

Miquelina Maria Valderas Dourado

Benefícios Fiscais ao Investimento Urbano
Reabilitação Urbana



Escola Superior de Gestão, Hoteleira e Turismo

2022

Miquelina Maria Valderas Dourado

**Benefícios Fiscais ao Investimento Urbano
Reabilitação Urbana**

Mestrado em Fiscalidade

**Trabalho efetuado sob a orientação de:
Professora Doutora Leonor Salsa**



Escola Superior de Gestão, Hoteleira e Turismo

Ano 2022

Benefícios Fiscais ao Investimento Urbano – Reabilitação Urbana

Declaração de autoria de trabalho

Declaro ser o(a) autor(a) deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.

Miquelina Maria Valderas Dourado

Direitos de autor ou copyright

©Copyright: Miquelina Maria Valderas Dourado

A Universidade do Algarve reserva para si o direito, em conformidade com o disposto no Código do Direito de Autor e dos direitos Conexos, de arquivar, reproduzir e publicar a obra, independentemente do meio utilizado, bem como de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição para fins meramente educacionais ou de investigação e não comerciais, conquanto seja dado o devido crédito ao autor e editor respetivos.

Agradecimentos

À minha família por todo o apoio e dedicação disponibilizada que são uns apoiantes entusiastas desde o primeiro momento nesta aventura.

Aos meus amigos, pela paciência, pelo apoio e compreensão das ausências para um bem maior e por estarem presentes nos momentos bons e ajudarem a ultrapassar todos os momentos menos bons.

Aos meus colegas de trabalho e universidade pelos conselhos sábios e todo o generoso contributo.

À minha estimada orientadora a Professora Doutora Leonor Salsa por toda a dedicação e disponibilidade prestada, conselhos e conhecimentos transmitidos, indispensáveis para a elaboração deste projeto.

À Professora Cidália Carrusca Viegas, pelas longas tardes de entusiástico diálogo e conhecimentos transmitidos.

Sem o contributo dos acima mencionados era impossível a realização deste meu sonho.

A todos os que apoiaram, incentivaram e, sobretudo, acreditaram,

Uma muito obrigada.

Para ser grande, sê inteiro. Nada
Teu exagera ou exclui
Sê todo em cada coisa. Põe quanto és
No mínimo que fazes.
Assim em cada lago a lua toda
Brilha, porque alta vive.

In odes, 1993

Ricardo Reis. Fernando Pessoa

Resumo

Desde a fundação da cidade até aos dias de hoje avistamos com metamorfoses constantes.

Como na história, os erros repetem-se, e por vezes a determinação necessária para agarrar o que ainda nos resta de património pode levar a um protecionismo exaltado e menos esclarecido. Refletir ou pensar sobre a reabilitação de uma cidade é algo complexo, mas torna-se mais complexo quando essa reabilitação não movimenta os seus habitantes e não dá resposta às necessidades da própria cidade.

Assim tal fato levou à elaboração de uma análise e elaboração de um projeto para dar a conhecer mais sistematicamente os benefícios fiscais ao investimento nesta vertente da reabilitação urbana aos cidadãos e contribuintes do nosso país.

Palavras-Chave: Reabilitação; Requalificação; Urbana; Investimento; Benefícios

Abstract

From the foundation of the city to the day to this day we have seen with constant metamorphoses.

As in history, mistakes are repeated, and sometimes the determination necessary to grasp what remains of heritage can lead to an exalted and less enlightened protectionism. Reflecting or thinking about the rehabilitation of a city is complex, but it becomes more complex when this rehabilitation does not move its inhabitants and does not respond to the needs of the city itself.

Thus, this fact led to the elaboration of an analysis and elaboration of a project to make known more systematically the tax benefits to investment in this aspect of urban rehabilitation to citizens and taxpayers of our country.

Keywords: Rehabilitation; Requalification; Urban; Investment; Benefits

Lista de Abreviaturas, acrónimos e/ou siglas

AT – Autoridade Tributária

CA - Contribuição Autárquica

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT - Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CRP - Constituição da República Portuguesa

DR – Diário da República

EBF - Estatutos dos Benefícios Fiscais

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal de Transmissões Onerosas

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IS - Imposto de Selo

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SGU – Sociedade de Gestão Urbana

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TGIS - Tabela Geral do Imposto de Selo

VRSA – Vila Real de Santo António

Índice

Introdução.....	1
Enquadramento e Contextualização da Investigação	1
Motivação e Interesse do Tema.....	2
Objetivos da Dissertação e Metodologia Adotada.....	2
Estrutura da Dissertação	3
Capítulo I-Enquadramento	4
1-Enquadramento Conceitual dos Benefícios Fiscais	5
1.1-Sistema Tributário e Fiscal em Portugal	5
1.2-Conceito dos Benefícios Fiscais.....	6
1.3-Benefícios Fiscais em impostos sobre o património	8
1.3.1-Em sede de IMT	9
1.3.2-Em sede de IMI	12
1.4-Benefícios Fiscais em impostos sobre o rendimento.....	13
1.4.1-Em sede de IRS	14
1.4.2-Em sede de IRC	15
1.5-Benefícios Fiscais em impostos sobre consumo.....	16
1.5.1-Em sede de IVA.....	16
1.6 – Síntese dos impostos afetos à reabilitação urbana.....	18
CAPÍTULO II – Reabilitação Urbana.....	19
2-Reabilitação Urbana	20
2.1-Conceito de Reabilitação Urbana	20
2.2-Objetivos da Reabilitação Urbana	23
2.3-Enquadramento Legal	25
2.3.1-Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	25
2.3.2-Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação	29
2.3.4-Decreto Lei nº306/2009	33
2.3.5-Lei nº31/2012	33
2.3.6-Lei nº32/2012	33
2.3.7 – Programas de apoio para a Reabilitação Urbana	34
2.3.7.1 – Programas de Recuperação de Imóveis Degradados	34
2.3.7.2 – Programa de Reabilitação Urbana	34
2.3.7.3 – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas.....	35
2.3.7.4 – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas	35

2.3.7.5 – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal	36
2.3.7.6 – Iniciativa JESSICA, Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas	36
Capítulo III-Reabilitação Urbana vs. Benefícios Fiscais	37
3- Reabilitação Urbana vs. Benefícios Fiscais	38
CAPÍTULO IV – Estudo de Caso	41
4-Estudo de Caso	42
4.1-Cidade de Vila Real de Santo António	42
4.1.1-Freguesia de Vila Nova de Cacela	43
4.1.2-Freguesia de Monte Gordo	45
4.2-Reabilitação Urbana	47
4.2.1 – Modelo de organização da Reabilitação Urbana	47
4.2.2 – Área de Reabilitação Urbana	48
4.3 – Apoios e incentivos financeiros à Reabilitação Urbana	52
4.4- Situação do município de Vila Real de Santo António	54
4.5-Benefícios fiscais das ARU	55
4.6-Aceder aos benefícios fiscais das ARU	56
4.7 – Reflexão crítica sobre o estudo de caso	59
5-Conclusão	61
6-Bibliografia	63
7-Anexos	63

Índice Tabelas

Tabela 1 - Síntese dos Impostos	18
Tabela 2 - Financiamento BEI	52
Tabela 3 - taxas municipais	54

Índice Figuras

Figura 1 - Mapa de descontinuidade do município de Vila Real de Santo António, correspondente às zonas verdes	42
Figura 2 - Cidade e Freguesia de Vila Real de Santo António.....	43
Figura 3 - Freguesia de Vila Nova de Cacela	44
Figura 4 - Ria Formosa - Cacela Velha	45
Figura 5 - Freguesia de Monte Gordo	46
Figura 6 - Planta de Condicionantes do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António	49
Figura 7 - Delimitação ARU de Vila Real de Santo António	51
Figura 8 - Área total do PPS.NP.VRSA	51

Índice Diagramas

Diagrama 1 - Quadro de incentivos e apoios à reabilitação urbana	40
---	-----------

Introdução

Enquadramento e Contextualização da Investigação

No decorrer do tempo, visualizamos um elevado grau de degradação física do edificado e do espaço público em várias zonas do país. Esta degeneração/deterioração é consequência do envelhecimento temporal. Por outro lado, a falta de recursos públicos e particulares, conduziu a que na maioria das cidades portuguesas se assista a uma degradação dos centros históricos. As dificuldades de manutenção são visíveis tanto para os proprietários como para os mecanismos públicos.

De forma a contribuir para a preservação da propriedade edificada, do ambiente urbano e da qualidade de vida da população e potencializando pontos de atratividade, foram lançados alguns benefícios fiscais para o apoio e incentivo à reabilitação urbana, no sentido de inverter esse processo de degradação.

No entanto, pouco ou nada se conhece sobre o impacto dessas medidas fiscais, pelo que se torna pertinente explorar as diferentes perspetivas associadas a esta problemática e sistematizar alguma informação relativa aos instrumentos de fiscalidade com impacto na reabilitação urbana e municipal. Por falta de conhecimento, acessibilidade, instrumentos de aplicação, entre outros aspetos.

Os benefícios fiscais são sempre instrumentos de política que visam certos objetivos económico-sociais ou outras finalidades que justifiquem o seu carácter excecional em relação à normalidade. Não se concebe um benefício fiscal que não seja um meio de atingir um fim assumido de valor hierarquicamente superior ao da igualdade de todos os contribuintes (Pereira,2009).

Por benefícios fiscais entende-se que são: “as medidas de carácter excecional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem”, conforme o nº1 do artigo 2º do EBF.

Constata-se, assim, que os benefícios fiscais prosseguem um fim diferente da própria tributação uma vez que, constituem despesa pública, “os benefícios fiscais são considerados despesas fiscais, as quais podem ser previstas no Orçamento do Estado ou

documento anexo e, sendo caso disso, nos orçamentos das Regiões Autónomas e das autarquias locais”, dita o nº3 do artigo 2º do EBF.

Em consonância com o EBF, relativamente a bens imóveis, os primeiros referem-se aos prédios urbanos objeto de reabilitação (artigo 45º) e aos prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação (artigo 46º). Já os segundos referem-se aos incentivos á reabilitação urbana (artigo 71º).

Motivação e Interesse do Tema

A motivação para esta temática surgiu para melhor perceção dos benefícios fiscais existentes no nosso país e a legislação que coabita com este tema.

É um tema que poucos tem conhecimento, exploram ou utilizam, como forma de obter os benefícios concedidos pelo Estado.

O desconhecimento dos benefícios, os direitos e os deveres que o Estado proporciona, leva os contribuintes a tomarem decisões menos apropriadas.

A carga fiscal no nosso país é elevada, conseqüentemente faz com que se aumentem os casos de evasão e fraude fiscal, pois os diversos sistemas fiscais estão em constante concorrência.

O interesse para este tema que aborda os benefícios fiscais ao investimento no património surge pelo facto de ser um tema bastante útil para todos os contribuintes.

Assim sendo, pretende-se saber mais sobre o tema para posteriormente traspassar para quem quiser saber um pouco mais.

Objetivos da Dissertação e Metodologia Adotada

O objetivo desta dissertação é conhecer a importância que os benefícios fiscais têm assumido, em Portugal, para a reabilitação urbana, face ao elevado dinamismo na área da fiscalidade. De acordo com: o código de IMI (imposto municipal sobre imóveis), IMT (imposto municipal sobre transmissões onerosas), EBF (Estatutos dos benefícios fiscais), IRC (Imposto sobre rendimento de pessoas coletivas) e IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares).

