

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CACHOEIRAS



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CACHOEIRAS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Julho 2015

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CACHOEIRAS

ÍNDICE GERAL

ÍNDICE GERAL	1
ÍNDICE DE FIGURAS.....	2
ÍNDICE DE QUADROS	2
1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
1.2. INSERÇÃO GEOGRÁFICA.....	5
1.3. CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO	8
2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE CACHOEIRAS.....	10
2.1. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU.....	10
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU.....	10
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	12
3.1. ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA	12
3.2. OBJETIVOS DA ARU DE CACHOEIRAS	13
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU.....	15
4.1. BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CACHOEIRAS	15
4.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO.....	15
4.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	17
4.2. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	19
4.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS	20
4.2.2 PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO.....	21
4.2.3 OUTROS APOIOS E INCENTIVOS.....	21
4.3. PENALIDADES	22
4.3.1. ELEVACÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI.....	22
4.4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	22
4.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO	22
4.4.2 CONDIÇÕES GERAIS.....	23
4.4.3 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	23
4.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO.....	24
4.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS	24
4.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES.....	25
ANEXO I.....	27

ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 1 - ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA – DIVISÃO POR NUTS III E MUNICÍPIOS.....	5
FIG. 2 – LIMITES ADMINISTRATIVOS DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA, ANTES E DEPOIS DA REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA TERRITORIAL AUTÁRQUICA DE 2013	6
FIG. 4 – PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU DE CACHOEIRAS	7
FIG. 3 – IGREJA DA NOSSA SENHORA DA PURIFICAÇÃO - CACHOEIRAS	8

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 – SÍNTESE ESTATÍSTICA DA ARU	11
QUADRO 2 – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	16
QUADRO 3 – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)	17
QUADRO 4 – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	18
QUADRO 5 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)	18
QUADRO 6 – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)	19
QUADRO 7 – TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	20
QUADRO 8 – PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO	21

1. INTRODUÇÃO

O expectável contributo do Município para a prossecução da estratégia da União Europeia, consubstanciada no documento Portugal 2020¹ e para o cumprimento das Metas previstas atingir até essa data, obrigam a definir as prioridades e as intervenções a realizar para que o crescimento, o emprego e a redução da pobreza se concretizem no nosso território.

Nesse sentido, o município de vila franca de xira promoveu a elaboração do Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do concelho de Vila Franca de Xira para o período 2014-2020, que resulta de uma maturação programática, assente em diagnósticos de análise e prospetivos, sistematizador de planos e estudos municipais e supramunicipais, decorrente da fundamentação da Estratégia da Reabilitação (entendida como Regeneração) Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira, desenvolvida em colaboração com a Universidade de Lisboa – Instituto de Ciências Sociais (UL-ICS).

Tendo por base os objetivos estabelecidos na *estratégia de regeneração urbana para o concelho de Vila Franca de Xira*, foram definidos um conjunto de objetivos estratégicos, em conformidade com os grandes tipos de utilização do território: VIVER, VISITAR, INVESTIR e TRABALHAR, que conduzem à criação de valor económico, social e ambiental.

Complementarmente, no atual quadro de significativa degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

Com vista a uma boa articulação entre diagnósticos, visão estratégica e mobilização seletiva de atores e instrumentos em função de objetivos predefinidos e das circunstâncias existentes, foram definidos no Plano de Ação, os *Domínios e Ações* para a Regeneração Urbana do concelho de Vila Franca de Xira, nos quais se enquadra o *Domínio "B. Reabilitação"*, para o qual foram previstas duas ações: B1. Edifícios e Espaços Emblemáticos e B2. Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A ação B2. Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) visa delimitar sete Áreas de Reabilitação Urbana em conformidade com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, bem como definir os respetivos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), conferindo a delimitação da ARU aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos ao património cultural (cf. alínea b) do artigo 14.º).

É nesta perspetiva que se apresenta a presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais. A operacionalização destas ações passa pela capacidade

¹ Adotado entre Portugal e a Comissão Europeia reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP – no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, reconhecendo a existência nas Cachoeiras de uma área do território onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, pretende promover uma intervenção integrada, através da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Pretende-se dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada e melhorando as suas condições de utilização.

Nesse pressuposto, o presente documento corresponde à Memória Descritiva e Justificativa que sustenta e fundamenta a proposta de delimitação da ARU de Cachoeiras, que se enquadra no RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação de ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

De acordo com os números 2 e 3 do artigo 7.º do referido diploma, a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sendo que, se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU a aprovação da delimitação da ARU caducará.

