



# Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira

## ARU de Póvoa de Santa Iria

ARU aprovada em Reunião de Câmara de 9 de junho de 2021  
e Assembleia Municipal de 29 de junho de 2021

3 de março de 2021

## Ficha técnica

### Título

Redelimitação das Áreas de Reabilitação do Concelho de Vila Franca de Xira | março de 2021

Trabalho desenvolvido com a consultoria e assistência técnica de EY- Parthenon

Coordenação: Vânia Rosa  
Coordenação Executiva: Ana Proença  
Consultores: Maria Ana Cardigos  
Diogo Carvalho Costa

### Promotor

Câmara Municipal de Vila Franca de Xira



## Índice

1. Enquadramento da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira	5
2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação da Área de Reabilitação Urbana	9
3. Quadro dos benefícios fiscais e Incentivos financeiros	12
Anexos: Planta com a delimitação geográfica da Área de Reabilitação Urbana	25

## Siglas

AL - Alojamento Local

AML - Área Metropolitana de Lisboa

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

BD - Beneficiário Direto

CAGR - *Compound annual growth rate*

CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal

CMVFX - Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

DL - Decreto-Lei

EB - Entidades Beneficiárias

ELH - Estratégia Local de Habitação

FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

GT - Grupo de Trabalho Municipal para a ELH

IAS - Indexante dos Apoios Sociais

IGT - Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE - Instituto Nacional de Estatística

GEP/ MTSSS - Gabinete de Estratégia e Planeamento do Ministério do Trabalho e Solidariedade Social

M - Município

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

NUT - Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PALOP - Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa

PER - Programa Especial de Realojamento

PH - Pedidos de Habitação

PDM - Plano Diretor Municipal

Pordata - Base de dados da Fundação Francisco Manuel dos Santos

RAB - Rendimento Anual Bruto

RMM - Rendimento Médio Mensal

RSI - Rendimento Social de Inserção

SEF - Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

UE - União Europeia

UF - União das Freguesias

# 1. Enquadramento da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira

1.1 Enquadramento legal

1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

# 1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

## 1.1 Enquadramento legal

Como refere o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, “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.”

A presente proposta surge da análise de um conjunto de dados estatísticos que indiciam a necessidade de reforçar a dinamização da reabilitação urbana no concelho de Vila Franca de Xira, bem como da necessidade de promover a utilização e colocação no mercado dos fogos devolutos, convergindo quer para a melhor qualidade do ambiente construído, quer para a maior capacidade de atração e fixação de residentes, contribuindo para um mercado habitacional com mais e melhor oferta. Nesta ótica, o presente documento apresenta a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria.

Enquadradas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e posteriormente alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, as áreas de reabilitação urbana correspondem “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) do n.º2 da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). O artigo 12º da mesma Lei estabelece ainda que:

- ▶ “1 – As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.”
- ▶ “2 – As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

A presente proposta de novo limite geográfico da ARU de Póvoa de Santa Iria, definida originalmente no ano de 2015, surge no contexto de redelimitação das 7 ARU do concelho e vem consolidar a intervenção que o Município de Vila Franca de Xira tem vindo a desenvolver, nomeadamente, através da sua estratégia de regeneração urbana focada na sustentabilidade económica, social e ambiental, assim como na inclusão social e valorização territorial.

De seguida apresenta-se a memória descritiva referente à redelimitação da ARU de Póvoa de Santa Iria, a qual integra os critérios subjacentes à sua delimitação, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros, e em anexo a respetiva planta.

