

## MUNICÍPIO DE ALTER DO CHÃO

### Regulamento n.º 700/2024

**Sumário:** Procede à alteração da área de reabilitação urbana de Alter do Chão.

Francisco José Cordeiro Miranda, Presidente da Câmara Municipal de Alter do Chão, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Alter do Chão em sessão ordinária realizada no dia 19 de abril de 2024, deliberou por unanimidade, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar a Alteração da Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão.

Mais divulga que, em observância do estabelecido no mesmo número, artigo e diploma, os elementos que integram a Área de Reabilitação Urbana em questão poderão ser consultados na página eletrónica do Município ([www.cm-alter-chao.pt](http://www.cm-alter-chao.pt)).

27 de maio de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Francisco José Cordeiro Miranda.

### Alteração da área de reabilitação urbana de Alter do Chão

#### 1 — Introdução

A Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão encontra-se delimitada desde setembro de 2015, tendo sido desenvolvida a respetiva Operação de Reabilitação Urbana em 2016.

Verifica-se presentemente a necessidade e oportunidade de alargar a delimitação desta área indo ao encontro dos próprios objetivos e fundamentos que estiveram na origem da sua delimitação e que nesta alteração se dão por reproduzidos.

Quanto ao enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 307/2009 — *Diário da República* n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23 veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, posteriormente alterado pelos seguintes diplomas:

Lei n.º 32/2012 — *Diário da República* n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, Estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;

Decreto-Lei n.º 136/2014 — *Diário da República* n.º 173/2014, Série I de 2014-09-09, estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação;

Decreto-Lei n.º 88/2017 — *Diário da República* n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27, altera o regime das sociedades de reabilitação urbana;

Decreto-Lei n.º 66/2019 — *Diário da República* n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva;

Lei n.º 56/2023; *Diário da República* n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06, aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas;

Decreto-Lei n.º 10/2024; *Diário da República* n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08, procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

## 2 – Fundamentos Iniciais da Delimitação da ARU

Em 2015, a primeira delimitação da ARU de Alter do Chão, teve por base o seguinte enquadramento:

1 – A significativa degradação de grande parte das áreas urbanas antigas que levou à reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, consagrada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, sendo que o novo regime veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

2 – O desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana passaram a constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

3 – A legislação define ARU como sendo 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”.

4 – A vila de Alter do Chão, revela, face à situação atual, a necessidade de delimitação de uma ARU.

5 – A delimitação da Área de Reabilitação Urbana determina a necessidade de encetar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal e do valor que a própria vila possui.

6 – Com o progressivo abandono e desinteresse em habitar os centros históricos e os aglomerados de menores dimensões em municípios rurais, a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política de desenvolvimento urbano e da política de habitação. Nelas convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos aglomerados urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

7 – A regeneração urbana contribui para a recuperação do parque edificado, para a diversificação de usos, para a revitalização do comércio tradicional, para o aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas, assim como para a instalação de equipamentos sociais e culturais e rejuvenescimento económico.

8 – A importância que a regeneração do centro urbano terá no desenvolvimento turístico que se encontra associado à vila de Alter do Chão. O Município de Alter do Chão tem feito um esforço para manter a vila cuidada, nomeadamente ao nível dos espaços públicos e da imagem urbana, no entanto é notória a importância de incentivar a reabilitação no setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

Foi nesse sentido que o município delimitou área de reabilitação urbana (ARU) e elaborou a respetiva operação de reabilitação urbana (ORU simples).

A delimitação desta ARU e, conseqüente, o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, constituiu um incentivo à dinamização a reabilitação do investimento público e ao setor privado, promovendo ganhos de escala no contexto do recurso a financiamentos e estabelecimento de parcerias em obras a realizar.

## 3 – Caracterização da ARU

Alter do Chão desenvolveu-se inicialmente na zona baixa e aplanada onde se localiza a estação arqueológica. Posteriormente, verificou-se a fixação humana em direção aos pontos mais elevados, para sul com a implantação de instalações religiosas no local do Convento de Sto. António e, mais para norte, com o desenvolvimento do povoado que se foi estruturando, de forma mais ou menos orgânica ao longo da encosta.