Neste âmbito, o Município de Vila Franca de Xira submete a aprovação da delimitação da ARU de Cachoeiras, apresentando-se a respetiva proposta que contém ao abrigo da legislação vigente os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir e que correspondem aos capítulos 1, 2 e 3 do presente documento;
- ii. Planta com a delimitação da área abrangida e constitui o anexo ao presente documento e
- iii. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e que corresponde ao capítulo 4 do presente documento.
- iv. Quadro com outros apoios e incentivos municipais entre os quais, a redução das taxas municipais das operações urbanísticas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), programas municipais de apoio e a criação da “Loja da Reabilitação Urbana”.

A aprovação da delimitação da ARU será publicada através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município de Vila Franca de Xira, sendo que, simultaneamente com o envio para publicação do aviso em Diário da República a Câmara Municipal remeterá ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP (IHRU), por meios eletrónicos, o ato da aprovação da ARU.

Para efeitos do presente documento, são adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU, designadamente:

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.

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.

1.2. INSERÇÃO GEOGRÁFICA

O concelho de Vila Franca de Xira é um dos 18 concelhos que compõem a Área Metropolitana de Lisboa (Lisboa NUTS II), que é composta pela totalidade dos concelhos que constituem a Grande Lisboa e Península de Setúbal (ambas NUTS III).

Vila Franca de Xira situa-se num território onde *“confluem realidades geográficas distintas e dinâmicas socioeconómicas muito diferenciadas, induzidas, seja face a Lisboa, seja pela presença de eixos de transporte com significado regional ou suprarregional, seja, ainda, pelos setores motrizes das economias locais”* (CMVFX, 2004).

O concelho é atravessado pelo Rio Tejo, que se constituiu como uma *“forte barreira natural e condicionante do território, contribuindo igualmente como fator essencial para a criação da identidade diferenciadora dos povos que desde sempre se instalaram nas suas margens e nelas desenvolveram as suas atividades”* (idem). Vila Franca de Xira confina, a norte, com os concelhos da Azambuja e Alenquer, a nascente, com Benavente, a poente com Alenquer, Arruda dos Vinhos e Loures e, finalmente, a sul também com o concelho de Loures.



Fonte: INE, 2012

Fig. 1 - Área Metropolitana de Lisboa – divisão por NUTS III e Municípios

O concelho de Vila Franca de Xira ocupa uma área² de, aproximadamente 318 Km², o que equivale a cerca de 11% da área total da AML e de 23 % da NUTIII – Grande Lisboa.

É constituído por seis freguesias em resultado do processo de reorganização administrativa territorial autárquica que agregou freguesias, dando origem a: União das freguesias da Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras; Vila Franca de Xira; União das freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz; União das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho; União das freguesias da Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa e Vialonga.



Designação (2013)

- 1 - Vialonga
- 2 - União das freguesias de Póvoa de Sta Iria e Forte da Casa
- 3 - União das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho
- 4 - União das freguesias de Alhandra, S. João dos Montes e Calhandriz
- 5 - Vila Franca de Xira
- 6 - União das freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras

Delimitação

-  Freguesias 2013
-  Freguesias 2011

Fonte: ICS_UL, 2014.

Fig. 2 – Limites administrativos do concelho de Vila Franca de Xira, antes e depois da reorganização administrativa territorial autárquica de 2013

“O concelho de Vila Franca de Xira está, assim, inserido no eixo urbano-industrial que constitui uma das áreas de expansão da cidade de Lisboa, apresentando áreas habitacionais relativamente densas, contíguas a espaços industriais. (...) As freguesias que se localizam mais a Sul e algumas freguesias ribeirinhas, Alverca do Ribatejo, Póvoa de Santa Iria, Vialonga e Vila Franca de Xira e Forte da Casa, possuem um cariz mais urbano. As freguesias do interior do concelho, Calhandriz, S. João dos Montes e Cachoeiras têm características mais rurais. Referência também para o facto da freguesia de Vila Franca de Xira abarcar a Lezíria e os Mouchões, concentrando-se a ocupação urbana na margem direita do rio” (CMVFX, 2004).

A ARU de Cachoeiras tem a área de 5,51 hectares e ocupa cerca de 0,2% da área da União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras. O seu limite abrange essencialmente o núcleo urbano de Cachoeiras, conforme figura abaixo.