Em que os seus objetivos passam por: aprofundar os conhecimentos sobre os benefícios fiscais na área do património (IMI e IMT); Analisar os efeitos dos benefícios fiscais ao património, na reabilitação urbana; avaliar os diferentes instrumentos de fiscalidade influenciadores das operações de reabilitação urbana; Identificar a conexão dos benefícios fiscais, na área do património com outros impostos, nomeadamente o IRS e o IRC.

A metodologia a utilizar para prossecução dos objetivos definidos assenta: numa pesquisa bibliográfica sobre a temática e o seu enquadramento no presente contexto (desafios, implicações, soluções); na análise da legislação tributária relativa aos processos de reabilitação urbana; na identificação do conjunto de técnicas e medidas fiscais, utilizadas a nível nacional e, principalmente, a nível municipal adotadas em contexto de reabilitação urbana (condições de base, critérios de aplicabilidade, vantagens e inconvenientes).

Para um melhor entendimento, procurar-se-á conhecer e avaliar o impacto dos benefícios ao património na reabilitação urbana no município de Vila Real de Santo António.

Estrutura da Dissertação

A dissertação é composta por 4 capítulos. Inicialmente é apresentada a introdução, a contextualização da investigação e uma breve descrição dos objetivos e da metodologia adotada.

O primeiro capítulo contém: o sistema tributário e fiscal em Portugal, o enquadramento conceitual dos benefícios fiscais, onde define o conceito, relação e a interação com os impostos do património, rendimento e despesa: IMI, IMT, IRS e IVA.

O segundo capítulo aborda e caracteriza o tema principal: a reabilitação urbana, no seu conceito, objetivos e enquadramento legal.

O terceiro capítulo mostra onde os benefícios fiscais e a reabilitação urbana se caracterizam.

O quarto capítulo mostra o estudo de caso no seu enquadramento de caso de estudo, com a identificação da cidade escolhida e toda a sua envolvimento.

Capítulo I-Enquadramento

1-Enquadramento Conceitual dos Benefícios Fiscais

1.1-Sistema Tributário e Fiscal em Portugal

Para conhecer os tributos, benefícios e penalizações sobre os bens imóveis devemos saber um pouco do sistema tributário e fiscal português que tem a origem na Constituição da República Portuguesa (CRP), dela resulta o princípio da legalidade tributária, a proibição da retroatividade da lei fiscal e o princípio da igualdade tributária.

O princípio da legalidade é a base sobre a qual assenta o Estado de Direito Democrático e que segue a intervenção da Administração Pública. Este surge consagrado no artigo 266º CRP e no artigo 3º do CPA. No sentido destes artigos, dá-se a prevalência da lei. Este princípio exige que os impostos sejam criados por lei, sob a forma de Lei ou Decreto-Lei autorizado e com uma determinada disciplina, que defina a incidência, as taxas e os benefícios fiscais.

O princípio da igualdade é um requisito fundamental a satisfazer pelos impostos. Segundo Pereira (2009), “o princípio da equidade exige que os impostos sejam estabelecidos de uma forma justa.”

O sistema fiscal português superintende-se pela legislação a nível constitucional, estipulando a exigência da legalidade dos impostos e nos princípios da constituição fiscal. Os impostos devem estar articulados em si e de uma forma coerente para fazer face aos objetivos colimados e interação entre os mesmos. Assim, surgirá um sistema fiscal com um conteúdo mais dinâmico.

Segundo Pereira (2009), a noção clássica de sistema fiscal “é o conjunto de impostos existentes num certo espaço, reportando-se, sobre tudo, ao domínio normativo, ou seja, à legislação existente.”

Conforme o nº1 do artigo 103.º da CRP: “O sistema fiscal visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza.”

Acrescenta-se que a Lei Geral Tributária estabelecida pelo Decreto-Lei nº398/98, de 17 de dezembro, o sistema fiscal é um conjunto de regras, pelo direito tributário, que disciplinam os tributos.

Confere o artigo 5º do referido diploma, a tributação tem a finalidade como a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas, promovendo, essencialmente, a justiça social e a igualdade de oportunidades.

Os impostos são a principal fonte de receita do Estado, para que por outro lado possa satisfazer as necessidades coletivas na realização da despesa.

Pode-se compreender que o Estado detém os impostos em função dos rendimentos que cada cidadão dispõe, tais como: o consumo, a propriedade e os rendimentos auferidos. Todas estas manifestações originam o pagamento de impostos.

1.2-Conceito dos Benefícios Fiscais

A definição no artigo 2º nº1 do EBF (Estatuto dos Benefícios Fiscais), o benefício fiscal é uma medida de carácter excepcional instituída para tutela de interesse público extrafiscal relevante que deve ser superior ao tributo não cobrado.

O benefício fiscal é um regime especial de tributação que circunda uma vantagem ou simplesmente um desagramento fiscal perante o regime normal. Avoca-se com uma isenção, redução de taxas, deduções à matéria coletável, amortizações e/ou outras medidas fiscais dessa natureza.

Acima de tudo, estes benefícios constituem uma despesa fiscal, que pode ser prevista no Orçamento de Estado. E devem ter, em princípio, uma formulação genérica, em obediência ao princípio da igualdade, para salvaguarda da livre concorrência.

Os principais benefícios à reabilitação urbana encontram-se entornados nos artigos 45º e 71º do EBF.

O artigo 45º do EBF determina que podem beneficiar de incentivos fiscais à reabilitação urbana, em sede de IMI e IMT, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há

mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana que sejam objeto de intervenções de reabilitação realizadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, e em consequência da intervenção, o respetivo estado de conservação em dois níveis acima do anteriormente atribuído, contestando, no mínimo, um nível bom.

Tem de ser cumprido nos termos do disposto no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro, tal como os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, nos termos do Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de abril.

Ainda, e considerando o art.º 104º da Constituição da República, ostenta sucessivamente: o imposto sobre o rendimento pessoal (IRS) visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar (no nº1 desse artigo); o imposto sobre o rendimento das empresas (IRC), tributação das empresas incide sobre o rendimento real (nº2 do mesmo artigo); a tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos (nº3 do citado artigo); e a tributação do consumo/despesa visa ajustar a estrutura do consumo à evolução das necessidades do desenvolvimento económico e da justiça social, onerando os consumos de luxo (nº4 do artigo). Esta classificação atende à natureza económica da base sobre que incide o imposto.

Os impostos expostos, regra geral, na transmissão e propriedade de bens imóveis: a construção, ampliação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação dos imóveis, os rendimentos (como as mais valias e rendas), em todas estas componentes os cidadãos estão sujeitos aos mesmos referidos acima (IMT, IMI, IVA, IRS e IRC).

Assim, e considerando o artigo 4º nº1 da LGT que determina que os impostos assentam essencialmente na capacidade contributiva, revelada, nos termos da lei, através do rendimento ou da sua utilização e do património.

1.3-Benefícios Fiscais em impostos sobre o património

Para efeitos fiscais, o património é a manifestação de toda a riqueza sujeita a registo, bem como a propriedade, uso e fruição de bens, imóveis ou móveis.

Para Pereira (2009), “os impostos sobre o património tomam como referência o rendimento acumulado do contribuinte, o seu património ou capital.” Definem-se como os impostos que incidem sobre a riqueza adquirida.

Os impostos sobre o património recaem sobre as transmissões, a título oneroso ou gratuito, do direito de propriedade sobre os imóveis ou de figuras parcelares desse direito (uso e habitação, direito de superfície, usufruto, etc.)

O imposto sobre o património, no princípio constitucional, impõe que a sua tributação deve contribuir para a igualdade de todos os cidadãos. Isto é, para subsistir igualdade, a lei fiscal tem de prever a diferenciação dos patrimónios, conseqüentemente, os patrimónios mais elevados serão sujeitos a uma tributação superior e os menos elevados a uma tributação inferior.

São considerados impostos sobre o património: o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Estes impostos, tal como o próprio nome indica, são de natureza municipal, isto é o sujeito da relação jurídica e titular da cobrança do imposto é o município.

Estes dois impostos derivam pela substituição da contribuição autárquica pelo IMI e da sisa pelo IMT, com a intenção de fortalecer os poderes dos municípios, avaliar as propriedades e na atribuição de benefícios fiscais com o novo sistema de avaliação.

É pertinente perceber a evolução da tributação destas matérias, visto que a reabilitação urbana está diretamente relacionada com o património.

Foi em 1989 que o nosso sistema fiscal português introduziu uma das grandes reformas do património com a introdução e aprovação da Contribuição Autárquica (CA), através do Decreto-Lei nº442-C/88, de 30 de novembro. Apesar das alterações com esta nova entrada, os sistemas de avaliações mantiveram o mesmo normativo, baseando-se numa sociedade de economia rural onde a riqueza dos imóveis era rústica, desvalorizando, a avaliação das propriedades urbanas, tornando-se numa realidade desajustada.

A CA apresentava-se desajustada e incompatível num sistema fiscal justo e moderno, subsistindo uma distribuição desigual de carga tributária, não assentava em razões de capacidade contributiva, mas sim em função do momento temporal de aquisição do imóvel.

Assim, assomou a necessidade da conceção de um novo imposto com a reforma dos impostos sobre o património, em 2003, pelo Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de novembro, onde o IMI veio substituir a CA.

Com esta reforma criou-se um sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis, atualização de valores e uma repartição mais justa da tributação dos imóveis.

1.3.1-Em sede de IMT

No âmbito de tributação em sede de IMT incluem-se as transmissões onerosas e as transmissões gratuitas em sede de IS (Imposto de Selo). Uma vez que é cumulativa, esta tributação em sede de IMT ou IS, acrescenta a tributação em IS a taxa de 0,8% da verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), recaindo sobre a aquisição onerosa ou doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares do direito sobre imóveis, mas, contudo, esta sujeição cumulativa não se aplica no caso das heranças.

Tal como estabelecido no artigo 2º nº1 do CIMT, “O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.” É devido, o IMT, pelos adquirentes dos bens imóveis, sejam pessoas singulares ou coletivas, como descreve o artigo 4º nº1 do CIMT.

Conforme estabelece o artigo 6º do CIMT, um conjunto de entidades e organismos isentas de imposto:

“a) O Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial;

b) Os Estados estrangeiros pela aquisição de edifícios destinados exclusivamente à sede da respetiva missão diplomática ou consular ou à residência do chefe da missão ou do cônsul, bem como dos terrenos para a sua construção, desde que haja reciprocidade de tratamento;

c) As constantes de acordo entre o Estado e quaisquer pessoas, de direito público ou privado, que são mantidas nos termos da respetiva lei;

d) As pessoas coletivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública, quanto aos bens destinados, direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;

e) As instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas, quanto aos bens destinados, direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;

f) As aquisições de bens para fins religiosos, efetuadas por pessoas coletivas religiosas, como tal inscritas, nos termos da lei que regula a liberdade religiosa;

g) As aquisições prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;

h) As aquisições de bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas, quando efetuadas por sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial que os destinem ao exercício, naquelas regiões, de atividades agrícolas ou industriais consideradas de superior interesse económico e social;

i) As aquisições de bens por associações de cultura física, quando destinados a instalações não utilizáveis normalmente em espetáculos com entradas pagas;

j) As aquisições de prédios rústicos que se destinem à primeira instalação de jovens agricultores candidatos aos apoios previstos no Decreto-Lei nº81/91, de 18 de fevereiro, ainda que operadas em épocas diferentes, até ao valor previsto no artigo 9º, independentemente do valor sobre que incidiria o imposto ultrapassar aquele limite;

l) As aquisições por museus, bibliotecas, escolas, entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, institutos e associações de ensino ou educação, de cultura científica, literária ou artística e de caridade, assistência ou beneficência, quanto aos bens destinados, direta ou indiretamente, à realização dos seus fins estatutários;

m) Os fundos de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam integralmente detidas pelas entidades referidas na alínea a).”