### Objetivos da NGPH nos quais se enquadra o presente documento

NOVA GERAÇÃO  
DE POLÍTICAS  
DE HABITAÇÃO  
RCM N.º50-A/2018

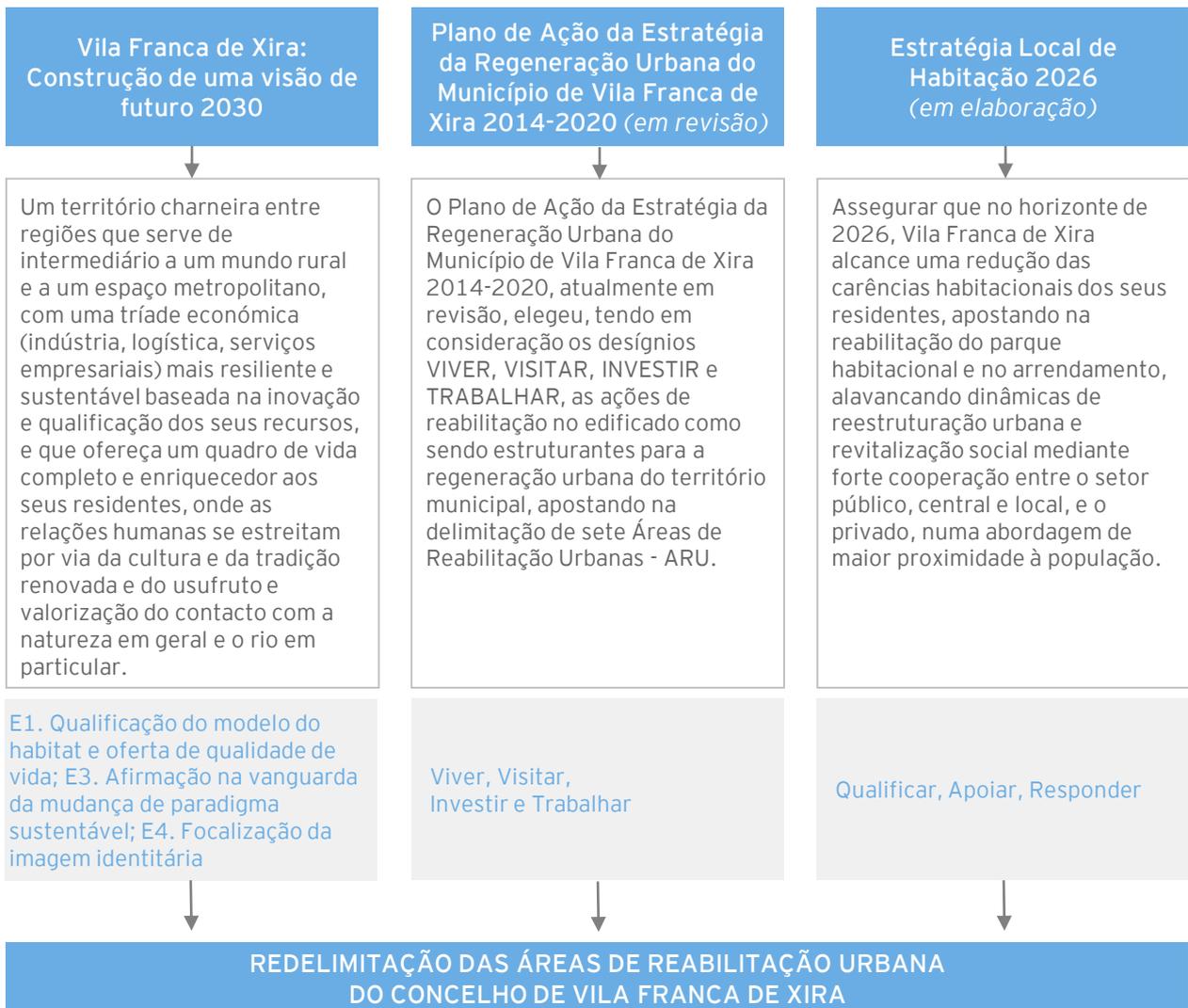
- ▶ **OBJETIVO 1:** Dar resposta às famílias que vivem em **situação de grave carência habitacional**
- ▶ **OBJETIVO 2:** Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado
- ▶ **OBJETIVO 3:** Criar as condições para que a **reabilitação seja a principal forma de intervenção** ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano
- ▶ **OBJETIVO 4:** Promover a **inclusão social e territorial** e as oportunidades de escolha habitacionais

# 1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

## 1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

Os objetivos estratégicos definidos na presente redelimitação da ARU são comuns às 7 ARU do concelho a serem redelimitadas. Tiveram em consideração quer o enquadramento na recente estratégia de desenvolvimento territorial para o concelho “Vila Franca de Xira: Construção de uma visão de futuro 2030”, quer na Estratégia Local de Habitação do concelho de Vila Franca de Xira (em elaboração), quer ainda no “Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira para o período 2014-2020” atualmente em revisão.