Os limites propostos da ARU de Cachoeiras são os seguintes:

- Troço da Rua Luís de Camões;
- Rua do Meio;
- Travessa Sacadura Cabral;
- Travessa do Espírito Santo;
- Rua do Arco;
- Rua Direita, convergindo com a Rua do Arco;

² De acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP 2012.1), que se encontra disponível em http://www.igeo.pt/produtos/cadastro/caop/caop_vigor.htm [consulta efetuada em Março de 2013].

- Travessa do Bacelinho;
- Travessa Infante D. Henrique;
- Rua Poço do Vale;
- Largo Poço do Vale;
- Largo Capitão José Maria Guedes;
- Calçada da Fonte;
- Rua do Cemitério;
- Troço da Rua Gago Coutinho;
- Rua do Miradouro;
- Rua das Escadinhas;
- Travessa do Meio;
- Rua do Arco;
- Calçada da Quinta Serrana.

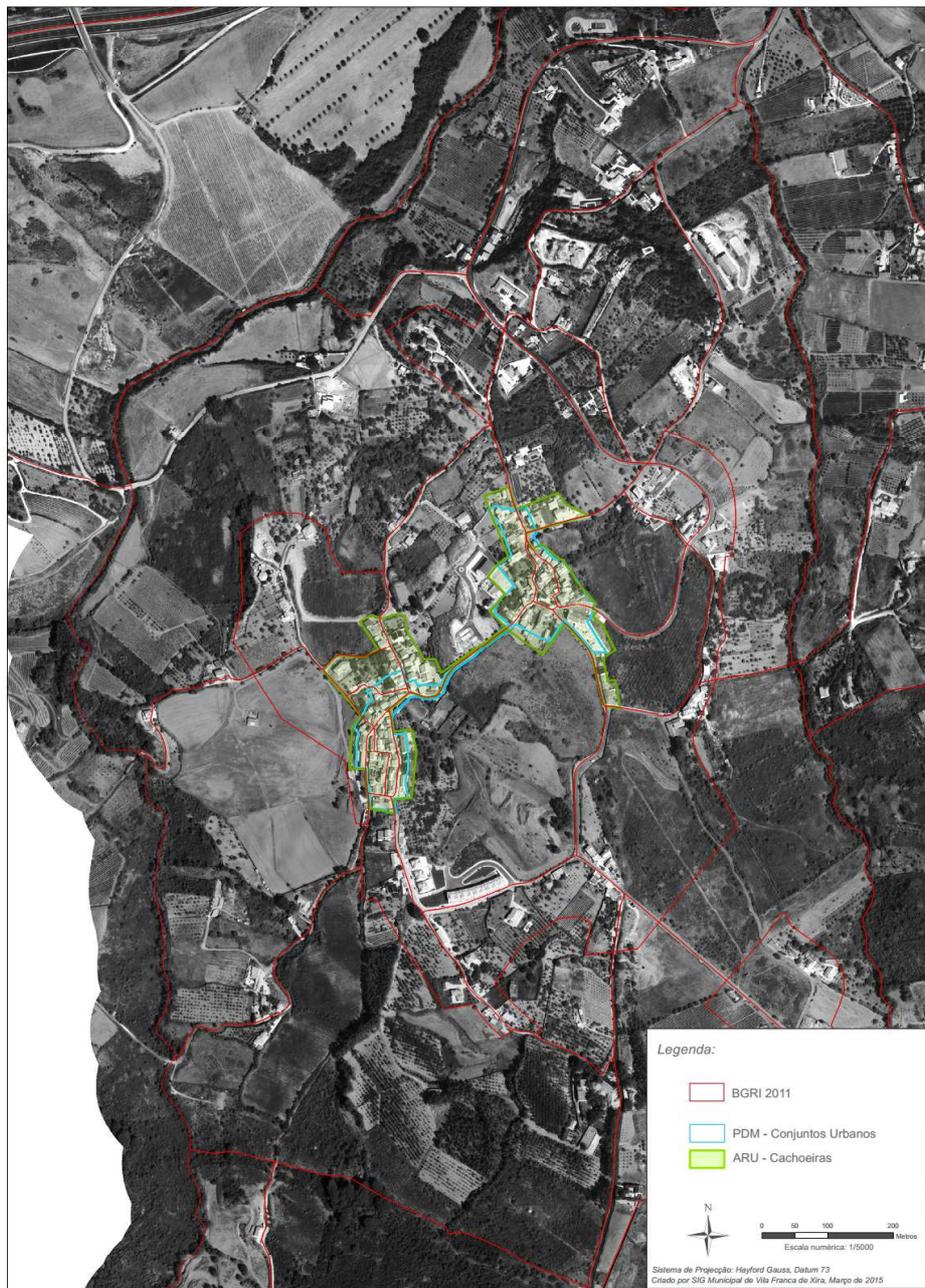


Fig. 3 – Planta com a delimitação da ARU de Cachoeiras

1.3. CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

As primeiras menções ao topónimo surgem na Idade Média, com referência à “Quinta das Cachoeiras” que foi vínculo das Capelas de D. Afonso IV até ao reinado de D. João I. No entanto, o território foi povoado desde a Pré-História, o que é comprovado pelo achado de artefactos diversos, conservados no Museu Municipal.