Nos artigos seguintes encontram-se previstas outras isenções, nomeadamente, aquisição de prédios para revenda (cf. Artigo 7º do CIMT), aquisição de imóveis por instituições de crédito (cf. Artigo 8º do CIMT) e, na aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, desde que o valor de base de liquidação de imposto não exceda 92.407,00€ (cf. Artigo 9º do CIMT) e ainda, uma isenção técnica prevista no artigo 32º do mesmo código.

Segundo Paiva e Januário (2014, p. 91 e 92): “O artigo 45º do EBF, prevê um benefício fiscal que pode ser reconhecido, aos imóveis urbanos que tenham sido objeto de obras de reabilitação, assim, desde que verificados os respetivos pressupostos e dentro dos condicionalismos definidos naquela norma.”

Ainda, e conforme o artigo 45º nº2 do EBF alíneas b) e c): “Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados as intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;” e “ 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;”, respetivamente.

1.3.2-Em sede de IMI

No âmbito da tributação em sede de IMI incluem-se nas propriedades dos imóveis: prédios urbanos, rústicos ou mistos.

Tal como menciona o artigo 1º nº1 do CIMI: “O imposto municipal sobre imóveis (IMI) incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados em território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.”

Este imposto mostra que tem por base o princípio da territorialidade, isto é, os prédios situados em território nacional, independentemente, do domicílio fiscal do proprietário são tributados em Portugal.

Assim é importante elucidar o conceito de prédio no âmbito do CIMI presente no artigo 2º nº1: “ Para os efeitos do presente código, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”

Conforme estabelece o artigo 11º nº1 sobre as isenções: “Estão isentos de imposto municipal sobre imóveis o Estado, as Regiões Autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, bem como as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público.”

Também, prevê uma isenção o artigo 11º-A do CIMI para prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de rendimentos baixos: “Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios rústicos e o prédio ou parte de prédio urbano

destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, desde que o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do ISAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS.”

Porém, no artigo 112º n.º6, e acumulativamente com o n.º7, no mesmo código menciona um incentivo que prevê: “Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.”

Ainda, e conforme o artigo 45º n.º2 alínea a): “Isenção do imposto municipal sobre os imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo se renovar, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria permanente.”

1.4-Benefícios Fiscais em impostos sobre o rendimento

Para efeitos fiscais, a tributação sobre o rendimento incide, essencialmente, em dois impostos: o Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e o Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC).

Estes impostos foram concebidos nos anos 1988/1989, em substituição dos impostos existentes e cumprimento ao programa constitucional da reforma da tributação do rendimento.

A tributação do rendimento incide, fundamentalmente, nos acréscimos patrimoniais líquidos obtidos pelo contribuinte num certo período.

O IRS encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º442-A/88 de 30 de novembro – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS) e por sua vez o IRC

encontra-se regulamentado no Decreto-Lei nº159/2009 de 13 de julho – Código do Imposto sobre os Rendimentos de Pessoas Coletivas (CIRC).

1.4.1-Em sede de IRS

O IRS incide sobre o valor anual dos rendimentos dos contribuintes singulares, após efetuadas as suas deduções específicas, em que o rendimento aparece agrupado em categorias às quais correspondem um determinado regime específico.

Neste mesmo âmbito e nos termos do disposto no artigo 71º do EBF, consideram-se benefícios fiscais aplicáveis a pessoas singulares, a dedução à coleta dos encargos relacionados com a reabilitação, a tributação de mais-valias e de rendimentos prediais a taxa reduzida.

Assim, os sujeitos passivos de IRS e proprietários de imóveis, conforme prevê o nº4 do artigo referido anteriormente, as deduções à coleta são até ao limite de 500,00€ e deduzir 30% dos encargos suportados com a reabilitação:

“a) Imóveis, localizados em «áreas de reabilitação urbana» e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.”

Quanto à tributação da reabilitação urbana as mais-valias consistem em ganhos obtidos. Estas mais-valias são decorrentes de alienações de imóveis situados nas áreas de reabilitação urbana e recuperados de acordo com as estratégias de reabilitação.

Assim sendo, são tributadas em sede de IRS, à taxa autónoma de 5%, auferidas as mais-valias por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, ulterior à intervenção de reabilitação, de imóvel localizado em ARU, conforme refere o artigo 71º nº5 do EBF.

A aplicação deste benefício é a emissão de certificação pela entidade gestora da área de reabilitação que previamente verifica a reabilitação.

No que concerne aos rendimentos prediais de imóveis rehabilitados, também, prevê-se um benefício fiscal pelo que são tributados à taxa de 5%, os rendimentos prediais decorrentes de arrendamentos de imóveis localizados em ARU e objeto de ação de reabilitação, como referido no nº7 do artigo 71º do EBF.

Os rendimentos prediais condizem com os ganhos da categoria F e com o previsto no artigo 8º do CIRS, são rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos liquidadas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares.

1.4.2-Em sede de IRC

O IRC incide sobre a totalidade dos rendimentos das pessoas coletivas, com sede em território português, incluindo os obtidos em território estrangeiro.

Neste âmbito, também, existem incentivos à reabilitação urbana, conforme mencionado no artigo 71º nº1: “Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro 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.”

Caso tal se verifique tais requisitos, o fundo de investimento imobiliário passará a ser tributado, conforme reflete o artigo 71º nº 15 do EBF: “ Caso os requisitos referidos no nº1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no nº1 o regime previsto no artigo 22º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.”

Relativamente á tributação dos rendimentos obtidos por Fundos de Investimento, o mesmo depende da sua natureza. Consistem, quer sejam resultado de distribuição de rendimentos, quer de mais-valias de unidades de participação, são tributados à retenção na fonte de 10%, conforme o disposto no artigo 71º nº2 do EBF.

1.5-Benefícios Fiscais em impostos sobre consumo

O imposto sobre o consumo e ainda mencionar o Imposto sobre o valor acrescentado (IVA), regulado no Decreto-Lei nº394-B/84 de 26 de dezembro.

Impostos sobre o consumo, Pereira (2009) cita “incidem sobre o rendimento consumido, sendo, em princípio, suportado pelo último adquirente dos bens ou consumidores.”

O Imposto sobre o Valor Acrescentado visa uma tributação geral do consumo de bens e serviços.

A tributação sobre o consumo, o IVA, tem um grande relevo no custo da reabilitação urbana.

1.5.1-Em sede de IVA

O EBF se encontra fora do âmbito, ou seja, não menciona nenhum benefício fiscal, em sede de IVA, mas existe ainda outro benefício diretamente relacionado com a reabilitação urbana, ao nível do IVA.

O Código do Imposto sobre valor acrescentado (CIVA) estabelece na sua Lista I anexa, os “Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida”, que nos termos do disposto no artigo 18º nº1 alínea a) é de 6%.

Assim sendo, será aplicada a taxa reduzida de 6%, na **Lista I no ponto 2** “Outros”, nas seguintes empreitadas:

“**2.19**-As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro”;

“**2.23**-Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção

das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”;

“**2.24**-As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU”;

“**2.25**-As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas actividades estatutárias, desde que, as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20% desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação”;

“**2.26**-As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respectiva modalidade”;

“**2.27**-As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

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

Com a redução do IVA, estas operações tornam-se mais acessíveis face à construção, devido ao incentivo para a atração de investimento. Em que pode ser aplicada, por

consequente, e fazer a diferença na viabilização de projetos de reabilitação urbana, com uma grande diferença de percentagem de iva, de 23% para 6%.

1.6 – Síntese dos impostos afetos à reabilitação urbana

Desde o nosso sistema fiscal português até a todos os impostos envolventes, tudo se encontra interligado.

Tal como refere a CRP todos os cidadãos têm o direito da igualdade, legalidade para isso tem de existir “regras” a seguir que neste caso são os impostos.

Em cada situação deparada como o tema a tratar, benefícios fiscais na reabilitação urbana, os impostos vão influenciar o seu benefício para o contribuinte e a despesa fiscal para o Estado.

A aplicação é desenvolvida em cada imposto, por exemplo:

Tabela 1 - Síntese dos Impostos

IMT	Isenção de imposto na aquisição de imóvel destinado a reabilitação e isenção subsequente à reabilitação a afetar arrendamento ou habitação própria permanente
IMI	Isenção para imóveis com reduzido valor e isenção por um período de três anos a contar do ano da conclusão da obra de reabilitação
IRS	Dedução á coleta até 500,00€ e 30% dos encargos suportados com a reabilitação e os rendimentos prediais de arrendamentos de imóveis localizados em ARU são tributados à taxa de 5%
IRC	Isentos se pelos menos 75% dos imoveis sujeitos a ações de reabilitação urbana
IVA	Taxa reduzida de iva a 6%

Fonte: Elaboração Própria

CAPÍTULO II – Reabilitação Urbana

2-Reabilitação Urbana

2.1-Conceito de Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana não é nada mais e nada menos que a revitalização, ou seja, uma mais-valia para o desenvolvimento económico e social das cidades.

Em que é um fator preponderante para o desenvolvimento económico e social das cidades ou áreas de reabilitação. A sua aplicação tem como foco a requalificação das zonas mais degradadas, sendo uma componente indispensável das políticas de cidades e da habitação.

A finalidade da reabilitação urbana ou revitalização é regenerar e requalificar as áreas mais degradadas das cidades, para que estas garantam habitações condignas, funcionamento harmonioso e sustentável, melhoria do ambiente.

A primeira definição de reabilitação urbana, no quadro legislativo português surgiu como Decreto-Lei nº104/2004, de 07/05, no nº2 do artigo 1º: “... 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 suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão.”

Do referido diploma verifica-se, visivelmente, que visava uma orientação para a reabilitação do edificado, embora o Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, vem propor a distinção entre reabilitação do edifício e reabilitação urbana, definindo-a no artigo 2º alínea j): “ «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, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

No Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, Decreto-Lei nº104/2004 de 7 de maio, define no nº2 do artigo 1º: “ «reabilitação urbana» 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, como objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”

Existem várias definições de conceitos legais sobre a reabilitação urbana e cuja prática dos mesmos permite a concretização, tais como menciona o artigo nº2 da RJRU:

“a) «**Acessibilidade**» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;

b) «**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

c) «**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes mceiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

d) «**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

e) «**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

f) «**Fracção**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

g) «**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

h) «**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

i) «**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 fracções 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;

j) «**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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

k) «**Unidade de intervenção**» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.”

2.2-Objetivos da Reabilitação Urbana

Os objetivos da reabilitação urbana devem ser alvejados para uma boa condução nas futuras intervenções, sendo que a reabilitação urbana é uma parte fundamental do desenvolvimento urbano.

Os objetivos dependem das necessidades de cada situação urbana. Na generalidade, a reabilitação urbana visa e garante o acesso a habitações condignas, melhoria das condições de vida da população, tendo como garantia a conservação agregada do património edificado e do ambiente, desenvolvimento das cidades.

