

www.cm-barreiro.pt

iru

**Incentivos à
reabilitação urbana**



promovemos
a reabilitação da cidade

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO BARREIRO ANTIGO

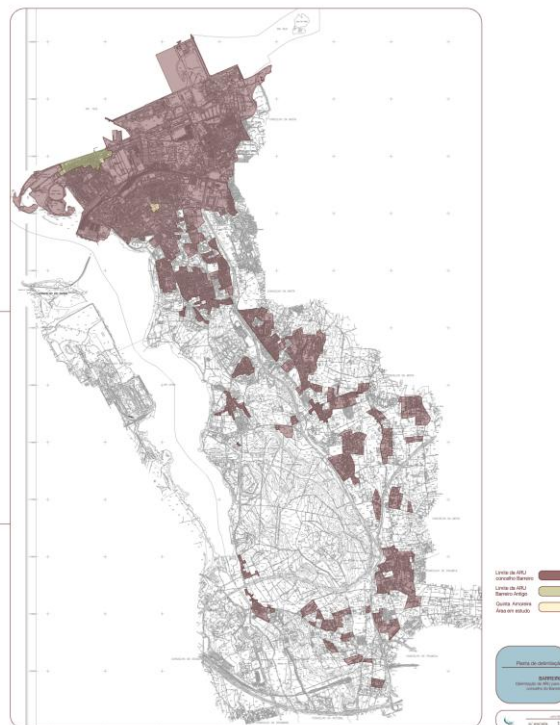
Correspondente ao núcleo antigo do Barreiro, localiza-se na União de freguesias do Barreiro e Lavradio, e corresponde ao núcleo urbano embrião da cidade. É limitada a Norte pelo Rio Tejo, a Sul pelas ruas Almirante Reis, Salvador Correia de Sá, da Creche e Direita e a Poente pela Rua Miguel Pais. A área reúne cerca de 17,50 hectares.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CONCELHO DO BARREIRO

Integra os núcleos antigos do Lavradio, Palhais, Santo António da Charneca e Coina, assim como o aglomerado da Telha Velha, em Santo André. Faz ainda parte da ARU, a área central do Barreiro, onde se integram os seus eixos viários com maior concentração de comércio e serviços (confina com um espaço comercial com 17.500m², inaugurado em Novembro de 2008).

Englobam-se ainda as áreas urbanas consolidadas dos anos 60 a 80, onde uma grande parte dos seus edifícios apresenta, hoje, a necessidade de serem alvo de reabilitação, face a alguns problemas de degradação, da União de freguesias do Barreiro e Lavradio, União de freguesias do Alto do Seixalinho, Santo André e Verderena, e do aglomerado da Vila Chã (pertencente à freguesia de Santo António da Charneca).



IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Código do Imposto Sobre Valor Acrescentado – Lista 1

Às verbas 2.23, 2.24, 2.26 e 2.27 aplica-se a taxa reduzida de 6%

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 (*Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro*).

2.24 – As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (*Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro*).

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 excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem 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 respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

IMI – Imposto municipal sobre imóveis

Em conformidade com o artigo 45º, n.º1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. ⁽¹⁾

Deliberação da Assembleia Municipal de 28 de novembro 2017

As medidas previstas têm como objectivo principal o de promover a reabilitação urbana dos núcleos urbanos antigos e dos prédios degradados do Concelho, penalizando a especulação imobiliária dos terrenos expectantes e dos edifícios devolutos, e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infra-estruturas urbanas, em detrimento da promoção da expansão urbana e edificação da periferia da cidade, a qual exige avultados investimentos públicos.

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), vulgarmente designado por IMI, foi aprovado pelo Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de Novembro.