Extratos de texto constante de “*O concelho em que vivemos*”, editado pelo Município de Vila Franca de Xira em 1998

Nas primeiras décadas do século XIX, a freguesia rural de Cachoeiras pertencia ao (então existente) concelho de Alenquer, e bem assim à Casa da Rainha, só tendo sido integrada pela primeira vez em Vila Franca de Xira depois da Revolução Liberal de 1834. Depois disso ainda pertenceu, durante quase cem anos, a Loures, regressando definitivamente à jurisdição administrativa de Vila Franca em 1926.

Afastada das principais vias de comunicação da região – o rio Tejo, a Estrada Real e os caminhos-de-ferro – a escassa população da freguesia assumiu historicamente as características próprias da sua interioridade, organizada em quintas e casais e vivendo sobretudo da agricultura e da vinha.

Posteriormente à reorganização administrativa do território das freguesias de 2013, Cachoeiras ficou integrada na União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras.

Cachoeiras possui características marcadamente rurais sendo constituída pelos aglomerados urbanos de Cachoeiras, Loja Nova, Casal da Rocha e Casal de Santo Estevão, além de alguns lugares isolados. Está situado a nordeste do concelho, sendo atravessada pelo rio Grande da Pipa, que culmina na Vala do Carregado. A nordeste é limitado pelo ribeiro de Santana da Carrota, que é tributário do rio Grande da Pipa.

Na área de Cachoeiras a ocupação é linear, estando assente nas vias de comunicação. A Noroeste (...) assume características mais rurais, com um nível de ocupação mais baixo e disperso. Aliás, grande parte desta área está inserida em RAN.

Extratos de texto constante de, “*Vila Franca de Xira SABER MAIS SOBRE ... Património de Alhandra, Cachoeiras, São João dos Montes e Sobralinho*”, volume 7, elaborado por RAIMUNDO, Orlando em 2011



Fonte: Imagens retiradas dos arquivos municipais da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Fig. 4 – Igreja da Nossa Senhora da Purificação - Cachoeiras

Acrescenta-se que em Cachoeiras existem áreas consideráveis de povoamento disperso de carácter rural. A evolução foi moderada, sem a pressão demográfica que caracteriza a faixa industrial do concelho.

No âmbito do património edificado, destacam-se os seguintes pontos de interesse: Igreja de Nossa Senhora da Purificação, exemplar da arquitetura rural maneirista e barroca, construída no século XVI; Quinta da Granja, construída no século XVI, foi propriedade do Duque de

Palmela e seus descendentes, acolhe desde 2001 o Mosteiro do Nascimento da Mãe de Deus, de monjas, que faz parte da Igreja Católica Ortodoxa de Portugal; Quinta das Covas, admirada durante a maior parte da sua história como a grande propriedade agrícola de Cachoeiras, repleta de vinhedos e laranjais, que no início da década de 90 do século XX foi adaptada para funcionar como unidade hoteleira de turismo de habitação no espaço rural, com piscina ao ar livre. Atualmente alberga uma casa de repouso.

2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE CACHOEIRAS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana 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.*

A presente proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no aglomerado urbano de Cachoeiras constitui o primeiro passo no sentido da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana para a área de Cachoeiras.

2.1. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Foram consideradas na delimitação da ARU de Cachoeiras os seguintes critérios:

- O limite do *Conjunto Urbano com Interesse* de Cachoeiras e cuja delimitação consta da *Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo* do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira³;
- 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.

Do cruzamento dos critérios acima referidos e da sua interpretação, associada à necessidade de garantir a unidade e a continuidade geográfica desta área de reabilitação urbana surge o atual limite, cuja planta consta do Anexo à presente Memória Descritiva e Justificativa.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Tendo por base os dados alfanuméricos e geográficos desagregados espacialmente à escala da subsecção estatística da BGRI 2011 do INE foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU.

