



**MANUAL DE APOIO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**

CONCEITOS associados a reabilitação

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 - alínea i), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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 - alínea j), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Área de reabilitação urbana – a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana - alínea b), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Ações de reabilitação – as intervenções destinadas a conferirem adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um **estado de conservação do imóvel**, pelo menos, **dois níveis acima atribuído antes da intervenção** – alínea a), n.º 22, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Estado de conservação – estado do edifício é determinado através da determinação do nível de conservação do imóvel, de acordo com o disposto no artigo 5.º do decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea e) do artigo 30.º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, com a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana**, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários.

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO - fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10% PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DA FACHADA - ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20% PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO) (ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA IMÓVEIS DEGRADADOS Serão considerados imóveis degradados, os imóveis com um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
IMT	<p>ISENÇÃO PARCIAL DE 80% NA 1.ª TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*</p>

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efectuar terão obrigatoriamente que obter um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Sendo que para o efeito são realizadas duas visitas técnicas, de forma a aferir o nível de conservação antes e depois das obras, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da **Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios**, constante em Anexo (tendo por base a ficha da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou;- Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.

TAXAS MUNICIPAIS

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS.
OCUPAÇÃO VIA PÚBLICA	ISENÇÃO DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
	ISENÇÃO DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS.

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS. (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
IRS	AS MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação. (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
	OS RENDIMENTOS PEDIAIS 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 DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS . (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA. (ao abrigo do art. 18 do CIVA (2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Para usufruir da taxa reduzida do IVA, é necessário o imóvel localizar-se em área de reabilitação, assim como, realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.

PROCEDIMENTOS aplicáveis para atribuição de benefícios fiscais

Para a atribuição dos benefícios fiscais, anteriormente enumerados define-se previamente o tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o estipulado no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro).

OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO, nos termos do disciplinado no artigo 6.º do RJUE:

- **Obras de conservação**
- **Obras de alteração** no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, da altura da edificação, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO

LICENÇA ADMINISTRATIVA - de acordo com o n.º2, artigo 4.º do RJUE:

- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
- **Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição** – Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de reconstrução** das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de demolição** das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre estas matérias;

COMUNICAÇÃO PRÉVIA - de acordo com o n.º4, artigo 4.º do RJUE:

- **Obras de reconstrução** das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de construção, de alteração ou ampliação** em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.
- **Autorização de utilização** das edificações ou suas frações, bem como as **alterações de utilização** das mesmas.

INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA - BENEFÍCIOS FISCAIS

CANDIDATURA REABILITAÇÃO URBANA / BENEFÍCIOS FISCAIS

Instrução:

- Documentos de identificação do requerente;
- Caderneta predial;
- Planta de localização.

Para os edifícios em regime de arrendamento deve ainda apresentar:

- Contrato de arrendamento;
- Autorização do proprietário (caso seja o inquilino a requerer a candidatura).

Para os edifícios em propriedade horizontal deve ainda apresentar:

- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Cópia da acta de deliberação da Assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras.

OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO OU SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO

Preenchimento do requerimento Reabilitação Urbana/Benefícios Fiscais, o qual inclui o pedido de visita técnica, referenciando no requerimento o número de processo associado ao pedido de obras.

A instrução do processo de obras é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DA CANDIDATURA - B.FISCAIS