No âmbito do referido CIMI, foram aprovadas pela assembleia municipal as seguintes taxas a aplicar pelo Município:

- a. Rústicos – **0,8%**
- b. Urbanos – **0,39%**

Encontram-se, ainda, previstas no art.º 112º do CIMI diversas situações em que o Município pode majorar ou minorar as referidas taxas a aplicar aos imóveis. O artigo 45º e o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) prevê, também, algumas situações em que o Município pode isentar das taxas mencionadas os prédios objecto de acções de reabilitação urbana, as quais se enumeram de forma sintética no quadro seguinte.

Os Municípes que sejam proprietários de prédios localizados nas áreas de reabilitação urbana do Barreiro, que pretendam ver reduzido o IMI do seu prédio em 2017, de acordo com as normas legais, deverão dirigir-se á Câmara Municipal do Barreiro - Departamento de Gestão da Cidade até 15 de Dezembro de 2017.

Para beneficiar da isenção/minoração (imóveis objecto de acções de reabilitação urbana) e minoração de 20% (para prédios arrendados), os interessados deverão entregar requerimento (minuta disponível em www.cm-barreiro.pt) dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, a solicitar a isenção/redução da taxa do IMI, acompanhado de Cópia do documento de identificação do

requerente (cartão de cidadão/bilhete de identidade, etc.), cópia da certidão da Conservatória do Registo Predial emitida há menos de um ano ou código de acesso à certidão permanente, cópia da Caderneta Predial (Autoridade Tributária e Aduaneira) emitida há menos de um ano ou Caderneta Predial extraída online, cópia do recibo de pagamento do IMI no ano anterior e, cópia do contrato de arrendamento válido perante a Administração Fiscal e em vigor no ano do benefício pretendido e, por último, cópia do último recibo de renda emitido referente ao ano do benefício fiscal pretendido.

No caso de ações de reabilitação urbana, o interessado deverá, quando se trate de obras isentas de licença, informar a Autarquia antes do seu início, para que os serviços possam realizar uma vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel (minuta disponível em www.cm-barreiro.pt).

Nas situações em que o município tenha pendente nos Serviços Municipais processos de operação urbanística, enquadrável, a taxa será minorada se o proprietário obtiver o respectivo alvará de autorização de utilização até 15 de dezembro do corrente ano.

IMT- Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Ainda de acordo com o n.º2 do artigo 45.º do EBF, ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. ⁽¹⁾

[Deliberação da Assembleia Municipal de 28 de novembro 2017](#)

Atendendo ao estipulado no n.º8 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Incentivos à Reabilitação Urbana), a Assembleia Municipal aprovou a isenção do IMT (imposto municipal sobre transmissões) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana (zona Antiga do Barreiro), e na Área de Reabilitação Urbana do concelho do Barreiro. ⁽²⁾ ⁽³⁾

Ao abrigo do n.º2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais, foi aprovada a isenção do IMT para 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 reconstruído ou construído na sequência de demolição do preexistente, quando haja renovação do tecido urbano e desde que localizado na ARU do Barreiro Antigo ou nos núcleos habitacionais antigos.

Quadro síntese

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Majoração/Minoração	ARU do Barreiro Antigo	Núcleos urbanos antigos	ARU do concelho Barreiro	Todo o Concelho	Fundamento legal	Base Legal
Isenção de IMI por um período de 3 anos ⁽¹⁾					Reconhecimento pela câmara municipal da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética	art. 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
Isenção de IMI por um período de 5 anos ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾					A contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação de prédios urbanos, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos	art. 71º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais <i>(Incentivos à Reabilitação Urbana)</i>
Isenção de IMI					Sedes das coletividades de cultura e recreio e similares	art. 44º do EBF e art.º12.º da Lei das Finanças Locais
Isenção/Minoração de IMI					Programa “Conservar para Reabilitar” Consultar Procedimento do Programa	art.º 12.º da Lei das Finanças Locais
Minoração de 30% ⁽⁵⁾				AUGI	Prédios urbanos inseridos em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)	art. 112º, nº6 do Código do IMI
Minoração até 20% ⁽⁶⁾					Prédios urbanos arrendados (habitação e frações comerciais que são inseridas em edifícios de habitação)	art. 112º, nº7 do Código do IMI
Majoração de 30%					Prédios urbanos degradados	art. 112º, nº8 do Código do IMI
Majoração para o dobro da taxa aplicável					Prédios urbanos devolutos	art. 112º, nº3 do Código do IMI
Majoração para o triplo da taxa aplicável					Prédios urbanos em ruínas	art. 112º, nº3 do Código do IMI