Dos resultados apurados, e que constam do quadro abaixo, é possível concluir-se que na área de intervenção da ARU:

- A percentagem de idosos (23,84%) supera a dos jovens (15,69%) revelando uma tendência para o envelhecimento demográfico.
- A proporção de jovens (15,69%) é inferior à % apurada para a união de freguesias (16,89%) indiciando um território em recessão.
- O parque habitacional apresenta uma tendência clara para o envelhecimento – 77,53% dos edifícios foram construídos antes de 1970 e têm mais de 45 anos., sendo que destes, mais de metade – 60,68% são anteriores a 1960. Esta proporção na união de freguesias não ultrapassa os 46,53% e 32,18%, respetivamente.

³ Publicado em Diário da República através do Aviso n.º 20905/2009 de 18 de Novembro; Aviso n.º 2956/2009 de 03 de Dezembro; Aviso n.º 14674/2010 de 23 de Julho e Aviso n.º 16081/2010 de 11 de Agosto; Declaração n.º 173/2013, de 8 de agosto; Aviso n.º 10348/2013, de 16 de agosto.

- Os fogos arrendados (9,09%) são em número inferior ao da união de freguesias (21,00%) e 18,68% estão vagos (contra 15% na união de freguesias).

Perante estes dados é, portanto, possível comprovar estar-se em presença de uma área que configura degradação ou obsolescência do seu parque edificado associado a uma tendência de declínio demográfico dos seus residentes, justificando assim a necessidade de uma intervenção integrada através de uma Operação de Reabilitação Urbana e que o presente documento conforma.

Designação do indicador		ARU de Cachoeiras		União de Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente		172	2,08	8.266	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	27	15,69	-	16,89	% face ao total da ARU
	% de idosos	41	23,84	-	15,04	% face ao total da ARU
N.º de famílias		68	2,13	3.193	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios		89	6,58	1.352	-	% face ao total da freguesia
Edifícios segundo o n.º de pisos	Edifícios com 1 ou 2 pisos	89	100	958	70,85	% face ao total da ARU
	Edifícios com 3 ou 4 pisos	0	0	226	16,72	% face ao total da ARU
	Edifícios com 5 ou + pisos	0	0	168	12,43	% face ao total da ARU
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	19	21,35	118	8,73	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	21	23,60	146	10,80	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	14	15,73	171	12,65	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	15	16,85	194	14,35	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	7	7,87	253	18,71	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	1	1,12	199	14,72	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	1	1,12	40	2,96	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	6	6,74	104	7,69	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	3	3,37	95	7,03	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	2	2,25	32	2,37	% face ao total da ARU
N.º de Alojamentos Familiares Clássicos		91	2,32	3.923	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		17	18,68	582	15,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		6	9,09	647	21,00	% face ao total da ARU
Cobertura em infraestruturas nos alojamentos de residência habitual	Alojamentos com água	66	100	3.152	99,65	% face ao total da ARU
	Alojamentos com retrete	65	98,48	3.147	99,65	% face ao total da ARU
	Alojamentos com esgotos	66	100	3.137	99,34	% face ao total da ARU
	Alojamentos com banho	64	96,97	3.130	98,96	% face ao total da ARU

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU foram retirados da BGRI do INE. Os dados relativos às Freguesias e Uniões de freguesia provêm dos Cadernos constantes do *Diagnóstico Social do Concelho de Vila Franca de Xira, em particular os cadernos 1 - Território e População; 2 - Famílias e 4 - Habitação.*

Fonte: INE - Censos 2011.

Quadro 1 – Síntese estatística da ARU

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

3.1. ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

O Plano de Ação da Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020 definiu, tendo em consideração os desígnios **VIVER, VISITAR, INVESTIR E TRABALHAR** os objetivos estratégicos abaixo descritos, com vista a responder ao desafio nacional da promoção do crescimento inteligente, sustentável e inclusivo e (simultaneamente) da coesão económica, social e territorial.

VIVER:

- i. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, em particular na sua relação com o rio, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbano, dando particular atenção aos territórios desfavorecidos em contexto urbano.
- ii. Desenvolver ações que apoiem a transição para uma economia com baixas emissões de carbono e o controlo da poluição sonora, que inclua a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável em particular os modos suaves (pedonal e ciclável), contribuindo para reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, bem como intervir em áreas de maior conflito acústico, de modo a permitir uma gestão integrada do ruído urbano.
- iii. Reforçar a rede de parques municipais e do sistema verde de conectividade entre eles, e com os municípios vizinhos, tirando partido da rede hidrográfica, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas, ampliando a capacidade de sequestro de CO₂, conferindo maior resiliência às frentes urbanas ribeirinhas.
- iv. Melhorar o quadro energético municipal através da adoção de soluções urbanas inteligentes complementadas com soluções inovadoras vocacionadas para a melhoria do bem-estar dos cidadãos em diferentes áreas de atuação como sejam a Governação, a Mobilidade, a Energia, o Ambiente e os Edifícios.