Naturalmente, a expansão foi-se realizando em função das principais vias que davam acesso ao aglomerado, principalmente para sul.

As ocupações mais recentes, durante o século XIX e XX fizeram-se de forma estruturada, planeada e equilibrada como se pode observar no Bairro João de Deus a noroeste, na envolvente da Ruas Mabília Freitas Martins e Rua do Comércio, mais recentemente no Bairro junto à Estalagem “Varandas de Alter”.

A maioria dos equipamentos e espaços públicos estrutura-se ao longo da Avenida da Coudelaria de Alter.

Constata-se que a maioria do edificado se desenvolve em dois pisos, ou mesmo 1. Os 3 pisos surgem nos edifícios de habitação coletiva, em alguns solares, turismo e equipamentos, principalmente na zona sul da vila. Quanto aos 4 pisos registam-se, pontualmente, algumas situações que, por vezes, não correspondem exatamente a 4 pisos, mas sim a uma altura de fachada equivalente aos 4 pisos, estes casos reportam a algumas igrejas, castelo e fábrica antiga.

Os edifícios com cave e sótão correspondem na generalidade a edifícios unifamiliares ou coletivos localizados em loteamentos recentes.

Já na zona antiga, é frequente o recurso a pisos recuados, correspondentes a intervenções recentes de renovação ou ampliação.

Há, contudo, a registar a presença de diversos edifícios em mau estado ou ruína, com particular incidência na zona antiga mais consolidada e na zona nascente.

É importante assinalar a quantidade significativa de edifícios recentemente intervencionados com obras de conservação na zona histórica (zona antiga), o que contribui decisivamente para a qualificação do aglomerado. Contudo, mantém-se um considerável número de edifícios em ruína e mau estado.

#### 4 – Fundamentação da delimitação

A delimitação inicial da ARU de Alter do Chão consistiu fundamentalmente em razões urbanísticas, tais como a mancha dos edifícios devolutos, coerência morfológica, áreas carentes de intervenção e requalificação e de revitalização das infraestruturas.

Esta área coincide na generalidade com os espaços centrais, qualificados pelo Plano de Urbanização da Vila de Alter do Chão, integrados na zona histórica da Vila de Alter do Chão e correspondendo à área existente que desempenha funções de centralidade, com concentração de funções residenciais e terciárias. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

Pretendia-se, e mantém-se esse objetivo, a regeneração urbana da ARU de Alter do Chão, intervindo na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas, baseada numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. Pretende-se intervir de acordo com a realidade do território, coordenando e adaptando os recursos existentes e potenciais públicos e privados, apelando à população e às entidades que os representam para serem coautoras do processo de regeneração.

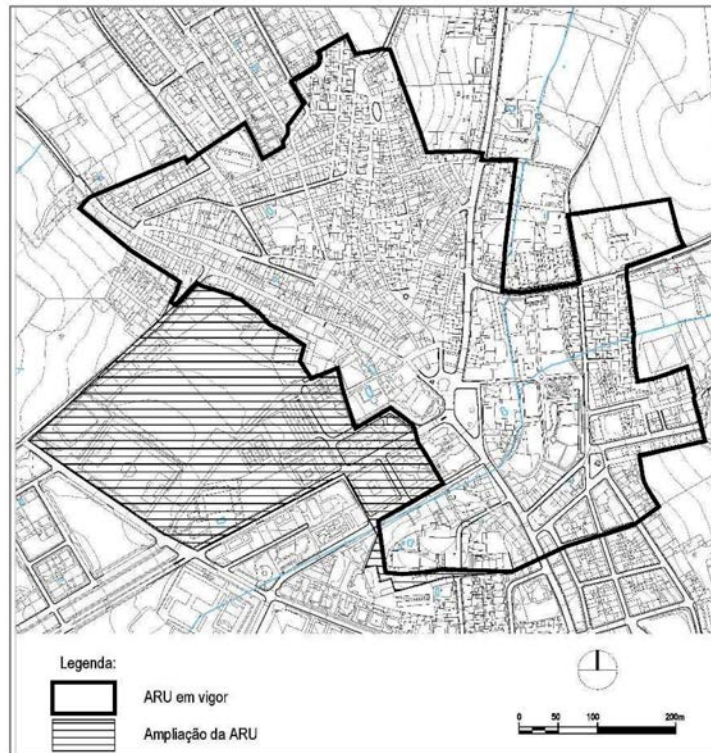
A ARU de Alter do Chão integra um conjunto urbano que carece de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretendeu-se efetuar o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, face à necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e de fomentar a participação dos privados.