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES

Isenção ⁽¹⁾					Prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras	art. 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
Isenção ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾					Prédio urbano, ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado	art. 71º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais <i>(Incentivos à Reabilitação Urbana)</i>
Isenção					Prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reconstruído ou construído na sequência de demolição do preexistente, quando haja renovação do tecido urbano	art.º 12.º da Lei das Finanças Locais

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

[art. 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\), na sua atual redação](#)

Tributação à taxa de 5% das mais-valias e rendimentos prediais obtidos por residentes decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento ⁽²⁾.

Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário (FII) que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação em área de reabilitação urbana, obtidas (i) por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou (ii) por não residentes ⁽²⁾.

Dedução à coleta até ao limite de € 500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação ⁽²⁾.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos FII (i) são, em regra, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% (a título definitivo se obtidos por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes) e (ii) os seus titulares têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos ⁽²⁾.

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

[art. 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\), na sua atual redação](#)

Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos FII acima referidos ⁽²⁾.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos FII (i) são, em regra, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% (a título definitivo se obtidos por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes) e (ii) os seus titulares têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos. ⁽²⁾

(¹) Entende-se por 'reabilitação urbanística' - o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

As isenções previstas ficam dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética.

(²) São apenas aplicáveis aos imóveis objeto de reabilitação iniciada após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. São abrangidas por estes incentivos as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições (i) sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU ou (ii) sejam prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana.

(³) Depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

(⁴) 'Ações de reabilitação' - as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(⁵) A aplicar aos prédios urbanos inseridos em áreas delimitadas como AUGI, a vigorar no máximo por 5 anos, renovável anualmente até aquele limite, a contar da data de emissão do título de reconversão e desde que, cumpram os requisitos alternativos constantes das alíneas seguintes:

Emissão do alvará de loteamento e obras de urbanização rececionadas provisoriamente, ou

Alvará de loteamento já emitido e obras de urbanização rececionadas definitivamente.

(⁶) Aplicável aos prédios arrendados (habitação e frações comerciais inseridas em edifícios de habitação) que possuam autorização de utilização emitida até 31 de Dezembro de 1989 e que possuam contrato de arrendamento vigente no ano civil de 2015, durante, no mínimo, por 8 meses, localizados em espaços urbanos de habitação em área consolidada, nos termos definidos no Plano Diretor Municipal do Barreiro (PDMB), nos seguintes termos:

Todos os prédios ou frações arrendados com um nível de conservação fixado entre o “Excelente e o Médio” em 5%, sendo que, acresce mais 10% de redução aos que possuírem nível de conservação “Bom” ou acresce mais 15% de redução aos que possuírem nível de conservação “Excelente”.

INCENTIVOS MUNICIPAIS

Taxas e Licenças Municipais

Isenção nas áreas abrangidas pelos núcleos urbanos antigos (inclui núcleo do Barreiro antigo):

da **Taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia** da execução de operações urbanísticas (obras e loteamentos)

da **Taxa de ocupação de espaços públicos por motivo de obras**, no período definido na calendarização da obra

das **Taxas devidas pela realização de vistorias**, excepto as devidas pelas inspecções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes

das **Taxas devidas pela autorização de utilização**, excepto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço para dança