VISITAR:

- v. Aumentar o número de visitantes no concelho estruturando a oferta turística e o desenvolvimento de atrações oferecendo produtos e experiências diferenciadoras em torno dos seguintes ativos: Natureza - fruição do Estuário do Tejo e da sua avifauna; Náutica – embarcações tradicionais e de recreio; Cultura associada à identidade da região – património e museus, tauromaquia e gastronomia.
- vi. Potenciar a atratividade do concelho para atividades ao ar livre, alicerçadas na rede de parques municipais, dotados de infraestruturas que permitem a prática da atividade física, em particular na frente ribeirinha, consolidando um corredor verde intermunicipal, num cenário de elevada qualidade paisagística e ambiental.

INVESTIR E TRABALHAR:

- vii. Aumentar a atratividade do concelho para a instalação de empresas, preferencialmente inovadoras, com elevada incorporação de conhecimento e capacidade para desenvolver relações sinérgicas, aproveitando estruturas urbanas singulares, considerando a oferta de espaços capazes de acolherem atividades produtivas, comerciais, criativas de base tecnológica, artística, artesanal e oficial.

- viii. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais bem como na regeneração urbana de áreas industriais ou de multiusos abandonadas, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários e no aumento do quadro de referência energético municipal.
- ix. Promover a criação de emprego no concelho em resultado das ações de captação de novas empresas ou de criação do próprio negócio ou de expansão de empresas de base local.

3.2. OBJETIVOS DA ARU DE CACHOEIRAS

Aspetos positivos da ARU de Cachoeiras:

- Dotação de equipamentos de utilização coletiva;
- Potencialidade na paisagem natural.

Aspetos negativos da ARU de Cachoeiras:

- Degradação do edificado construído;
- Baixa percentagem de fogos vagos disponíveis no mercado para arrendamento ou venda;
- Rendas reduzidas (atuais e potenciais);
- Linguagem arquitetónica dissonante do aglomerado urbano;
- Envelhecimento da população;
- Baixo rendimento e dinamismo dos proprietários/famílias;
- Carência de oferta cultural;
- Carência de valorização do património natural e paisagístico, planos de circuitos de descoberta e interpretação de valores naturais;
- Pouca atratividade para investimentos com novas funções económicas e em intervenção no parque habitacional;
- Fraca aptidão da área de intervenção para suportar a carga do transporte automóvel;
- Carência de transportes públicos.

Pretende-se que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras, seja uma oportunidade para valorizar o aglomerado urbano, incentivando a reocupação desta área com habitação, comércio e serviços e, igualmente, salvaguardar os edifícios que fazem parte da história local, contribuindo, simultaneamente, para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem e trabalham, reforçando-se a capacidade de atrair novos habitantes e novos investimentos, numa perspetiva do desenvolvimento local sustentável.

Neste sentido, foram traçados os seguintes objetivos específicos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias de Cachoeiras;
- Libertação, sempre que possível, dos logradouros e seu tratamento como espaços verdes complementares ao edificado envolvente, contribuindo para criar condições de habitabilidade e ambientais mínimas compatíveis com as atuais exigências, minorando o abandono e desqualificação do edificado;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;

- Reabilitar edifícios devolutos;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
- Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético dos edifícios públicos e privados;
- Incentivar a conservação periódica do edificado;
- Atrair investimento privado e dinamizar a economia de base local, captando novos investimentos de modo a reforçar a capacidade competitiva das empresas;
- Tornar uma área atrativa, mediante a qualificação urbana e ambiental, o turismo e lazer, a criação de riqueza e de produtividade e consequentemente a criação de emprego, assente em princípios de economia de baixo carbono.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

4.1. BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CACHOEIRAS

4.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei 136/2014, de 9 de setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele 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.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), **serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes** (Quadro 2 - IMI e Quadro 3 - IMT) **aos prédios urbanos localizados na presente ARU:**

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

ISENÇÃO POR UM PERÍODO DE 5 ANOS, A CONTAR DA DATA DE CONCLUSÃO DA AÇÃO DE REABILITAÇÃO:

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 (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). ⁽¹⁾

RENOVAÇÃO DA ISENÇÃO DE IMI POR UM PERÍODO ADICIONAL DE 5 ANOS:

A isenção de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). ⁽¹⁾

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF.