Reconhecendo um conjunto de necessidades ligadas à melhoria das condições habitacionais das famílias, à captação de investimento, ao ordenamento e gestão urbanística bem como ao reforço da sustentabilidade ambiental e demográfica, a definição das ARU enquanto instrumentos de promoção e incentivo que privilegia a reabilitação urbana consubstanciam a continuidade do trabalho do Município e a prossecução dos objetivos estipulados para o seu desenvolvimento futuro.



Aumento da coesão social e territorial traduzida na melhoria das condições de habitabilidade e sustentabilidade do edificado; Rejuvenescimento das áreas centrais, dinamização da economia de base local, melhoria do ambiente urbano e reforço da memória coletiva.

# 1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

## 1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

Neste sentido, e considerando as características do concelho (necessidades de reabilitação, edificado devoluto, escassez de oferta habitacional condigna), bem como as estratégias municipais foram definidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir, comuns às sete ARU do território municipal, incluindo a presente ARU de Póvoa de Santa Iria:

- ▶ Promover a reabilitação urbana do edificado e a melhoria das condições de habitabilidade, funcionalidade e conforto, contribuindo para o aumento da oferta habitacional;
- ▶ Incentivar a dinamização do mercado imobiliário, através da criação de um quadro de incentivos e benefícios a aplicar, que acelere a colocação dos imóveis devolutos ou subutilizados no mercado, a preços acessíveis, em resposta à escassez habitacional;
- ▶ Estimular a sustentabilidade do edificado e o bom desempenho energético-ambiental alavancando dinâmicas positivas de transformação do tecido urbano, criando valor e singularidade;
- ▶ Atrair investimento privado capaz de dinamizar a economia de base local, estimulando atividades e empregos, atraindo novos consumos e utilizadores, tirando partido das oportunidades

mobilizadoras no contexto da regeneração urbana;

- ▶ Contrariar o declínio demográfico beneficiando da revitalização impulsionada pelo processo de reabilitação urbana, captando residentes mais jovens, capazes de fundar novas sociabilidades, vivências e consumos;
- ▶ Reforçar a identidade territorial dos conjuntos urbanos, testemunhos singulares da memória coletiva e palcos privilegiados da expressão comunitária, enquanto estratégia para a (re)construção de espírito de *lugar*, fator de diferenciação competitiva numa *Pólis* cada vez mais globalizada.

Estes objetivos encontram-se, na generalidade, alinhados com os definidos nas delimitações prévias, mantendo-se pertinentes.

Como âmbito temporal das sete ARU redelimitadas no concelho de Vila Franca de Xira, e em particular da ARU de Póvoa de Santa Iria, estipula-se o prazo de 10 anos.

### Sistematização das áreas abrangidas pela redelimitação das 7 ARU do concelho de Vila Franca de Xira

Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira	ARU 2015		ARU 2021		Diferencial das ARU 2015 face às ARU 2021	
	Área (ha)	N.º Fogos	Área (ha)	N.º Fogos	Área (%)	N.º Fogos (%)
ARU de Alhandra - Vila Franca de Xira - Povos	232,2	8 080	203,4	7 441	-12%	-8%
ARU de Alverca do Ribatejo	21,4	1 231	16,9	1 602	-21%	30%
ARU de Póvoa de Santa Iria	24,0	1 222	15,7	1 266	-35%	4%
ARU de Vialonga	13,7	788	26,3	1 113	92%	41%
ARU de Castanheira do Ribatejo	10,0	434	13,3	512	33%	18%
ARU de Cachoeiras	5,5	91	47,7	170	767%	87%
ARU de Calhandriz	7,3	92	7,3	92	0%	0%
<b>Total</b>	<b>314,1</b>	<b>11 938</b>	<b>330,6</b>	<b>12 196</b>	<b>+5%</b>	<b>+2%</b>

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Documentos das 7 Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Vila Franca de Xira

## 2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação da ARU de Póvoa de Santa Iria

## 2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação da ARU de Póvoa de Santa Iria

### Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU da Póvoa de Santa Iria enquadra-se totalmente na UF da Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa. A proposta de redelimitação integra a área consolidada do núcleo urbano da Póvoa de Santa Iria.

A nova delimitação corresponde a uma área de 15,7ha, a qual representa uma redução significativa face à área anteriormente definida (que seria de 24ha).

### Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- ▶ O limite do Conjunto Urbano com Interesse de Póvoa de Santa Iria e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais “que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social” e se

definem como “obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico” (Fonte: Regulamento do PDMVFX);

- ▶ Os limites das subseções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatística (INE). A BGRI integra informação do Censos 2011 a um nível de desagregação geográfico abaixo da freguesia (secção e subsecção estatística), sendo fundamental para a caracterização da área de intervenção;
- ▶ O conjunto arquitetónico residencial multifamiliar de Casas de Renda Económica da Póvoa de Santa Iria / Bloco de Habitações do Pessoal da Soda Póvoa, inventariado com o código IPA.00029183 no Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da Direção Geral do Património Cultural e que pode ser consultado em [http://monumentos.gov.pt/site/app\\_page\\_suser/SIPASearch.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2](http://monumentos.gov.pt/site/app_page_suser/SIPASearch.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2).

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma em Anexo).

### ARU de Póvoa de Santa Iria



Fonte: Google Earth, consultado em novembro 2020

## 2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação da ARU de Póvoa de Santa Iria

### Principais características da área abrangida

Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU da Póvoa de Santa Iria tem uma população residente de cerca de 1.154 pessoas (cerca de 2,9% da população total da freguesia), correspondendo a 995 famílias. Cerca de 51,7% destas são seniores e 17,7% jovens, apresentando níveis muito elevados de envelhecimento.

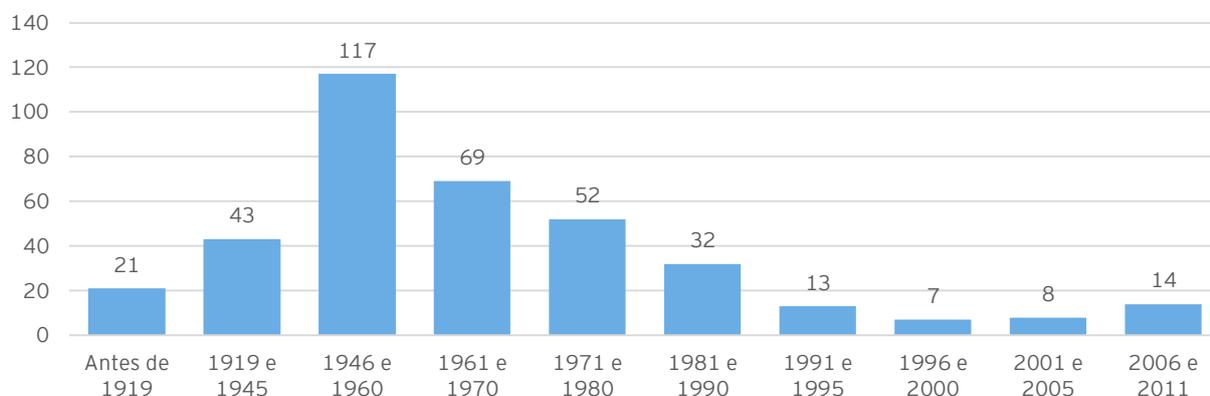
Relativamente ao parque habitacional, segundo os Censos 2011, na área da ARU coexistem 376 edifícios. Destes, a sua maioria corresponde a construções anteriores a 1970 (66,5%), sendo que destes 48,1% são anteriores a 1960.

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de acordo com os dados censitários de 2011 (1.266 no total), destaca-se a

proporção de arrendamento - cerca de 35,3% dos alojamentos existentes- bem como a percentagem de alojamentos vagos (14,3%).

Nesta ótica, a área abrangida pela ARU da Póvoa de Santa Iria apresenta um perfil do parque edificado com sinais de obsolescência e degradação acompanhado da tendência de envelhecimento populacional. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios de assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

### Edifícios por época de construção na ARU de Póvoa de Santa Iria, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria

### Principais indicadores da ARU de Póvoa de Santa Iria

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Póvoa de Santa Iria	1.154	2,9%	17,7%	51,7%	995	376	1.266	14,3%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria

## 3. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros

### Enquadramento

3.1. Benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC e IVA)

3.2. Incentivos financeiros (taxas municipais e programa municipal de recuperação de imóveis)

3.3. Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros

3.4. Penalizações do IMI

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### Enquadramento

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na Lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana. O presente quadro elaborado nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana é aplicável às sete Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Vila Franca de Xira, sendo composto por quatro partes:

- 3.1. Benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC e IVA);
- 3.2. Incentivos financeiros (taxas municipais e programa municipal de recuperação de imóveis);
- 3.3. Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros;
- 3.4. Penalizações do IMI.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constante no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a sua atual redação, a delimitação das áreas de reabilitação urbana exige a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Na estratégia de atuação nas ARU, compete ao Município de Vila Franca de Xira, entidade gestora das correspondentes operações de reabilitação urbana, garantir a efetividade do acesso ao conjunto dos benefícios fiscais e outros incentivos previstos na legislação em vigor e nos regulamentos.

No âmbito da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira e dando cumprimento ao previsto na legislação vigente, no presente quadro são definidos os benefícios fiscais, entre os quais os associados aos impostos municipais, bem como são estabelecidos outros incentivos financeiros, em especial a isenção e a redução de taxas municipais previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU) do Município de Vila Franca de Xira.

A redelimitação das ARU do concelho confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações que promovam obras de reabilitação urbana nos imóveis nelas compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (cf. alínea b) do artigo 14.º do RJRU).

De entre os apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana de âmbito nacional disponíveis, destacamos os seguintes:

- ▶ **IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** que consiste num instrumento financeiro que se destina à reabilitação e revitalização urbana para concretização da política pública de desenvolvimento urbano, que tem por objetivo a revitalização dos centros urbanos, em todo o território nacional, promovendo a habitação, atraindo novos residentes, dinamizando a atividade económica e com ela a criação de riqueza e de emprego. O prazo de candidatura ao IFRRU foi alargado até 2023.
- ▶ **Programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível"** - programa que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. As frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.1 Benefícios fiscais

Nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira são aplicáveis os benefícios fiscais à reabilitação urbana previstos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1

de julho, com a sua atual redação, bem como no artigo 18.º n.º 1 alínea a) e Lista I do Código do IVA, Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a sua atual redação:

#### ARTIGO 45.º do EBF

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados nas ARU

#### ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

*"Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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 (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)."*

artigo 45.º n.º 1, n.º 2 alínea a), n.º 4 e n.º 6 do EBF

Condições:

Isenção por 3 anos:

- ▶ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;
- ▶ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação Nível ≥ BOM;
- ▶ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

Renovação por +5 anos:

- ▶ A requerimento do interessado;
- ▶ Dependente de deliberação em Assembleia Municipal;
- ▶ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente.

#### ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

*"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 (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)."*

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea b) do EBF

Condições:

- ▶ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição;
- ▶ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;
- ▶ Subida de 2 níveis no estado de conservação do prédio ou fração após a conclusão da obra de reabilitação Nível ≥ BOM;
- ▶ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.1 Benefícios fiscais

*"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 (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)."*

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea c) do EBF

Condição para isenção [na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração reabilitados]:

- ▶ Prédios ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no artigo 45º n.º 1 do EBF;
- ▶ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

#### ARTIGO 71.º do EBF

Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Imóveis localizados nas ARU

#### IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS) - DEDUÇÃO À COLETA DOS ENCARGOS SUPOSTADOS PELO PROPRIETÁRIO RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO

*"Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:*

*a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou*

*b) 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."*

artigo 71.º n.º 4, n.º 18 e n.º 23 do EBF

#### TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS - DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS SITUADOS EM ARU

*"Tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação."*

artigo 71.º n.º 5 e n.º 23 do EBF

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.1 Benefícios fiscais

#### TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS - DECORRENTES DO ARRENDAMENTO

*"Tributação dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:*

- a) Imóveis situados em ARU, 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."*

artigo 71.º n.º 7 e n.º 23 do EBF

Condições:

- ▶ Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal, que remete a certificação à administração tributária;
- ▶ Encargos devem ser devidamente comprovados;
- ▶ Subida do estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do início da intervenção, após a conclusão das obras de reabilitação;

OU

- ▶ Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras, desde que:
  - obras decorrentes nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e
  - o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, incumbindo certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, mediante vistoria prévia e vistoria final.

#### ISENÇÃO DE IMPOSTO SOBRE PESSOAS COLETIVAS (IRC) - RENDIMENTOS OBTIDOS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (F.I.I.)