De uma forma genérica, podemos considerar os principais objetivos da reabilitação urbana:

- Preservar, recuperar, conservar as condições de habitabilidade dos edifícios;
- Promover a revitalização das habitações degradadas como forma de garantir a grupos desfavorecidos;
- Reabilitar, requalificar e revitalizar urbanisticamente;
- Promover e fortalecer a coesão social e territorial;
- Proteger e conservar a paisagem ambiental, o ambiente envolvente e centralizado;
- Fortalecer atividades económicas locais, criando mais oportunidades de emprego;
- Progredir na integração social de faixas de população mais desfavorecidas e carenciadas;
- Preservar e conservar o património cultural, natural;
- Dinamizar os espaços, ambiente, atratividade;
- Revitalizar a área através da atração de mais população residente.

Conforme o artigo nº3 do RJRU estabelece os objetivos de uma forma detalhada e completa:

- “a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

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

Os objetivos são indicadores de como deve-se atingir os resultados em qualquer operação de reabilitação urbana, assim sendo obtém-se um compromisso para o desenvolvimento da área da cidade a reabilitar.

2.3-Enquadramento Legal

A reabilitação urbana é enquadrada nas próprias políticas do nosso país e definida na Lei, para o prosseguimento das soluções mais apropriadas às suas características e necessidades.

Ao longo dos tempos, para a prossecução das políticas do nosso país, foram criados instrumentos legais regulamentadores da reabilitação urbana.

Tais instrumentos legais que visam a orientação necessária para o desenvolvimento das áreas de reabilitação com efetividade da sua evolução, requalificação e revitalização.

Assim, e conseqüentemente, promove-se a forma de inverter a situação de degradação em várias áreas das cidades, melhorando a sua qualidade e regenerando o espaço urbano para maior atratividade.

2.3.1-Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana é uma componente indispensável, na forma que convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das zonas mais degradadas.

Sendo que, a sua importância surgiu em 2009, por via das alterações introduzidas no Orçamento de Estado, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, aprovado com o Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de outubro

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), conforme no disposto no preâmbulo, surge a necessidade de encontrar soluções para cinco desafios que coloca à reabilitação urbana:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja

delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.”

Para granjear os objetivos e os desafios mencionados, a política de reabilitação urbana do RJRU, conforme constam no artigo 4º do mencionado diploma, acata a diversos princípios, tais como: o princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, o princípio da subsidiariedade da ação pública, o princípio da solidariedade intergeracional, o princípio da sustentabilidade, o princípio da integração, o princípio da coordenação, o princípio da contratualização, o princípio da proteção do existente, o princípio da justa ponderação e o princípio da equidade.

Importa destacar os dois primeiros princípios, visto que o primeiro se concretiza no dever dos particulares ou proprietários suportarem os custos inerentes à reabilitação dos seus próprios imóveis, assim como cumprirem o dever de conservação e de não deterioração previstos no RJUE. O segundo princípio, verter-se o dever das entidades públicas de promoverem a reabilitação urbana apenas nos casos dos proprietários não as realizarem. Desta forma é favorecido o poder da entidade gestora das operações de reabilitação, em que poderão forçar a intervenção dos proprietários que não cumpram com a obrigação da mesma e responsabilizá-los pelos custos que decorram de tal incumprimento.

Conforme determina o artigo 7º nº1 do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios e assenta nos conceitos da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O conceito da ARU reporta-se á delimitação que tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, por outro lado o conceito da ORU é entendido com a concatenação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Tal como no artigo 7º nº1 alínea b) do RJRU, a sua delimitação é feita em instrumento próprio da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara Municipal, no termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), sendo publicado por aviso na 2ª série do Diário da República, remetido ao IHRU, e divulgada em página eletrónica do município, conforme apresenta o artigo 13º nº4 e 5 do RJRU.

De acordo com o estipulado no artigo 22º do RJRU, o plano pormenor de reabilitação urbana estabelece uma estratégia integrada de atuação, regras de uso, ocupação de solo e edifícios necessárias para promover a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.

Acrescenta-se outros elementos necessários para a finalidade do plano pormenor, tais como: delimitação das unidades de execução, para os efeitos de programação da execução do mesmo, identificação e articulação dos principais projetos e ações a desenvolver, os princípios e regras de uso dos solos e dos edifícios, e a identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, estabelecendo as necessidade efetivas e finalidades de reabilitação ou prevendo a demolição, quando aplicável, conforme estabelece o artigo 24º nº1 do RJRU.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana (artigo 7º nº4 do RJRU), sendo a sua coordenação e gestão de operações a cargo de uma entidade gestora (artigo 9º do RJRU), que poderá ser o município ou uma empresa do setor empresarial local (artigo 10º do RJRU).

A aprovação de uma ARU tem efeitos imediatos, quanto à entidade gestora a obrigação de promover a operação de reabilitação, por outro lado o município definir os benefícios fiscais sobre o património (IMI e IMT), sobre os edifícios ou frações nela compreendidos

os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, conforme artigo 14º do RJRU.

As operações de reabilitação urbana podem ser adotadas modelos de execução por iniciativa dos particulares ou por entidades gestoras. Se os modelos de execução assente na iniciativa dos particulares podem desenvolver pelos mesmos com o apoio da entidade gestora ou através de uma modalidade conjunta, conforme artigos 11º nº1 alínea a), 39º e 40º do RJRU. Por sua vez, se a iniciativa for pela entidade gestora, as operações podem ser diretamente executadas pelas mesmas, através de administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas, As quais podem ser estruturas de diferentes maneiras, nomeadamente: sob a forma da concessão da reabilitação, com recurso a um procedimento adjudicatário ou sob a forma de contrato de reabilitação urbana, pelo que uma entidade, pública ou privada, se obriga a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, conforme artigos 11º nº 1 alínea b), 42º e 43º.

No artigo 54º nº1 do RJRU contempla um vasto número de instrumentos de execução de política urbanística, tais como:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Referir, ainda, que existe um regime especial da reabilitação urbana, no artigo 77º-A do RJRU, para situações que tenham por objeto edifícios ou frações localizados ou não nas áreas de reabilitação urbana, em que cumpram dois requisitos: que a construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se encontre num estado de degradação ou obsolescência no que refere às condições de uso, solidez, estética ou salubridade, para

justificar uma intervenção de reabilitação urbana destinada a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva.

Estas operações de reabilitação urbana devem cumprir, cumulativamente, os seguintes requisitos, previsto nas alíneas a) a d) do artigo nº77º-A nº2 do RJRU:

- Preservar as fachadas principais dos edifícios;
- Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício;
- Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura;
- Não reduzir a resistência estrutural do edifício.

Conforme o artigo 77º-C e o artigo 81º-A do RJRU constata-se um conjunto de medidas complementares à reabilitação urbana: previsão de um regime sancionatório contraordenacional mais rigoroso que o regime geral, para maior responsabilização dos técnicos e a simplificação do procedimento da constituição da propriedade horizontal no caso de operações urbanísticas de reabilitação urbana, sendo o técnico habilitado a certificar se estão reunidos os requisitos legais mediante termo de responsabilidade, dispensando a intervenção do município, respetivamente.

2.3.2-Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), Decreto-Lei nº555/99 de 16 de dezembro, impõe alguns princípios que devem presidir a reabilitação urbana:

- O princípio da proteção do existente em matéria de obras de edificação, pela recuperação do património construído, sem impor um sacrifício desproporcional aos proprietários, permitindo-se, assim, a realização de um conjunto de obras suscetíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes;
- O princípio da conservação que impõe ao proprietário do imóvel o dever de, no mínimo, uma vez em oito anos sujeitar o edifício a obras de conservação, sem prejuízo de, a todo o tempo e através de pedido de qualquer interessado ou por determinação autónoma da câmara Municipal, determinar a execução das obras de

conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou à melhoria do arranjo estético;

- O princípio da proibição de deterioração segundo o qual o proprietário está expressamente proibido de, dolosamente (culpa grave), provocar a deterioração, provocar ou agravar um estado de falta de segurança ou de salubridade bem como prejudicar o arranjo estético do edifício.

2.3.3-Regime jurídico excecional da reabilitação urbana

Através do Decreto-Lei nº104/2004, de 07 de maio, que se instituiu o Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana (RJERU): “...a degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respetiva evolução.”

Portanto a crescente degradação do património edificado nas áreas urbanas e consequente falta de condições de habitabilidade e no cumprimento do que prevê a CRP no artigo 9º nas seguintes alíneas:

“d) promover o bem-estar e a qualidade de vida do povo e a igualdade real entre os portugueses, bem como a efectivação dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais, mediante a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais”;

e) proteger e valorizar o património cultural do povo português, defender a natureza e o ambiente, preservar os recursos naturais e assegurar um correto ordenamento do território.”

Tratando-se de um interesse público, a administração teve de intervir de forma eficaz e urgente, tal como refere o artigo 65º nº1 da CRP: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar.”

Este regime jurídico veio como forma de promover a reabilitação urbana nas zonas históricas e de áreas críticas de recuperação, permitindo aos municípios criar empresas

municipais de reabilitação urbanas denominadas de sociedade de reabilitação urbana (SRU), sendo o diploma marcado pela continuação do interesse público urgente.

No preâmbulo do referido diploma são mencionados seis princípios, ao qual se transcreve:

- “o primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primordialmente, a cada município. Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedade de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento;
- o segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efetivos de intervenção. Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana;
- o terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação. Para o efeito, o regime (...) mantém sempre o sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica;
- o quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários. Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis. Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para p efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. (...);
- o quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação. Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município,

ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana. Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação;

- o sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.”

Dada a importância a estes conceitos, este diploma prevê no artigo 1º nº2 do RJERU, apreende-se por reabilitação urbana: “ (...) o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alterações, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”

Analogamente às zonas históricas, o seu conceito está definido no nº3 do visado artigo que são consideradas zonas históricas, as que como tal são classificadas pelo Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) ou na sua falta, as zonas históricas são delimitadas por deliberação da assembleia municipal.

O RJERU constituiu-se para o nosso ordenamento jurídico um diploma inovador relativamente às intervenções de reabilitação urbana levadas a cabo pelos municípios.

2.3.4-Decreto Lei nº306/2009

À semelhança com o RJRU foi publicado o Decreto-Lei nº 306/2009 de 23 de outubro, que descende à primeira alteração ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Urbanos. O RJRU teve como deliberação conciliar e harmonizar com o regime aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para a realização ou demolição de obras. Portanto, analogamente com o despejo de inquilinos para a realização de obras de reabilitação em prédios arrendados, alvitra-se a substituição do processo judicial pelo agilizar do processo administrativo.

2.3.5-Lei nº31/2012

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), publicado pela Lei nº31/2012 de 14 de agosto, concede a possibilidade de agilizar o processo de estabelecimentos de contratos de arrendamento:

- Com uma maior flexibilidade à sua duração dos contratos estabelecidos;
- Atualização das rendas;
- Simplificação nas ações de despejo;
- Incumprimento do contrato por parte do arrendatário, entre outras.

A reabilitação urbana e o incentivo ao arrendamento urbano compõem medidas estratégicas e essenciais que tratadas de uma forma adequada são indispensáveis para o desenvolvimento das cidades.

2.3.6-Lei nº32/2012

Através de um compromisso estabelecido entre o Governo português com a União Europeia, Banco Central Europeu e Fundo Monetário Internacional, a Lei nº32/2012, de 14 de agosto indagar a solução dos constrangimentos resultantes da política de reabilitação urbana, validando o incentivo ao investimento pelos particulares e agilizando os processos de reabilitação.