Efetivamente, com a elaboração da ORU em 2016 esses estudos foram efetuados, as medidas definidas e inscritos diversos projetos e intervenções nas ações consagradas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), tendo essas ações merecido, na generalidade, financiamento no contexto dos programas e candidaturas do anterior quadro comunitário, possibilitando assim a sua concretização.

A ARU que se propôs inicialmente para Alter do Chão compreendia 24.5 hectares, abrangendo o núcleo mais antigo da vila, sede de concelho, do distrito de Portalegre, região do Alentejo e sub-região do Alto Alentejo.

Figura 1: Proposta de ampliação da ARU de Alter do Chão



Decorridos 8 anos sobre a delimitação da ARU, na sequência da concretização das próprias intervenções previstas na operação de reabilitação urbana verifica-se a necessidade de estender a ARU para sudoeste abrangendo a área onde se localizam alguns dos principais espaços e edifícios públicos que são valorizadores da zona mais central e de maior importância funcional da vila. Reforça esta necessidade o facto de alguns desses edifícios e espaços, por si só, apresentarem valor cultural, como é o caso do mercado e de toda a área que envolve a estação arqueológica do centro da vila.

A área a integrar na ARU corresponde a 9,5 hectares passando, então, a totalizar 34 hectares.

Acresce, ainda, que o facto de se reformular a área da ARU e, conseqüentemente, proceder à revisão da ORU para passar a incorporar a nova área é, também, uma oportunidade para monitorizar a sua execução e, eventualmente, ajustar algumas das estratégias para melhorar a sua implementação, desde logo, incrementando as ações de sensibilização ao setor privado, no sentido de captar o interesse para a reabilitação do seu património.

## 5 – Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Adaptar os recursos existentes, públicos e privados, incentivando a população e entidades locais a participarem no processo de regeneração de forma coordenada é, sem dúvida, um objetivo a atingir.

A regeneração urbana deve basear-se numa visão global, atuando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas. É assente neste princípio que se revelou adequado proceder à ampliação da ARU inicialmente delimitada.

Pretende-se que o ajustamento a novos desempenhos dos espaços do centro urbano da vila, através da sua qualificação, crie uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio lojista e das funções centrais, contribuindo para a permanência e instalação de residentes e atividades assim como para o potencial turístico da vila de Alter do Chão valorizando o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana.

A aprovação da delimitação da ARU obrigou o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. Esses benefícios manter-se-ão na sequência desta ampliação, pretendendo-se reforçar a sua divulgação junto do setor privado.

De acordo com o quadro jurídico em vigor, 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) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A delimitação da ARU esteve, e está, associada a um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Alter do Chão tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana.

#### 1.º Coesão Urbana

Reabitar o aglomerado, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;

Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo.

#### 2.º Preservar a Memória

Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;

Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios "notáveis" e tradicionais;

Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;

Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;

Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

#### 3.º Regeneração do Espaço Público

Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana;

Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

#### 4.º Promoção da Reabilitação Física-Funcional

Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;

Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;

Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;

Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;

Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

#### 5.º Apoio aos Privados

Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções;

Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

São objetivos específicos para a ARU de Alter Chão:

Criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa privada;

A preservação das características gerais do aglomerado, quer tipológicas quer arquitetónicas;

A qualificação do espaço público e o incremento funcional, nomeadamente de atividades turísticas;

Valorização do património cultural como fator de identidade e competitividade urbana.