*"Isenção para os rendimentos obtidos por F.I.I., desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas."*

artigo 71º n.º 1 e n.º 21 do EBF

Condições:

- ▶ F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013;
- ▶ 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;
- ▶ Aplicável a imóveis que foram objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.1 Benefícios fiscais

#### IRS/IRC - RETENÇÃO NA FONTE À TAXA DE 10% - RENDIMENTOS RESPEITANTES A UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO NOS F.I.I.

*"Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos F.I.I., em sede de IRS e IRC e Mais-Valias."*

artigo 71º n.º 2 e n.º 3 do EBF

Condições:

- ▶ Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF;
- ▶ Aplicável a imóveis que foram objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

#### ARTIGO 18.º DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CIVA) E LISTA I do CIVA

Taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana nas ARU

#### IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) - REDUÇÃO DA TAXA DO IVA NAS EMPREITADAS

*"Taxa reduzida de 6% (redução de menos 17% do IVA ao valor global da empreitada, uma vez que a verba 2.23 não faz qualquer referência à distinção entre mão-de-obra e materiais)."*

artigo 18.º n.º 1 alínea a) do Código do IVA e verba 2.23 da LISTA I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida

Condições:

- ▶ Empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos;
- ▶ A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de que:
  - a empreitada se situe numa das 7 ARU definidas pelo município;
  - que a empreitada seja qualificada como de reabilitação, certificada pela autarquia e emitida a respetiva comprovação;
- ▶ Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono da obra;
- ▶ As correspondentes faturas devem conter a menção "IVA à taxa de 6% nos termos da verba 2.23 da tabela 1 anexa ao código do IVA".

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.2 Incentivos financeiros

#### 3.2.1 Taxas Municipais

O Município estabelece como formas de incentivos financeiros as isenções e as reduções do pagamento de taxas urbanísticas e administrativas relativas à reabilitação urbana previstas no RMUETOU, nos seguintes termos:

- ▶ Isenção do valor das taxas devidas pela realização de todas as vistorias para determinação do nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e das demais vistorias que forem realizadas no processo de obras de reabilitação, com exceção das que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes;
- ▶ Redução de 75% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação e da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit em obras de reabilitação;
- ▶ Redução de 75% do valor de todas as taxas de assuntos administrativos em obras de reabilitação;
- ▶ Isenção de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit e das taxas de assuntos administrativos em obras de reabilitação e em novas edificações construídas em resultado da demolição de edifícios em ruínas, em virtude da inviabilidade da sua reabilitação, cujo projeto contemple a sustentabilidade do edifício de acordo com as classes de desempenho do sistema de certificação LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade, caso obtenha a classe C ou superior deste sistema de certificação.

O LiderA é o acrónimo de Liderar pelo Ambiente para a construção sustentável e consiste em um sistema voluntário criado pelo Instituto Superior Técnico, com o qual o Município estabeleceu um protocolo, que *orienta e certifica ambientes, na procura de sustentabilidade no edificado e outros ambientes construídos.*

- ▶ Permite identificar formas de melhorar o desempenho considerando a criação e valor, classificando o desempenho numa escala fatorial de onde 1 é a prática usual (Classe E), 2 é uma melhoria de 2 vezes ou aumento de eficiência de 50% (Classe A) e 10 é uma melhoria de 10 vezes (Classe A++).
- ▶ Desenvolve uma abordagem integrada abrangendo aspetos ambientais, sociais e económicos, que incluem vinte áreas, assegurando uma visão global sobre os aspetos principais a considerar para a sustentabilidade na construção.
- ▶ O sistema aplica-se nas diferentes fases de desenvolvimento do ciclo de vida do empreendimento: (1) da ideia ao plano; (2) projeto, (3) construção nova, (4) operação e (5) reabilitação/demolição.

O processo de avaliação pelo LiderA dispõe de um modelo de cálculo, onde existe um processo de requisitos para cada um dos 40 critérios programáticos e respetivos limiares base necessários para se atingir cada uma das classes de desempenho deste sistema. Após avaliados individualmente todos os 40 critérios programáticos, com base no seu grau de ponderação e na classe de desempenho atribuída, é efetuada uma avaliação global final que se traduz numa das classes de desempenho do LiderA.