Logo, os objetivos de simplificar e flexibilizar os procedimentos de criação de: das ARU, de um procedimento de controlo prévio de operações urbanísticas simplificado e de ORU isoladas.

Com a criação das ARU, como mencionado anteriormente, os procedimentos, objetivamente, mais flexíveis e simplificados preveem a possibilidade do faseamento, isto é, a aprovação da delimitação da ARU e da ORU pode ser simultânea ou primeiro a delimitação e no prazo máximo de três anos a aprovação da ORU. Caso contrário verificasse a caducidade da aprovação da delimitação da ARU.

Ainda sobre a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, o diploma determina que o poder de decisão sobre a comunicação prévia cabe ao município ou uma unidade orgânica flexível criada pelo mesmo, dispondo de um prazo de 15 dias para emissão de parecer. Se durante este prazo a entidade não se manifestar desfavoravelmente à comunicação prévia, o interessado pode proceder ao pagamento das taxas e iniciar as respetivas obras de reabilitação.

Após conclusão da operação urbanística é pedido ao município ou entidade gestora a autorização de utilização, de acordo com o estipulado no RJUE e acolhendo à simplificação estabelecida no RJRU.

2.3.7 – Programas de apoio para a Reabilitação Urbana

Ao longo do tempo, foram vários os programas criados para apoiar financeiramente as operações de reabilitação urbana (ORU).

2.3.7.1 – Programas de Recuperação de Imóveis Degradados

O programa PRID (programa de recuperação de imóveis degradados) publicado no Decreto-Lei nº704/76 de 30 de setembro, apresentou-se como a primeira experiência a nível nacional de apoio à reabilitação de edifícios localizados nos centros históricos e com deficiente estado de degradação.

O PRID aplicava-se para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados através de linhas de crédito, acabando por se extinguir por falta de verbas.

2.3.7.2 – Programa de Reabilitação Urbana

O programa PRU (programa de reabilitação urbana) presente no Despacho nº4/85 pela Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo foi o primeiro programa nacional direcionado para a reabilitação urbana.

O PRU foi um instrumento da política de habitação para a conservação e condições de utilização das habitações. Este programa baseava-se ao apoio do processo de descentralização e ao fomento à reabilitação urbana para uma ação conjunta de cooperação entre a administração central e as autarquias locais. Assim, integrava vários domínios na reabilitação urbana como forma de responder aos problemas da habitação, coesão social e o desenvolvimento urbano.

Este programa originou uma abordagem mais abrangente ao reconhecimento da ineficácia da política de intervenção centrada no imóvel isolado.

2.3.7.3 – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas

O programa PRAUD (programa de recuperação de áreas urbanas degradadas) pelo Despacho nº1/88 de 6 de janeiro, promovido pela Secretaria de Estado da Administração Local e pela Secretaria do Ordenamento do Território, veio substituir o PRU.

O PRAUD alçou-se para recuperar as áreas urbanas degradadas (em zonas históricas ou não). A sua aplicabilidade estendia-se desde as zonas dos bairros clandestinos até às áreas de reconversão industrial com uma grande incidência nas áreas históricas. Não deixando de salientar que se verificou um retrocesso nas políticas defendidas ao nível do PRU, visto que se perdeu a dimensão estratégica por não ter prosseguido os objetivos estabelecidos para o qual foi criado. E estava direcionado para fornecer apoio financeiro e técnico às autarquias locais na realização de operações de reabilitação, com previsão de comparticipações do Estado a fundo perdido.

2.3.7.4 – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

O programa REHABITA (Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas), Decreto-Lei nº 105/96 de 31 de julho, sendo no âmbito de apoiar financeiramente as autarquias locais na realização de obras de conservação, beneficiação e/ou reconstrução de edifícios habitacionais, tal como nas ações de realojamento provisório ou definitivo decorrentes.

Este programa referencia-se apenas na sua aplicação aos núcleos urbanos históricos identificados como ACRRU (área crítica de recuperação e reconversão urbanística). O seu

objetivo seria apoiar os municípios a nível financeiro nas ações de recuperação de zonas urbanas antigas, em que era concedido o acesso através da celebração de acordos entre o IHRU (Instituto da habitação e reabilitação urbana) e os municípios.

2.3.7.5 - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

O programa RECRIPH (Regime especial de comparticipação e financiamento na recuperação de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal), Decreto-Lei nº 106/96 de 31 de julho, concedia apoios financeiros na realização de obras de conservação e beneficiação em prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

Assim o programa passou a permitir, a possibilidade de concessão aos beneficiários de comparticipação a fundo perdido, as atribuições de empréstimo bonificado para financiamento nos prédios urbanos mais degradados intervenham na sua recuperação.

2.3.7.6 - Iniciativa JESSICA, Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

A iniciativa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) traduz-se num instrumento inovador de engenharia financeira desenvolvido, conjuntamente, pela Comissão Europeia em colaboração com o Banco Europeu de Investimento e com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Esse instrumento é uma forma de aplicar os fundos estruturais comunitários a favor de projetos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

O programa vai reforçar a dimensão urbana, isto é, no que é relativo à reabilitação urbana tendo em conta a sustentabilidade das operações.

Capítulo III-Reabilitação Urbana vs. Benefícios Fiscais

3- Reabilitação Urbana vs. Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana das cidades emerge hoje como uma prioridade nativa de cada município, reforçada pela publicação da Lei nº31/2014, Série I de 30-05-2014 que liga as bases gerais da política pública dos solos, de ordenamento do território e do urbanismo. As áreas urbanas das cidades enfrentam, na generalidade ou em modo geral, um profundo processo de degradação e descaracterização da sua imagem e identidade, afetando o tecido edificado, os espaços públicos e de utilização coletiva, as infraestruturas e os equipamentos.

Com a entrada em vigor, em dezembro de 2019, do novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), consubstanciado no Decreto-Lei nº307/2009, de 23/10, republicado pela Lei nº32/20212, de 14/08, que veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, competindo às autarquias locais o dever de delimitar e assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

A delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU's) é um processo determinante face aos desafios do quadro de financiamento, no que se refere a programas no domínio de reabilitação urbana, designadamente de centros históricos e frentes ribeirinhas, no que se respeita ao edificado, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, equipamentos, atividades económicas e infraestruturas que lhes correspondem.

São nestas delimitadas áreas de reabilitação urbana que as autarquias fazem um levantamento exaustivo para ver os edificados existentes que necessitam de intervenção a vários níveis, os espaços públicos na verificação dos equipamentos e imóveis urbanos e, também, nos espaços verdes.

Assim o município ou empresa municipal poderá atuar perante cada situação deparada, na qualidade de entidade gestora usará todos os instrumentos de execução da operação de reabilitação urbana, previstos nos artigos 54º e seguintes do RJRU, como exemplo:

- Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, artigo 55º do RJRU;

- O desenvolvimento da empreitada única, ou seja, pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, artigo 56º do RJRU;
- A ordem de demolição de edifícios aos quais faltem requisitos de segurança e salubridade, tais requisitos constantes no artigo 57º do RJRU;
- O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes no artigo 58º do RJRU;
- O arrendamento forçado quando após a conclusão das obras realizadas pelo município nos termos do artigo 55º n.º4, se o proprietário não proceder ao ressarcimento integral das despesas ou não propuser alternativa de liquidação de dívida, artigo 59º do RJRU;
- A constituição de servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
- O desenvolvimento de ações de expropriação aquando reunir os requisitos do artigo 61º do RJRU;
- O desenvolvimento da venda forçada aquando dos proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar ou manifestarem a impossibilidade de realizar as obras indicadas, nos termos do artigo 62º do RJRU;
- E, a reestruturação de propriedade, quando reunidos os requisitos constantes no artigo 64º do RJRU.

Portanto, se nas edificações com necessidade de reabilitar os proprietários não tomarem iniciativa, a entidade gestora pode acionar mecanismos, perante cada situação deparada, para que os proprietários se manifestem de uma forma ou de outra.

Aqui, na intervenção da entidade gestora, e no interesse do proprietário pode-se apresentar os benefícios e incentivos que poderão beneficiar os mesmos:

- Na empreitada a efetuar a redução do Imposto de Valor Acrescentado de 23% para 6%;
- O benefício, IRS, de dedução à coleta de 30%, até ao limite máximo de 500€ nos encargos relacionados com a reabilitação do edifício;
- Incentivos na redução ou isenção das taxas administrativas e regulamentares: ocupação de via pública ou de domínio público, de alvará, de operações urbanísticas, de apreciação, entre outras.

CAPÍTULO IV – Estudo de Caso

4-Estudo de Caso

O caso apresentado neste trabalho nos dará a conhecer como o Município de Vila Real de Santo António procedeu, conforme a legislação, os benefícios fiscais e os incentivos. De modo a aprofundar e analisar as políticas exercidas pelo mesmo nesta temática que são os benefícios e a reabilitação urbana.

Começaremos por fazer uma breve apresentação do município, seguindo as medidas tomadas no âmbito da reabilitação urbana e terminaremos com uma análise crítica.

4.1-Cidade de Vila Real de Santo António

Vila Real de Santo António é uma cidade que pertence ao concelho de Vila Real de Santo António do distrito de Faro, localizada na região do Algarve, com cerca de 20 000 habitantes.

Enquanto município de Vila Real de Santo António do qual é sede, conta com aproximadamente 62 km² de área, subdividido em três freguesias.

O município de Vila Real de Santo António é um dos poucos municípios de Portugal territorialmente descontínuos.

Figura 1 - Mapa de descontinuidade do município de Vila Real de Santo António, correspondente às zonas verdes



Fonte: Mapas Google

O município está dividido numa porção ocidental, a freguesia de Vila Nova de Cacela, e uma porção oriental, onde se situa a cidade e freguesia e, também, a freguesia de Monte Gordo. A parte oriental é limitada a norte e oeste pelo município de Castro Marim, a leste pelo Rio Guadiana, que define a fronteira com o país de Espanha, município de Ayamonte, e a Sul tem litoral no Oceano Atlântico. A parte ocidental é limitada a norte e leste por Castro Marim, a oeste pelo concelho de Tavira; a parte ocidental é limitada a norte e leste por Castro Marim, a oeste por Tavira e a Sul tem litoral no oceano Atlântico.

Figura 2 - Cidade e Freguesia de Vila Real de Santo António



Fonte: Câmara Municipal VRSA - Núcleo Comunicação

4.1.1-Freguesia de Vila Nova de Cacela

Freguesia de Vila Nova de Cacela foi elevada a vila há 87 anos, pelo Decreto 12/978 de 4 de janeiro de 1927, estando territorialmente separada do resto do município pelas freguesias de Altura e Castro Marim, no concelho de Castro Marim, constituindo assim um exclave do município de Vila Real de Santo António.