50% de redução nas áreas abrangidas pelos núcleos urbanos antigos (inclui núcleo do Barreiro antigo):

da **Ocupação de espaços públicos por motivos de obras**, no período de prorrogação do prazo da licença ou comunicação prévia na calendarização da obra;

da **Ocupação de espaços públicos** com caldeiras, amassadouros, depósitos de entulhos ou materiais e outras ocupações;

da **Ocupação de espaços públicos** com guindastes, gruas e outros veículos pesados;

da **Ocupação com toldos** móveis e fixos;

da **Ocupação com sanefas** de toldos ou alpendres;

de **Anúncios** luminosos ou diretamente iluminados;

de **Anúncios** não luminosos;

de **Vitrinas**

Programa municipal

“Conservar para Reabilitar”

Este programa destina-se a compartilhar as obras de conservação realizadas pelos seus proprietários, através da isenção ou minoração da taxa de imposto municipal sobre imóveis (IMI), em edifícios ou suas frações, localizados em área de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há 30 anos, a contar da data do pedido de comparticipação, ao presente programa.

TIPO DE OBRAS E NÚMERO DE ANOS DE ISENÇÃO DE IMI

as isenções podem ser cumulativas até um máximo de 4 anos e meio

Tipologia da obra	Período de isenção de IMI
Pintura ou reparação do revestimento de azulejos das fachadas do edifício, com ou sem alteração da cor ou do tipo de materiais, ou Reparação das fachadas do edifício e subsequente pintura, ou substituição do revestimento de azulejos, com ou sem alteração da cor e do tipo de materiais	1 ano
Reparação da cobertura (inclinada ou plana), sem alteração do tipo de materiais	½ ano
Substituição da cobertura inclinada, com melhoria do seu comportamento térmico, com ou sem alteração do tipo de materiais	1 ano
Instalação de equipamentos de produção de energia elétrica ou térmica por fonte renovável	1 ano
Substituição das caixilharias do edifício com melhoria da sua eficiência energética	1 ano
Substituição da coluna da rede predial de águas e da rede pluvial e saneamento do edifício	½ ano

como se candidatar?

A candidatura ao programa deve ser apresentada, pelos proprietários ou as administrações de condomínios (no caso de obras nas partes comuns), no atendimento do Departamento de Gestão da Cidade, no Largo Alexandre Herculano n.º85 – 1.º Andar (Largo das Obras).

A instrução do pedido, que tem minuta própria a solicitar no atendimento do DGC, deve conter a:

- | Identificação do proprietário ou administração do condomínio
- | Certidão da conservatória do registo predial e caderneta predial das Finanças
- | Identificação do imóvel, localização, estado de conservação e fotografias do estado atual de conservação
- | Descrição dos diversos trabalhos a efetuar, duração e orçamento discriminado
- | No caso de edifício constituído em propriedade horizontal, cópia da ata do condomínio que delegue os poderes de assinatura e autorize a realização das obras no edifício, quando seja uma obra a realizar nas partes comuns do edifício

A obra só pode iniciar após confirmação do estado de conservação atual do imóvel, o qual é determinado mediante vistoria municipal, que será realizada no prazo máximo de 20 dias, após a entrega dos elementos de candidatura

Para efeitos de obtenção da comparticipação, a execução da obra será comprovada mediante vistoria municipal, que será realizada no prazo de 20 dias, após a entrega dos seguintes elementos:

- | Fatura/Recibo dos trabalhos realizados
- | Fotografias do edifício, após a conclusão das obras

As vistorias realizadas para efeitos do presente programa, que visem aferir o estado de beneficiação, ficam isentas de pagamento das taxas aplicáveis nos termos legais e regulamentares.

Acrónimos e Siglas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

DL – Decreto-Lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado



Caso existam dúvidas, relativamente a estas normas, deverá contactar:

DGRU | Divisão de Gestão e Regeneração Urbana,

Largo Alexandre Herculano, n.º85 - 3.º direito

2830-314 Barreiro

Tel. 21 206 81 50 | e-mail: dgru@cm-barreiro.pt

<http://www.cm-barreiro.pt>