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CONT.)

ISENÇÃO POR 3 ANOS A CONTAR DA EMISSÃO DA LICENÇA:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). **(2) (3) (4)**

Consultar: n.ºs 1, 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.

REDUÇÃO DE 30% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS:

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO DE 10% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS:

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 10% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO DE 20% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS DESTINADOS A COMÉRCIO:

Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

ISENÇÃO NA 1.ª TRANSMISSÃO DO IMÓVEL REABILITADO, QUANDO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE:

São isentas do 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 na área de reabilitação urbana. **(1)**

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 e 19 do artigo 71.º do EBF.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (CONT.)**ISENÇÃO NA AQUISIÇÃO DE PRÉDIO URBANO DESDE QUE AS OBRAS COMECEM EM 3 ANOS:**

As aquisições de prédios urbanos destinados a *reabilitação urbanística* ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. ^{(2) (3) (4)}

Consultar: n.º 2 e 3 do artigo 45.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Quadro 3 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)**4.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS**

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência, outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (Quadro 4. – IVA, Quadro 5. – IRS e Quadro 6. – Fundos de Investimento).

Identificam-se, de seguida, **outros benefícios fiscais à reabilitação urbana aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:**

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO**SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM IMÓVEIS OU EM ESPAÇOS PÚBLICOS:**

a) Taxa de 6% para 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 âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA.

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CONT.)

SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO, REMODELAÇÃO, RENOVACÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO OU CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS OU PARTES AUTÓNOMAS DESTES AFETOS A HABITAÇÃO:

b) Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam atotalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA.

Quadro 4 – Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

DEDUÇÃO À COLETA ATÉ AO LIMITE DE € 500, EM SEDE DE IRS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO COM OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS:

São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 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 Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. ^{(1) (5)}

Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.

TRIBUTAÇÃO A 5% DAS MAIS-VALIAS E RENDIMENTOS OBTIDOS POR QUEM VENDE OU POR QUEM ARRENDA:

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis 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. ⁽¹⁾

Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de 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. ⁽¹⁾

Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(5) Os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação a que se refere o n.º 4 do artigo 71.º do EBF devem ser devidamente comprovados e dependem da certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos (n.º 17 do artigo 71.º) e estas entidades devem remeter à administração tributária as referidas certificações (n.º 18 do artigo 71.º).

Quadro 5 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

→ISENÇÃO DE IRC PARA OS RENDIMENTOS OBTIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:

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 (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). ⁽⁶⁾

→OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REFERIDOS DO N.º 1 DO ARTIGO 71.º DO EBF AUFEREM DE OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS PREVISTOS NO MENCIONADO ARTIGO 71.º⁽⁶⁾:

a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).

b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.

Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

Quadro 6 – Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

4.2. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais, a programas de financiamento e aos procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Vila Franca de Xira com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um *conceito mais abrangente* de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – *reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados*, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste contexto, são estabelecidas reduções das taxas municipais, entre as quais as taxas municipais relativas a urbanização e edificação (Quadro 7. – Taxas Municipais), com maior incidência de redução nas referidas taxas quando o projeto de reabilitação apresentado a apreciação dos serviços camarários contemplar uma sustentabilidade do edifício das classes

C, B, A, A+ ou A++ das classes de desempenho do *sistema “LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade”*.

O *“LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade”* é uma marca registada nacional, de Certificação Ambiental da Construção Sustentável, do Instituto Superior Técnico (IST), consistindo num sistema de avaliação da construção em níveis de desempenho ambiental, numa ótica de sustentabilidade, que se comparam com diferentes valores de desempenho (Limiares de Classe - Classificação de G a A++). Se o desempenho visado atingir pela verificação dos requisitos do LiderA, numa avaliação de sustentabilidade, as classes C, B, A, A+ ou A++, será emitido um certificado de bom nível de sustentabilidade pela entidade certificadora (IST).

Enquadrado no referido conceito mais abrangente da reabilitação urbana (próximo do resultado da interação dos conceitos de *regeneração urbana* e de *desenvolvimento sustentável*, tendo como pilares a tríade “Ambiente, Economia e Sociedade”; a reabilitação e a regeneração urbanas constituem-se como fatores de revitalização económica, social e, também, cultural, bem como de reforço da coesão territorial), será concedido igual incentivo de redução das taxas relativas a urbanização e edificação, aos proprietários de edifícios em *ruínas* localizados na ARU que em resultado da demolição dos mesmos (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação) procedam a obras de construção subsequentes à demolição, na propriedade, de uma *nova edificação* que contemple os requisitos de certificação do sistema de avaliação da sustentabilidade LiderA.