Se atingir a classe C ou superior e pretendendo-se ter a certificação pela marca LiderA (que pode ser na fase de plano, projeto, obra e operação), é atribuído o certificado de reconhecimento.

Com o incentivo da isenção das taxas nas obras realizadas dentro das ARU do concelho que sejam reconhecidas pela equipa de avaliação do LiderA com, pelo menos, a classe C deste sistema, o Município pretende incrementar a construção “amiga do ambiente” no concelho.

O LiderA pode ser consultado no endereço eletrónico <https://www.lidera4all.com>

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.2 Incentivos financeiros

#### 3.2.2 Programa Municipal “Recupere a sua casa”

O “Recupere a sua casa” é um programa municipal destinado aos proprietários, senhorios e inquilinos de menores recursos económicos, que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada dos seus edifícios ou realizar pequenas obras de beneficiação no interior das habitações, em prédios antigos e degradados, com volumetria igual ou inferior a dois pisos e de construção anterior a 1970.

Às candidaturas aprovadas pelo “Recupere a sua casa” será atribuída uma comparticipação financeira de apoio para materiais destinados à execução de pequenas obras no interior ou no exterior de edifícios e habitações.

O valor global do programa é fixado anualmente no Plano e Orçamento da Câmara Municipal.

As condições de acesso e candidaturas ao programa encontram-se definidas no respetivo regulamento municipal que pode ser consultado na página da internet da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira [www.cm-vfxira.pt](http://www.cm-vfxira.pt).

Este incentivo financeiro é justificado atendendo, por um lado, à intenção do Município dar apoio não só a grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, tais como as obras de reparação e as de conservação de fachadas e, por outro lado, à necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na área do Município a procederem à recuperação das habitações e à requalificação das fachadas, como contributo decisivo para a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade nas zonas mais antigas das freguesias e para o melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético da malha urbana.



## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.3 Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira são atribuídos mediante requerimento dos interessados que assinalam o pedido de atribuição através do preenchimento de formulário próprio que a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira disponibiliza para o efeito na sua página da internet e na Loja do Município.

Os benefícios fiscais à reabilitação apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem nas definições legais de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana, não se aplicando designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção.

Os proprietários podem usufruir dos incentivos financeiros, nomeadamente as isenções e reduções de taxas, desde que promovam obras de reabilitação dos seus imóveis, nos termos das definições constantes do RJRU, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a sua atual redação:

*«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.»*

*«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 publicação do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que revogou o anterior Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (RERU), estabeleceu o regime jurídico aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, destinados a ser, total ou predominantemente, afetos ao uso habitacional, sendo este regime legal aplicável às intervenções efetuadas nas ARU.

Para efeitos da obtenção dos benefícios fiscais e incentivos financeiros é necessária a confirmação da localização do imóvel numa área delimitada de reabilitação urbana do concelho de Vila Franca de Xira.

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira, serão concedidos mediante vistoria a efetuar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, antes do início e, novamente, após a conclusão das obras de reabilitação.

As vistorias são requeridas através do preenchimento de formulário próprio e são realizadas em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Da vistoria há lugar à emissão de um relatório e à atribuição do nível de conservação do imóvel.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.3 Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros

Nas operações urbanísticas das obras de reabilitação que carecem de controlo prévio nos termos do RJUE, é obrigatória a instrução de um processo administrativo de reabilitação e o cumprimento do procedimento previsto no referido regime legal.

Os benefícios fiscais à reabilitação urbana só serão concedidos após a boa conclusão das obras que será atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal após vistoria solicitada pelo requerente, através de preenchimento de formulário próprio, para verificar a sua conclusão nos exatos termos do projeto aprovado pela Câmara Municipal e para comparar os níveis de conservação obtidos antes e depois da obra.

Os benefícios e incentivos à reabilitação cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado ou que foram executadas demolições não autorizadas.

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 (vistoria prévia) e após as obras (vistoria final) compreendidas nas ações de reabilitação, considerando-se como "Ações de Reabilitação" as intervenções das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Em resultado da vistoria final é emitida certidão comprovativa da reabilitação do imóvel que conterà o grau de confirmação do cumprimento da subida de, pelo menos, 2 níveis do estado de conservação, ou da

classificação alcançada pelo mesmo. A Câmara Municipal fará o reconhecimento do preenchimento das condições de atribuição dos benefícios fiscais e dará conhecimento à repartição de finanças, para concessão dos benefícios fiscais atribuíveis.

