implementação da ELH	MVNF, Proprietários e investidores	IHRU, Outros IF																				
Ações imateriais de ação municipal	4	Levantamento de edifícios em mau estado de conservação	MVNF	Orçamento municipal																				
	5	Levantamento de edifícios em ruína	MVNF	Orçamento municipal																				
	6	Atualização do levantamento de edifícios com valor cultural																						
	7	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE	MVNF	Orçamento municipal																				
	8	Divulgação de informação sobre eficiência energética em reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																				
	9	Elaboração e monitorização da Carta Municipal de Habitação	MVNF	Orçamento municipal																				
	10	Elaboração de um guia de boas práticas para a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																				
	11	Prémio Januário Godinho	MVNF	Orçamento municipal																				
	12	Ações de divulgação das ORU	MVNF	Orçamento municipal																				
Instrumentos de natureza fiscal	13	Acompanhamento e monitorização das ORU	MVNF	Orçamento municipal																				
	14	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do EBF	MVNF	Orçamento municipal																				
	15	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do IVA	MVNF	Orçamento municipal																				
Instrumentos de natureza regulamentar	16	Implementação e divulgação das penalizações fiscais decorrentes IMI	MVNF	Orçamento municipal																				
	17	Adoção de um regime especial de taxas municipais	MVNF	Orçamento municipal																				
	18	Contributos para regulamentação municipal conexa com a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																				