Figura 3 - Freguesia de Vila Nova de Cacela



Fonte: Câmara Municipal VRSA - Núcleo Comunicação

Tem vários pontos de interesse, e que levam até esta freguesia milhares de turistas por ano. Os principais pontos de interesse são os dois seguintes:

- Manta Rota – Uma estância balnear, que se desenvolveu a partir de uma antiga aldeia de pescadores que durante o Verão as suas águas podem atingir temperaturas superiores a 24°C. Nas imediações deste centro turístico tem início a Ria Formosa e localizam-se os vestígios de uma vila romana.
- Ria Formosa – Pequeno curso de água cuja importância está relacionada com a existência de uma das importantes jazidas fósseis do país, bem como de um interessante sistema de rega que inclui um açude de origem desconhecida, e as ruínas de uma azenha e de diversas levadas. O troço final da Ria Formosa dá-se entre Cacela Velha e Manta Rota. Formação lagunar com uma fauna e flora ricas e variadas, separada do mar por um frágil sistema de ilhas e penínsulas arenosas, canais, salinas e sapais; nesta freguesia encontra-se a extremidade leste do Parque Natural da Ria Formosa, parque que se entende ao longo de 60km de costa, entre o Ancão e a Manta Rota, coincidindo com um sistema lagunar formado a partir de sedimentos trazidos pelo mar e pelas linhas de água de bacia hidrográfica vertente.

Figura 4 - Ria Formosa - Cacela Velha



Fonte: Câmara Municipal VRSA - Núcleo Comunicação

4.1.2-Freguesia de Monte Gordo

Freguesia de Monte Gordo localizada a três quilómetros de Vila Real de Santo António, esta antiga vila de pescadores, situada entre pinhal e mar, foi pioneira na exploração turística no Algarve, com a construção de um dos primeiros hotéis da região nos anos 60. Com uma extensa praia, que possui das águas mais quentes do país, um clima ameno e várias zonas pedonais, em calçada portuguesa, Monte Gordo é um dos principais destinos turísticos do Algarve.

Oferece para além das praias, um vasto número de espaços de lazer, como o Casino, e uma grande quantidade de bares e restaurantes onde é possível apreciar a gastronomia algarvia.

Possui 4,12 km² de área e 3308 habitantes, o que confere uma densidade populacional de 802,9 habitantes/km². Foi elevada a vila em 12 de junho de 2001.

Figura 5 - Freguesia de Monte Gordo



Fonte: Câmara Municipal VRSA - Núcleo Comunicação

Vila Real de Santo António é um encanto do planeamento urbano do século XVIII. Foi quase destruída pelo infame terramoto e consecutivo maremoto em 1755, em que o primeiro-ministro Marquês de Pombal que deu ordens para que esta vila fosse reconstruída ao estilo antissísmico neoclássico como parte do movimento iluminista. Desenhada sob a forma de grelha pombalina ortogonal, estava destinada a tornar-se numa das cidades mais modernas do país e no crescente centro económico do Algarve no século XVIII.

O centro de Vila Real de Santo António foi inspirado pela baixa de Lisboa, com o traçado geométrico das suas ruas e padrões da bonita calçada portuguesa na praça principal, que acolhe a câmara municipal e a igreja matriz.

Segundo Paulo Azevedo (2005, pg.59): “...A Vila Real de Santo António é assim ao mesmo tempo um subproduto e a culminação do exercício urbanístico/arquitetónico e de empreendedorismo imobiliário desenvolvidos durante os primeiros vinte anos da reconstrução de Lisboa...”

Vila Real de Santo António designada como a “cidade do Marquês” é um marco incontornável do Absolutismo, Iluminismo e Urbanismo. Nascida de um plano urbanístico

racional, ela é a manifestação do poder do Estado Absolutista e uma perfeita representação do Iluminismo em Portugal.

É importante perceber como e quando atuar na defesa do património, mostrando e mantendo a sua integridade e autenticidade, tendo em conta a sua identidade cultural.

A reabilitação do património edificado do centro histórico de Vila Real de Santo António será obrigatoriamente um exercício de equilíbrio, entre a salvaguarda da memória e a imagem para o futuro.

4.2-Reabilitação Urbana

4.2.1 - Modelo de organização da Reabilitação Urbana

A gestão da reabilitação urbana no concelho de Vila Real de Santo António, tem sofrido alterações, nos últimos tempos, pelo que passamos a dar uma breve resenha histórica:

- Iniciou-se com a criação da VRSA – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., como reflete o programa estratégico da reabilitação urbana;
- É da sua responsabilidade a reabilitação, requalificação, regeneração, revitalização, renovação do Núcleo Pombalino e da sua Zona Envolvente, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística.
- Em fevereiro de 2010, substituída pela VRSA – Sociedade de Gestão Urbana aquando da aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, por via do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU).
- Ao herdar as competências da VRSA – Sociedade de Reabilitação Urbana a VRSA – Sociedade de Gestão Urbana, torna-se nos termos do RJRU, a entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana, correspondente a este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, tendo em vista o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática, nos termos dos artigos 31.º e seguintes do RJRU, constituindo-se, em consequência, uma Área de Reabilitação Urbana coincidente com a área de intervenção do Programa Estratégico. (Tal como publicado em Diário da República- anexo I)

- Com o encerramento da SGU, no ano corrente, a entidade gestora da reabilitação urbana do município de Vila Real de Santo António é a Câmara Municipal a gerir.

Com este modelo de organização e gestão urbanística estão reunidas condições favoráveis para que os novos desafios que se apresentam ao município sejam superados.

É necessário garantir a sustentabilidade dos projetos, o que implica uma atuação eficaz na gestão e no planeamento urbano.

4.2.2 - Área de Reabilitação Urbana

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura do Plano Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU).

O conceito de área de reabilitação urbana, trata 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 refere às 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 pormenor de reabilitação urbana.

O conceito de operação de reabilitação urbana, por sua vez correspondente ao conjunto articulado e concreto de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana a efetuar no interior da respetiva ARU.

A delimitação de área de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal e está associada à exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção de preservação, sendo este, também, o momento de definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e a escolha da entidade gestora.

As operações de reabilitação urbana são enquadradas pelo Plano Diretor Municipal e pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino, aplicando-se, conjuntamente, os condicionamentos à edificabilidade definidos para a área onde se integra.

O Plano de Pormenor e Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António (PPS.NP.VRSA) foi elaborado pela autarquia entre 2003 e 2004 e obedece as regras da ocupação, uso e transformação dos espaços urbanos designados por Núcleo Pombalino e Zona Envolvente, definindo as condições de urbanização, edificabilidade e transformação dos edifícios e caracterização dos espaços públicos.

Figura 6 - Planta de Condicionantes do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António



Fonte: Plano Estratégico de reabilitação urbana

A área de intervenção do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coincide na totalidade com o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António.

A Área de Reabilitação Urbana de Vila Real de Santo António corresponde às 5 unidades de Execução, definida no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. As 3 primeiras, entrada em vigor em 2011, enquanto as unidades 4 e 5 foram acrescentadas na proposta de alteração de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU), em 2015, de forma a incluir toda a área de intervenção do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António (PPS.NP.VRSA).

A área de reabilitação Urbana de Vila Real de Santo António abrange, na sua totalidade, a área abrangida pelo PP.NP.VRSA com 199,078ha, correspondendo a 104,441ha ao espaço urbano designado por Núcleo Pombalino, e 94,637ha ao espaço urbano designado pelo Zona Envolvente.

A ARU é constituída por 5 unidades de execução abrangendo na sua totalidade 71 quarteirões na sua inclusão de 941 edifícios:

a) Unidade de execução 1, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a avenida da República e a Oeste a rua da Princesa.

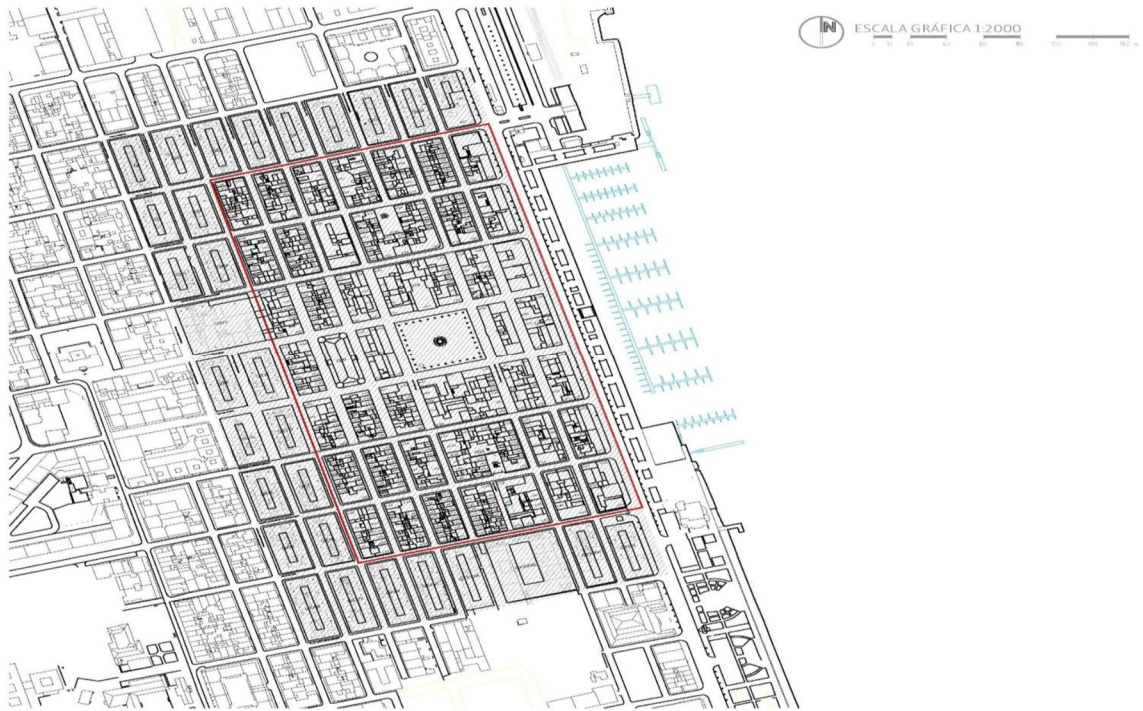
b) Unidade de execução 2, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a rua da Princesa a oeste as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve.

c) Unidade de execução 3, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve e a Oeste as ruas de António Capa e a 1.º de Maio.

d) Unidade de execução 4, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este as ruas António Capa e 1.º de Maio e a Oeste as ruas José Francisco Guimarães e D. Pedro V.

e) Unidade de execução 5, delimitada a norte pela rua do Exército, a sul pela rua Dr. João Mateus Abecassis, a este as ruas José Francisco Guimarães e D. Pedro V e a Oeste as ruas Dr. Oliveira Martins e Jacinto José de Andrade.

Figura 7 - Delimitação ARU de Vila Real de Santo António



Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (delineado a vermelho: área do Núcleo pombalino)

Figura 8 - Área total do PPS.NP.VRSA



Fonte: Plano Estratégico de reabilitação urbana

Face ao acima descrito, procedeu-se à aprovação em dezembro de 2011 a constituição da Área de Reabilitação Urbana, correspondente às unidades de intervenção nº 1,2 e 3 (conforme edital nº122/2012 publicado no DR, 2ª série de 31 de janeiro de 2012) e em abril de 2015 a aprovação à proposta de alteração da delimitação da ARU de VRSA (conforme aviso nº6753/2015 publicado no DR, 2º série de 17 de junho de 2015).

4.3 – Apoios e incentivos financeiros à Reabilitação Urbana

A sustentabilidade Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ganha maior importância quando os níveis de participação comunitária diminuem, a concorrência internacional aumenta e o novo regime de finanças públicas municipais obriga ao rigor técnico e financeiro.

Instituições como o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) têm destinado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

A Comissão Europeia numa iniciativa conjunta do Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) criaram o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, (JESSICA) que tem patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos em vários países europeus, incluindo Portugal, com Vila Real de Santo António a ser uma das cidades beneficiadas do programa estratégico.