4.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS

A estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana inclui a **redução das taxas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação**, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias para determinação de 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 (exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes).

Redução de 50% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), incluindo a redução de 50% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em *deficit*, relativamente aos edifícios localizados na ARU.

Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios na ARU, se o projeto de reabilitação se encontre previamente reconhecido em conformidade com os princípios do sistema LidesR e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema:

A ++ : 90%; A + : 80%; A : 75%; B e C : 65 %. ⁽⁷⁾

Redução de Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em **obras de construção**, entre quais, as novas edificações construídas subsequentemente e em resultado da demolição de edifícios em ruínas (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação), cujo projeto contemple uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema:

A ++ : 90%; A+ : 80%; A : 75%; B e C : 65 %. ⁽⁷⁾

Consultar: página eletrónica do Sistema LiderA - www.lidera.info

(7) Neste sistema encontram-se estabelecidos indicadores que permitirão a atribuição de um Certificado, que assenta num conjunto de 6 princípios de bom desempenho ambiental (integração local, consumo de recursos, cargas ambientais, conforto ambiental, vivências socioeconómicas e uso sustentável), traduzidos em 22 áreas e 43 critérios, nos quais se avalia o edificado em função do seu desempenho ambiental.

Quadro 7 – Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação Urbana

4.2.2 PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO

“RECUPERE A SUA CASA”

Destinado aos proprietários e/ou senhorios e inquilinos de menores recursos económicos, que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada 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, nas condições definidas no respetivo regulamento municipal – Consultar o Regulamento na página eletrónica da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em www.cm-vfxira.pt

“PAREDES LIMPAS”

No âmbito das suas competências licenciadora e de fiscalização instituídas pela Lei n.º 61/2013, de 23 de agosto (designada “Lei Anti-Graffiti”), o Município visa apoiar os proprietários e os inquilinos no processo de remoção de grafitos e de outros grafismos similares, ainda que temporários, que alterem as características originais das superfícies exteriores dos edifícios (fachadas, empenas...) e dos muros e vedações, mediante a atribuição de apoio em produtos removedores de grafitos, de primários e de tintas para repintura das referidas superfícies.

“REABILITE PRIMEIRO – PAGUE DEPOIS”

Venda de edifícios e frações municipais devolutos, em mau estado de conservação, para habitação própria ou arrendamento, com a obrigação do particular realizar obras de reabilitação, permitindo o deferimento do pagamento do preço até ao termo do prazo contratual que terá em conta o licenciamento, a execução da obra e a colocação do imóvel no mercado, se for o caso.

MANUTENÇÃO DOS REGIMES DE PARTICIPAÇÃO E APOIO NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS RECRUA E RECRIPH

As participações estão limitadas ao montante aprovado, em cada ano, pelo IHRU e no orçamento da Câmara Municipal, sendo dada prioridade na aprovação a edifícios anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 agosto de 1951 (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

Quadro 8 – Programas Municipais de Apoio e Financiamento

4.2.3 OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

- A criação de um balcão próprio para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado:

“Loja da Reabilitação Urbana”.

- Atendimento prioritário e célere na apreciação dos respetivos processos:

“Via Rápida da Reabilitação”.

- **Simplificação administrativa inerente às medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014**, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução⁴.

⁴ Não obstante o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se destinem a ser afetos, totalmente ou em 50 % da sua área, a habitação, o regime de simplificação administrativa será estendido pela Câmara Municipal às intervenções para usos distintos, desde que os imóveis estejam localizados na ARU

4.3. PENALIDADES

4.3.1. ELEVAÇÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem *devolutos* compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se *devolutos*, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em *ruínas* são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em *ruínas* designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em *ruínas* compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

Consultar: n.ºs 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI

Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se *degradados* os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas *degradados* compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

4.4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

4.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "*reabilitação de edifícios*" e de "*reabilitação urbana*" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de “ações de reabilitação” e de “estado de conservação”.

4.4.2 CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, têm de ter por base obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU no *Diário da República* e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução aprovados para um imóvel a reabilitar não constitui o direito a serem aplicados noutro caso.

4.4.3 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;
- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistorias.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e na Portaria n.º 1192-B/2006,

de 3 de novembro, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

4.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar na “*Loja da Reabilitação Urbana*” ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

4.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

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

Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

4.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos na presente ARU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer e de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações dos mesmos serão aplicáveis com as devidas adaptações.

Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cércea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

ANEXO I