Estes objetivos foram reforçados com a elaboração da Estratégia Local de Habitação uma vez que, de forma conjunta, estes instrumentos contribuem para a concretização de um objetivo maior que é o da valorização do património urbano existente associado à melhoria das condições de habitabilidade e de vida da sua população.

## 6 – Incentivos aos Privados e Benefícios Fiscais

Ao promover a delimitação da ARU o Município comprometeu-se com o objetivo de valorizar o património urbano existente. A opção estratégica passa pela realização de operações de reabilitação urbana simples, tendo como entidade gestora o próprio Município que assume a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';

Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

Ao particular será assegurado um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação, mas também à *posteriori* durante a vigência da operação de reabilitação.

Na generalidade, os incentivos aplicáveis, foram definidos em 2016 da seguinte forma:

### Benefícios fiscais

A aprovação da delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Alguns dos benefícios foram ajustados e revistos pela Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março que publicou o Orçamento do Estado para 2016, ficando a Câmara Municipal encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

### Imposto de Valor Acrescentado (IVA)

Na ARU de Alter do Chão, aplica-se o IVA à taxa reduzida de 6 %, nas seguintes situações:

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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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.

(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Na ARU de Alter do Chão, aplicam-se as seguintes regras em matéria de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

1) Estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (conforme alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, EBF);

2) Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (conforme n.º 1 do artigo 45.º do EBF);

3) Ficam isentos de IMI 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 € 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. (conforme n.ºs 1, 2, 4 do artigo 46.º do EBF);

4) Para efeitos do referido nas alíneas 2) e 3) anteriores, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000 (conforme n.º 5 do artigo 46.º do EBF);

5) Nota: n.º 2 do Artigo da 5.ª Lei n.º 64/2008, de 05/12, aplicável ao n.º 5 do artigo 46.º do EBF) “2 – A alteração do período de isenção a que se refere o artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com a redação dada pela presente lei, é aplicável às isenções em que o período de seis ou três anos do benefício ainda está vigente ou se extinguiu no ano de 2008.”

6) Ficam igualmente isentos de IMI 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 legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (conforme n.ºs 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF);

7) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. (conforme n.º 7 do artigo 71.º do EBF). As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (conforme n.º 20 do artigo 71.º do EBF);

8) Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU. (Consultar números 19, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

#### Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)

Na ARU de Alter do Chão, aplicam-se as seguintes regras em matéria de Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT):

1) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. (conforme alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT);

2) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (conforme n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

3) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU (conforme n.ºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

#### Imposto sobre Rendimento Coletivo (IRC)

Na ARU de Alter do Chão, aplicam-se as seguintes regras em matéria de IRC:

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (conforme n.ºs 1 e 2 do artigo 71.º do EBF).

## Imposto sobre Rendimento Singular (IRS)

Na ARU de Alter do Chão, aplicam-se as seguintes regras em matéria de IRS:

1) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excetuando as situações referidas no EBF. (conforme n.º 2 do artigo 71.º do EBF);

2) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. (conforme n.º 3 do artigo 71.º do EBF);

3) São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. (conforme n.º 4 do artigo 71.º do EBF);

4) 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 respetivas estratégias de reabilitação. (conforme n.º 5 do artigo 71.º do EBF);

5) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (conforme n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

## Fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 aprovou o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH), cujo regime tributário consta do artigo 8.º:

(Aprovado pelo artigo 102.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro – Capítulo X):

Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2013;

Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;

Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;

Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH;

Ficam isentas de IMT: – As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH; – As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH;

Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra;

Relativamente às SIIAH aplicar-se-á o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações. (conforme números 1, 2, 3, 12, 14, 15 e 16 do artigo 71.º do EBF e artigos 170.º e seguintes do Orçamento do Estado para 2016).