No centro histórico de Vila Real de Santo António foi reabilitado, alguns exemplos, pela parte do município, através do programa JESSICA e através do Financiamento BEI:

Tabela 2 - Financiamento BEI

Empreitadas de Reabilitação Urbana	Zonas Históricas Classificadas	Montante
Construção da Casa da Câmara - 2.ª Fase	Sim	1 050 000,00€
Edifício SGU	Sim	126 000,00€
Reabilitação do Edifício da Alfândega	Sim	735 000,00€

Requalificação dos Espaços Públicos da Praça Marquês de Pombal e Frente Ribeirinha do Centro Histórico	Sim	1 050 000,00€
Total:		2 961 000,00€

Fonte: Elaboração Própria

Foi criado o conceito de Centro Comercial a Céu Aberto para dinamizar o núcleo central da cidade de Vila Real de Santo António, elaborado pela empresa municipal Sociedade de Gestão Urbana.

Fizeram-se obras de requalificação do espaço público para melhoramento da acessibilidade com pavimentações pontuais, criação de sombreamento, plantação de elementos arbóreos, renovação do mobiliário urbano e iluminação pública.

Foi, também, implementada na ocupação de via pública, em parceria com os comerciantes, remodelação das esplanadas e demais equipamentos expositivos exteriores, com o objetivo de desenvolver e contribuir para a uniformização do conjunto.

E, ainda:

- As obras de requalificação e reabilitação do edifício da Câmara Municipal;
- A requalificação da Praça Marquês de Pombal, do Largo António Aleixo e do Largo Lutgarda Guimarães de Caíres;
- A requalificação da iluminação no centro histórico;
- No material urbano, como por exemplo: bancos;
- O projeto cidade com mobilidade;
- Estudos, nomeadamente a viabilidade construtiva do parque subterrâneo para a Praça Marquês de Pombal, no centro histórico;
- A recolha e seleção dos lixos no centro histórico;
- A viabilidade de alojamento turístico para o centro histórico;
- Restauro do edifício da Alfandega.

4.4- Situação do município de Vila Real de Santo António

O Município e a VRSA-SGU têm vindo a realizar esforços para melhorar a imagem urbana da cidade, quer ao nível do seu espaço público, quer ao nível do edificado. São vários os exemplos dos investimentos e intervenções desenvolvidos nos últimos anos, com vista à modernização, revitalização e requalificação, nomeadamente.

Apesar dos investimentos efetuados nos últimos tempos, o Município de Vila Real de Santo António está a atravessar momentos financeiros difíceis, sendo uns dos mais endividados do país e regulado pelo Fundo de Apoio Municipal (FAM), o que vai refletir no âmbito da reabilitação urbana e respetivos benefícios fiscais.

Assim sendo, e apesar de ser atrativo investir nesta localidade pela sua localização, história, arquitetura, ambiente, gastronomia, entre outros aspetos, é notório que os benefícios fiscais para terceiros (particulares/ proprietários e coletivos/empresas) terão um impacto reduzido ou até nulo, podendo até haver situações de agravamento em relação a outros municípios, nomeadamente às taxas do IMI serem as máximas permitidas por lei e conseqüentemente os valores de IMI serem altos.

A fim de ilustrar o acima referido, foram identificados vários aspetos relacionados com uma situação municipal não endividada com estar extremamente endividada. As primeiras, podem das mais incentivos, isenções e benefícios, ficando o município mais atrativo para investimento no âmbito da edificação de reabilitação urbana.

Apresenta-se de seguida para identificar e comparar a aplicação de taxas municipais, nos municípios não endividados e nos municípios endividados:

Tabela 3 - taxas municipais

Exemplos de Taxas/Benefícios	Municípios não endividados	Municípios endividados
Taxa devidas pela apreciação dos projetos ORU	Redução de 50%	Totalidade a 100%
Taxa na emissão dos alvarás de obras de edificação	Redução de 50%	Totalidade a 100%

Taxa relativas a urbanização, edificação, reforço pelas infraestruturas e utilização	Redução de 50%	Totalidade a 100%
Taxa de ocupação do domínio público	Redução até 80%	Totalidade a 100%
Taxas relativas a ocupação do espaço público em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados	Isenção, durante 1 ano	Totalidade a 100%

Fonte: Elaboração Própria

Comparando as vantagens e os inconvenientes de investir num município com estabilidade financeira em que pode dar as regalias necessárias para minimizar os custos e, por outro lado, um município com instabilidade financeira são questões que pesam na tomada de decisão.

4.5-Benefícios fiscais das ARU

A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, entre estes, destaca-se, a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos sobre o património.

Decorre, também, daquele ato e nos termos da legislação aplicável, a atribuição aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 14º do RJRU.

Esses benefícios e incentivos realçam os seguintes:

- Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) a redução da taxa para 6%;
- Imposto municipal sobre imóveis (IMI) isenção deste imposto por um período de 5 anos, a contar o ano inclusive da conclusão das obras de reabilitação;
- Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) isenção pela aquisição de prédio urbano ou fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente e localizadas nas áreas de reabilitação urbana.

- Imposto sobre rendimento de pessoas singulares com deduções à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU; as mais valias auferidas pelos sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 6%;
- Para obras de conservação para os imóveis situados no núcleo pombalino, isentar as taxas administrativas normalmente associadas às operações de licenciamento urbanísticos.

Em termo de comparabilidade foram pesquisados vários municípios para examinar as diferenças que reunissem a principal característica que é não estar extremamente endividada. Podendo dar mais incentivos, isenções e benefícios, ou seja, que o município ficasse mais atrativo para investimento no âmbito da edificação de reabilitação urbana. Comparando as vantagens e as desvantagens de investir numa localizada terá de analisar bem o que se pretende para alcançar os objetivos pretendidos. Claro que ao fazer-se essa análise ter-se em conta tudo o que proporcionará ao investidor. Num município sem endividamento será mais atrativo, ou seja, em que pode dar as regalias necessárias para minimizar os custos/gastos e, por outro lado, um município com instabilidade financeira essa poupança não existirá, são questões que pesam na tomada de decisão.

4.6-Aceder aos benefícios fiscais das ARU

Em primeiro lugar, e como já mencionado anteriormente, todo o cidadão deve certificar-se que o imóvel que vão reabilitar está incluído numa área de reabilitação urbana. Posteriormente, tem de se fazer os seguintes requerimentos junto da câmara municipal ou a entidade gestora:

- Emissão da certidão de localização do imóvel na ARU;
- Emissão de certidão de reabilitação urbana conjuntamente com a comunicação prévia à câmara municipal ou com o pedido de licença da operação urbanística;
- Realização da vistoria inicial de determinação do nível de conservação do imóvel – antes do início das obras.

Para que a câmara municipal ou entidade gestora emitia a certidão é necessário a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação pela mesma. Assim poderá certificar o estado dos imóveis, antes e depois das obras compreendidas na ação de reabilitação.

Após as operações efetuadas anteriormente, com a conclusão das mesmas e a emissão da certidão pela câmara municipal ou entidade gestora poderemos usufruir dos benefícios fiscais.

Os benefícios fiscais que se pode ter sobre as edificações localizadas numa ARU estão descritos, maioritariamente, nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Aqui estabelecem um conjunto de benefícios fiscais bem como incentivos à reabilitação urbana, como mencionados ao longo do trabalho, nomeadamente:

- Isenção de **IMI** por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras. A atribuição da isenção processa-se, isto é, o benefício manifestar-se no reembolso do valor pago de IMI, pelo serviço de finanças competente, até 15 dias após comunicação por parte da câmara municipal ou entidade gestora da determinação do estado de conservação resultante das obras;
- Isenção de **IMT** na compra de um imóvel se a intenção será a reabilitação do mesmo, em que as obras têm de arrancar no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição. Beneficiará, também, da isenção de IMT aquando da primeira transmissão do imóvel reabilitado, se destinado em exclusivo para habitação própria e permanente. À semelhança da isenção de IMI esta manifesta-se, também, no reembolso do valor pago de IMT no prazo de 15 dias pela Autoridade Tributária (AT), após comunicação por parte da câmara municipal ou entidade gestora;
- **IRS**, os proprietários particulares ou pessoas singulares podem deduzir à coleta 30% dos encargos suportados para efeitos de reabilitação urbana, até ao limite máximo de 500,00€;
- **IRC**, as entidades coletivas ou pessoas coletivas estão isentos os rendimentos obtidos em que, pelo menos, 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação nas ARU;

- **IVA**, nas obras de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em ARU, aplica-se a taxa reduzida de 6% ao invés de 23%;
- **Mais-valias**, se o proprietário do imóvel for um particular, sujeito passivo de IRS e residente em Portugal, as mais-valias obtidas na primeira venda de imóvel localizada numa ARU e após obras de reabilitação são tributadas à taxa de 5% sem prejuízo da opção de englobamento;
- **Taxas**, o proprietário que tiver o imóvel localizado na ARU tem direito à redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação e de outras taxas municipais, como por exemplo a taxa de ocupação da via pública.

Estes são os principais benefícios em questão de isenção ou redução de taxas para todos aqueles que queiram adquirir um imóvel ou um já obtido dentro da delimitação da ARU para reabilitação urbana.

Assim, e como acima referenciados estes benefícios fiscais e incentivos foram recolhidos os seguintes dados (relatórios de monitorização da ARU de VRSA referente aos anos de 2016 e 2020):

- 2016:
 - 21 edifícios tiveram obras significativas;
 - 42 edifícios tiveram obras de conservação, a nível de fachadas e pequenas intervenções interiores;
- 2020:
 - 13 processos de obra deram entrada;
 - 17 edifícios foram realizados obras de conservação.

Em resumo, dos 941 edifícios, pertencentes à ARU, 21 sofreram obras significativas, 42 realizaram obras de conservação no ano de 2016 e 13 licenciaram obras, 17 edifícios realizaram obras de conservação no ano de 2020, que perfaz 6,7% e 3.2%, respetivamente, de recuperação/intervenção no edificado.

4.7 – Reflexão crítica sobre o estudo de caso

A cidade de Vila Real de Santo António, concretamente a ARU, serviu de base para a simulação ao estudo de caso sobre a aplicação de benefícios fiscais e incentivos associados aos impostos sobre o património, despesa e rendimento.

A referida ARU, com uma área de 199.078ha, foi delimitada pelas empresas municipais, VRSA SRU e VRSA SGU, que promoveram a reabilitação urbana do centro histórico da cidade.

A aprovação da delimitação de uma ARU implica o cumprimento do disposto no artigo 14º do RJRU, aplicação de benefícios fiscais associados aos impostos sobre o património, rendimento e despesa.

Com este estudo de caso, pretendeu-se aprofundar e entender o impacto da aplicação dos benefícios fiscais á reabilitação urbana.

A realização de intervenções de reabilitação urbana traduz-se em valorização patrimonial dos imóveis, ou seja, o aumento do valor patrimonial aumenta o valor do IMI.

Além da sua valorização patrimonial fica, também, valorizado a sua atratividade, aspeto, ao qual cativa outros investidores a investir nesta localidade.

Verificou-se que além dos impostos municipais sobre o património existem mais impostos dos quais se podem obter benefícios, como por exemplo: o IVA, IRS ou IRC.