Poderão candidatar-se aos benefícios fiscais e incentivos financeiros não só as grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, nomeadamente as obras de reparação e conservação de fachadas.

Para efeitos da atribuição de benefícios fiscais e incentivos financeiros, às obras de reabilitação é aplicada toda a legislação constante do quadro legal para a reabilitação urbana em vigor, sem prejuízo da atualização que venha a ser produzida na matéria.

As alterações ou revogações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos benefícios fiscais, bem como, nomeadamente, as alterações ou revogações dos programas de incentivos financeiros à reabilitação urbana e dos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis, de âmbito nacional ou europeu, são imediatamente aplicáveis às sete ARU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações, sendo também imediatamente aplicados os benefícios fiscais e apoios ou incentivos financeiros que venham a ser aprovados em data posterior à entrada em vigor das ARU e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do concelho de Vila Franca de Xira.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.4 Penalizações do IMI

A redelimitação das ARU e a definição das respetivas ORU do concelho de Vila Franca de Xira, implicam também o estabelecimento da política fiscal municipal em matéria de penalizações ou majorações do IMT. A par dos incentivos, compete ao Município definir as penalizações daquele imposto associado às políticas municipais referentes à reabilitação urbana.

Enquadrado na estratégia municipal da reabilitação em curso, procurando conciliar os diversos interesses subjacentes aos artigos 112.º e 112.º-B do Código do IMI, Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação, com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e com o Regime Jurídico da Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas Destinados Total ou Predominantemente ao Uso Habitacional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o estabelecimento de penalizações relacionadas com o IMI tem como intuito levar os proprietários a reabilitar os seus imóveis em estado de degradação ou em ruína ou devolutos.

Simultaneamente, o Município intenta combater a desertificação, incentivar a disponibilização de edifícios e de fogos habitacionais para habitação própria ou para o mercado de arrendamento, privilegiando a sua ocupação, bem como promover a revitalização e regeneração urbanas através da preservação do edificado existente.

Com este alinhamento estratégico, nas ARU do concelho, o Município de Vila Franca de Xira **aplicará os agravamentos do IMI previstos no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, com elevação da taxa, anualmente, ao triplo, nos casos:**

- ▶ De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio (redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro);
- ▶ 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 (redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro).

Será também aplicada a **majoração da taxa dos prédios urbanos degradados, prevista no n.º 8 do artigo 112.º do Código do IMI:**

- ▶ Majoração até 30% da 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.

Em harmonia com a estratégia municipal da reabilitação e no âmbito da definição de medidas de operacionalização da mesma, o Município equaciona poder vir a delimitar Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, nas quais a Lei atribui a possibilidade de agravamento da taxa do IMI dos prédios urbanos devolutos há mais de dois anos localizados em ZPU, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI.

As ZPU são áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, quer por escassez de oferta, quer pela prática de preços demasiado elevados, sendo estes insuportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

## 3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

### 3.4 Penalizações do IMI

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que fez alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (definição do conceito fiscal de prédio devoluto) introduziu, para a classificação de um prédio ou fração como devoluto, novos indícios de desocupação, passando, então, a ser considerados como **devolutos os prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos que se encontrem desocupados durante um ano, sendo esta situação atestada por vistoria ou mediante a verificação de algumas condições, tais como a existência de baixos consumos de água e eletricidade.**

De acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019, caso o Município aprove ZPU, se os prédios urbanos ou frações autónomas estiverem devolutos há mais de dois anos, ficam sujeitos ao aumento da taxa do IMI para o sêxtuplo, podendo ainda ser agravada em mais 10% nos anos seguintes, até ao limite máximo de 12 vezes a taxa do IMI em vigor no Município.

A atual redação do artigo 112.º-B do Código do IMI alargou a possibilidade de agravamento do IMI aos prédios em ruínas situados nas ZPU, estipulando o artigo:

*“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 (redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)”.*

A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, o qual deve averiguar a ocorrência dos indícios e considerar as exceções previstas no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, bem como atestar a situação de devoluto e comunicar à Autoridade Tributária (AT) a identificação dos prédios e das respetivas taxas anuais.