A Lei do Orçamento de Estado para 2014 veio alterar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF, que passou a ter a seguinte redação, que ainda hoje se mantém: "São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional."

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

Em síntese, os benefícios aos privados e os incentivos fiscais definidos no quadro legal de 2016 devem agora ser revistos e atualizados face aos 8 anos decorridos (ver tabelas), nos quais ocorreram algumas alterações nos diplomas que suportavam esses benefícios e incentivos, uns decorrentes dos Orçamentos de Estado que posteriormente foram aprovados e outros das políticas habitacionais mais recentes.

A alteração da delimitação da ARU, com a necessária revisão da ORU, é assim uma oportunidade de adequar os benefícios e incentivos fiscais ao quadro legal e estratégico em vigor.

### **Atualização da Identificação dos Benefícios Fiscais a Aplicar à ARU de Alter do Chão**

#### **TABELA I**

#### **Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (na sua redação atual)

#### **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

Benefício	Isenção IMI — 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos).
Norma	45.º, n.º 2, al. a).
Pressupostos	Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Condicionantes	<p>O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>A prorrogação da isenção 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. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.</p>
Reconhecimento	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido 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. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>

### Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)

São isentas do IMT as 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.

Benefício	Isenção IMT – Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.
Norma	45.º, n.º 2, al. b).
Pressupostos	<p>1 – Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.</p> <p>2 – Adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>3 – Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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;</p> <p>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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
Condicionantes	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
Reconhecimento	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido 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.</p> <p>O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>

É isenta de IMT a 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.

Benefício	Isenção IMT – 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.
Norma	45.º, n.º 2, al. c).

Pressupostos	<p>1 – Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente.</p> <p>2 – Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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;</p> <p>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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
Condicionantes	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
Reconhecimento	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido 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.</p> <p>O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>

### Imposto sobre o Rendimento (IRS)

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 ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados [...], que sejam objeto de ações de reabilitação.

Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
Norma (!)	71.º, n.º 4.
Pressupostos	<p>Encargos relacionados com a reabilitação de:</p> <p>a) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou</p> <p>b) Os 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.</p>
Condicionantes	<p>Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:</p> <p>i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</p> <p>ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</p> <p>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.</p> <p>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</p>

Reconhecimento	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.  O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.
----------------	--

(<sup>1</sup>) Os benefícios fiscais que constavam dos n.ºs 5 e 6 do artigo 71.º deixaram de produzir efeitos com a revogação desses dois números deste artigo.

### TABELA II

#### Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis – CIMI [...]

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual)

Benefício	Minorar até 30 % da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
Norma	112.º, n.º 6.
Pressupostos	1 – Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.  2 – Decisão de minorar até 30 % a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
Condicionantes	Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.  Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI ( <sup>1</sup> ).  Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.
Reconhecimento	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3 %, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

(<sup>1</sup>) O n.º 7 estabelece o seguinte: "7 – 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, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior."

### TABELA III

#### Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado – CIVA

Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho (na sua redação atual)