Estes outros impostos beneficiam, no seu conjunto, a obter mais benefícios. Numa forma inicial, na compra do imóvel, os impostos do património beneficiam na isenção, na reabilitação do imóvel o imposto da despesa beneficia da redução do IVA e numa última fase os impostos do rendimento beneficiam no englobamento, de forma generalizada.

Não deixando de ter em conta no decorrer do processo os benefícios das taxas municipais pela sua redução e/ou isenção.

A Câmara Municipal de Vila Real de Santo António não tem muitos dados quantitativos de vários anos consecutivos para fazer uma comparação e/ou evolução entre eles para saber o número de habitações, edifícios que foram requalificados, reabilitados na área de reabilitação urbana (ARU).

Por outro lado, o número de pessoas que pedem a declaração para entregar nas finanças para obter o reembolso do imposto são muito poucas, que no ano de 2022 resume-se uma ou duas pessoas.

Segundo declarações obtidas pela Divisão de Urbanismo são muito poucas ou quase nenhuma as pessoas que pedem a declaração de conclusão de obras para entregar da AT.

Cabe referir que na atual conjuntura, tanto no setor privado como no público, dificilmente se ambicionaria melhores resultados, como dados apresentados de 2020, atendendo a situação pandémica e às dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos.

Assim sendo, se salienta, de forma pragmática, que apesar dos propósitos iniciais serem ambiciosos ficaram um pouco aquém dos objetivos iniciais. Como é notório, os dados fornecidos pela entidade em estudo não foram os suficientes para se fazer uma análise mais profunda, detalhada e comparativa.

Nesta dissertação foi detalhado todos os aspetos importantes e foco em toda a sua temática desde o seu conceito até aos aspetos empíricos de cada tema.

5-Conclusão

Tendo em consideração o objeto da presente dissertação e os objetivos a que nos propusemos, chegou o momento de tecer algumas considerações finais.

Com a presente dissertação pretendeu-se examinar as especificidades tributárias em matéria de reabilitação urbana ao nível dos vários impostos, nomeadamente: ao nível dos impostos sobre o património, o rendimento e o consumo. Apontando-se, desde já, como uma vantagem ao nível da presente investigação, uma vez que não se trata apenas de um só imposto, mas sim um conjunto deles, tais como: IRS, IRC, IMI, IMT e IVA. O que acaba por se substanciar num ponto forte, tornando toda a sua investigação mais dinâmica e relevante. Por outro lado, tendo como foco as questões que se colocam na vida prática, ainda que não se relacionem diretamente, acabam por influenciar o regime e as políticas de reabilitação urbana.

A temática da reabilitação urbana não é seguramente recente, mas a mesma tem ganho expressão ao longo dos últimos anos. Sendo a reabilitação urbana, nos dias de hoje, vista não só como uma dimensão física, tal como sucedida outrora, tem correspondido a um processo abrangente, que engloba: políticas urbanas, combinando intervenções de natureza urbanística, económica, social e cultural, numa visão global nas várias vertentes.

Uma intervenção de reabilitação urbana é uma questão política e social que incide na fiscalidade do urbanismo. Estas intervenções implicam um conjunto de operações complexas, devendo tais serem executadas por equipas multidisciplinares, abrangendo tanto o setor público como o privado. Sendo estas reguladas pela legislação.

Dada a importância pelo Governo a esta temática foi constituído e instituído o RJRU e é desta forma que surge o primeiro regime jurídico da reabilitação urbana, uma vez que até então, a reabilitação urbana apenas tinha sido objeto de tratamento jurídico de uma forma pontual e disperso.

Com a atualização do RJRU, pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, veio consagrar um procedimento simplificado e flexível de controlo prévio de operações urbanísticas e as operações isoladas.

Desta forma, verifica-se a preocupação e atribuição de importância pelo legislador, tendo em conta os problemas da sociedade atual, na medida em que se pretendeu, na sua essência, agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

Com a preocupação na reabilitação e revitalização das cidades, nesse âmbito os impostos são um fator preocupante para os proprietários/particulares, investidores, empresas, para a fomentação, adoção e concessão de benefícios fiscais à reabilitação urbana.

A implementação de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana, surge como uma medida prossecutora para que se inverta a degradação do parque edificado e se melhore a qualidade de vida da população.

Neste sentido, a fiscalidade enquadra um conjunto de benefícios, que tem influência no desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Como se teve a oportunidade de examinar são vários os benefícios fiscais, cuja aplicação e concessão dependem, da efetividade da realização das ações de reabilitação urbana. Esses benefícios desagravam ou isentam o pagamento de impostos sobre o património, rendimento e consumo.

Portanto, a presente dissertação, fundamentalmente, pretende contribuir com um ponto de partida para as boas práticas a proprietários e investidores para a prosseguimento dos fins pretendidos com as políticas de reabilitação urbana.

6-Bibliografia

Códigos Tributários e legislação conexas. Fiscal. 21ª Edição. Porto Editora. Porto. ISBN 978-972-0-0233-4.

Decreto-Lei nº306/2009 de 23 de outubro. Diário da República nº206/09 – 1ªsérie. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Lisboa

Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de outubro. Diário da República nº206/09 – 1ªsérie. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Lisboa.

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação;
<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Januário, Mário e Carlos Paiva (2014). Os benefícios fiscais nos impostos sobre o património. Edições Almedina. Coimbra. ISBN: 978-972-40-5430-8.

Lei nº31/2012 de 14 de agosto. Diário da República nº157/12 – 1ªsérie. Assembleia da República. Lisboa.

Lei nº32/2012 de 14 de agosto. Diário da República nº157/12 – 11ª série. Assembleia da República. Lisboa.

Nabais, J.C. (2009). Direito Fiscal. Edições Almedina. Coimbra. ISBN 978-972-40-3876-6.

Nabais, J.C. (2010). Direito Fiscal. Edições Almedina. Coimbra. ISBN 978-972-40-4377-7.

Pereira, H. F. (2009). Fiscalidade. 3ª Edição. Edições Almedina. Coimbra ISBN 978-972-40-3876-6.

Rossa, Walter, Gonçalves, Adelino (coord.), Planos-Salvaguada, Vila Real de Santo António – Núcleo Pombalino, Litografia de Coimbra, S.A., 2005.

7-Anexos

Anexo I - ARU_VRSA_publicada_DR-Exemplo

emprego público por tempo indeterminado para preenchimento de um posto de trabalho de Assistente Operacional (Telefonista) da carreira e categoria de Assistente Operacional, aberto pelo Aviso n.º 8563/2010 publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 83, de 29 de abril, foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado em 5 de janeiro de 2012 com o candidato Fábio José Branco Pereira, com a remuneração de 485,00 €, correspondente à 1.ª posição remuneratória da carreira e categoria de Assistente Operacional, nível remuneratório 1 da tabela remuneratória única.

6 de janeiro de 2012. — O Presidente da Câmara, *Bernardino António Bengalinha Pinto*.

305575922

Aviso n.º 1516/2012

Contratos de Trabalho em Funções Públicas por Tempo Indeterminado

Nos termos do disposto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 12- A/2008, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 64- A/2008, de 31 de dezembro; 3 -B/2010, de 28 de abril; 34/2010, de 2 de setembro e 55- A/2010, de 31 de dezembro, torna -se público que na sequência do procedimento concursal comum para constituição de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado para preenchimento de um posto de trabalho de Técnico Superior (Licenciado em Contabilidade ou Gestão de Empresas ou Administração Pública) da carreira e categoria de Técnico Superior, aberto pelo Aviso n.º 8562/2010 publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 83, de 29 de abril e após negociação do posicionamento remuneratório, foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado em 1 de julho de 2011 com a candidata Maria José Ferreira Chaveiro Espinho Cravinho, com a remuneração de 1.750,73 €, entre a 4.ª e a 5.ª posição remuneratória e entre os níveis remuneratórios 23 e 27 da carreira e categoria de Técnico Superior (Gestão de Empresas).

A candidata, à data da contratação era possuidora de relação jurídica de emprego público, pelo que nos termos do disposto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 55 -A/2010, de 31 de dezembro, manteve a posição remuneratória que detinha.

Nos termos do n.º 2 do artigo 40.º da Portaria n.º 83 -A/2009, de 20 de janeiro, alterada e republicada pela Portaria n.º 145- A/2011, de 6 de abril, foi deliberada em 29 de dezembro de 2011 pela Câmara Municipal a utilização da reserva de recrutamento constituída para preenchimento de outro posto de trabalho de Técnico Superior (Gestão de Empresas), tendo sido celebrado contrato de trabalho por tempo indeterminado em 30 de dezembro de 2011 com o candidato posicionado em 2.º lugar na lista unitária de ordenação final — João Pedro Branco Murteira, com a remuneração de 1.201,45 €, correspondente à 2.ª posição remuneratória da carreira e categoria de Técnico Superior (Gestão de Empresas), nível remuneratório 15 da tabela remuneratória única.

6 de janeiro de 2012. — O Presidente da Câmara, *Bernardino António Bengalinha Pinto*.

305575833

MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

Edital n.º 122/2012

Luís Filipe Soromenho Gomes, presidente da câmara municipal de Vila Real de Santo António, torna público que, por deliberação tomada em reunião ordinária da câmara municipal em 6 de dezembro de 2011, e aprovação da assembleia municipal em sua sessão de 19 de dezembro de 2011, procedeu à constituição da Área de Reabilitação Urbana — ARU, de forma a revitalizar o Centro Histórico de Vila Real de Santo António, bem como melhorar significativamente o nível de infraestruturas e a qualidade urbanística do concelho, nos termos das disposições conjugadas da alínea *h)* do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação da Lei n.º 5- A/2002, de 11 de janeiro, do Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e do artigo 71.º do Estatuto dos Benefício Fiscais:

1 — A aprovação, nos termos dos artigos 7.º, 14.º e 34.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a Área de Reabilitação Urbana

correspondente às Unidades de Execução n.º 1, 2 e 3, tal como definidas nos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana:

a) Unidade de execução 1, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a avenida da República e a oeste a rua da Princesa.

b) Unidade de execução 2, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a rua da Princesa a oeste as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve.

c) Unidade de execução 3, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve e a oeste as ruas de António Capa e a 1.º de Maio.

2 — A aprovação, nos termos dos artigos 33.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana correspondentes às Unidades de Execução n.º 1, 2 e 3 enquanto operações de reabilitação urbana sistemática.

3 — A constituição, nos termos do artigo 10.º do Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, da VRSA, SGU, EM como entidade gestora da operação de reabilitação nas áreas referidas no n.º 1.

4 — A atribuição, nos termos do artigo 17.º do Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, dos seguintes benefícios fiscais em sede de impostos municipais, constantes do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nas Áreas de Reabilitação Urbana referidas no n.º 1:

i) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação. *ii)* 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.

5 — Nos termos da alínea *i)* do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, são delegados à VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, os seguintes poderes, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:

i) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;

ii) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto- Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;

iii) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;

iv) Cobrança de taxas;

v) Receção das cedências ou compensações devidas.

6 — Nos termos dos artigos 54.º a 64.º do Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, são expressamente delegados na VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, os poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes instrumentos de execução, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:

i) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; *ii)* Empreitada única; *iii)* Demolição de edifícios; *iv)* Direito de preferência; *v)* Arrendamento forçado; *vi)* Servidões; *vii)* Expropriação; *viii)* Venda forçada; *ix)* Reestruturação da propriedade.

21 de dezembro de 2011. — O Presidente da Câmara, *Luís Filipe Soromenho Gomes*.

205640819