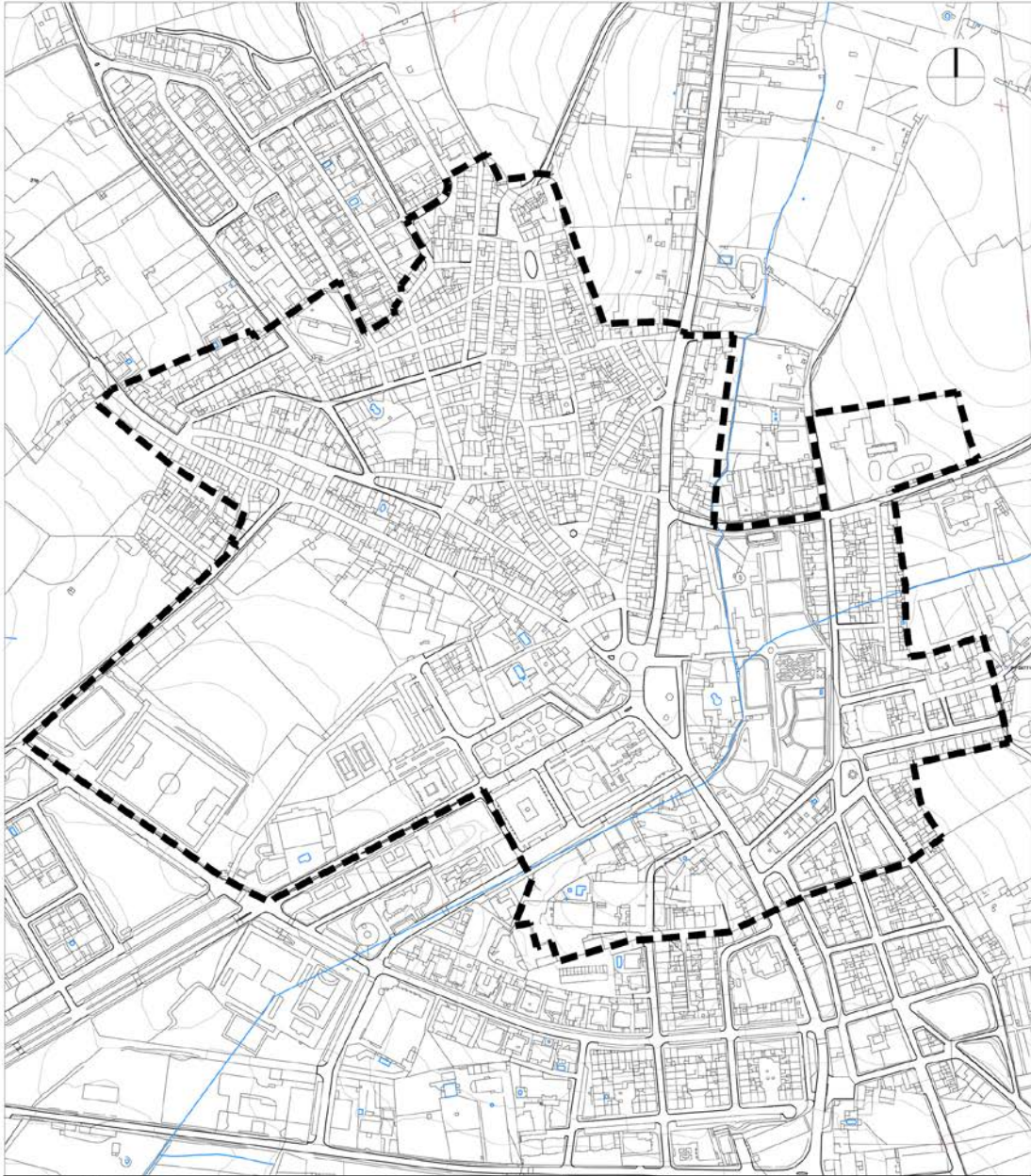
A taxa do imposto é de 6 % para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.



Benefício	Taxa reduzida 6 %.
Norma	18.º, n.º 1, al. a) – Lista I 2.23.
Pressupostos	1 – Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.  2 – Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público.  3 – 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
Reconhecimento	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Entendimentos Autoridade Tribu- tária e Aduaneira	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.
---	--

Considerar, ainda:

Benefício	Taxa reduzida 6 %.
Norma	18.º, n.º 1, al. a) – Lista I 2.24.
Pressupostos	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: a) 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.); b) 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.



		Código <b>PT-041</b>	
Entidade Responsável pelo Projeto <b>CÂMARA MUNICIPAL DE ALTER DO CHÃO</b>		Projeto <b>ARU de Alter do Chão</b>	
Cartografia Ortofotos: CM de Alter do chão		Título <b>DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	
Desenhou	Escala Gráfica 	Escala 1:5 000	Desenho <b>01</b>
Verificou/Aprovou	Nome do Ficheiro Aru_alter_do_Chao-PB.dwg	Data Dezembro 2023	Versão

317745743