

# CÂMARA MUNICIPAL DE GOLEGÃ

## Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pombalinho



## INDICE

1   INTRODUÇÃO .....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU .....	5
3   FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	10
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	12
5   BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14
6   ANEXO.....	21

## 1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação é hoje, sem qualquer dúvida, uma opção estratégica na requalificação do tecido e espaços urbanos, tendo vindo a inverter a tendência que se verificou ao longo de todo o século XX e início do XXI, de abandono do edificado existente em detrimento da urbanização (e construção) de novos territórios.

Este lento processo de regeneração urbana está bem patente em casos como as cidades de Lisboa e Porto, embora tais intervenções sejam atualmente, maioritariamente assentes na criação de alojamento local, de cariz temporário, não permitindo a efetiva integração a longo prazo de uma população residente, imprescindível para a correta apropriação dos espaços urbanos.

Contudo, a correta implementação de políticas de apoio à reabilitação depende da definição de áreas de interesse público, as quais devem ser suportadas em intervenções paradigmáticas que permitam demonstrar a eficácia da reabilitação urbana vs. construção nova. Esta reabilitação também se deve estender aos espaços públicos sem a qual não se consegue despoletar uma dinâmica que contagie os parceiros/proprietários privados. Nesta direção, torna-se imprescindível o investimento das entidades públicas para que os centros urbanos se transformem novamente num elemento central da cidade e a reabilitação lhes confira uma segunda vida.

Na concretização destes pressupostos está a figura da delimitação de áreas de reabilitação urbana, ancorada no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua atual redação, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU, que permite definir diversos instrumentos de apoio, tais como benefícios fiscais. O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU, por seu lado, tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas que coordena. Alguns incentivos, recentemente introduzidos através do Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, definem, para todo o território nacional, condições de financiamento bancário mais favoráveis.

Por outro lado, o complemento trazido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de Julho que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, permitindo mitigar os procedimentos de licenciamento e excetuar medidas legais que dificultavam a reabilitação de edificações, por não se adequarem às condições preexistentes.

Estes diplomas e respetivos apoios financeiros, no seu conjunto, permitem encarar de forma mais serena o reposicionamento da reabilitação urbana, no contexto geral da indústria da construção.

O rumo desenvolvido pela Câmara Municipal para manter a qualidade do ambiente urbano e decorrente da necessidade de incentivar a reabilitação no setor privado, concluiu-se pela necessidade de nova delimitação da área de reabilitação urbana do Pombalinho abrangendo uma zona com um conjunto variado de espaços, edificações e usos, acrescendo a área que tinha caducado às atuais existentes.

Assim sendo e avaliada a necessidade de continuar a impulsionar a reabilitação urbana, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar, a Câmara Municipal apresenta a nova delimitação da proposta efetuada em 2013 da ARU 07 (Planta em anexo), incluindo parte do aglomerado urbano do Casal Centeio, permitindo disponibilizar desde já os benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado.

Assim conforme disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação “a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”

Uma vez que a atual delimitação da ARU 7 do Pombalinho caducou conforme o Aviso n.º 12319/2013, Diário da República, 2.ª série — N.º 192 — 4 de outubro de 2013, e está em desenvolvimento o Programa estratégico de Reabilitação Urbana, o Município da Golegã tem o dever de aprovar nova DELIMITAÇÃO da Área de Reabilitação Urbana do Pombalinho designada por ARU 07, permitindo manter as expectativas dos munícipes e manter em observância dos benefícios fiscais que se encontravam em vigor com a delimitação inicial, associados a obras de reabilitação do edificado e outros para o município. Na sequência da aprovação nos termos legais em vigor da DELIMITAÇÃO, o Município da Golegã dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Pombalinho - ARU 07.

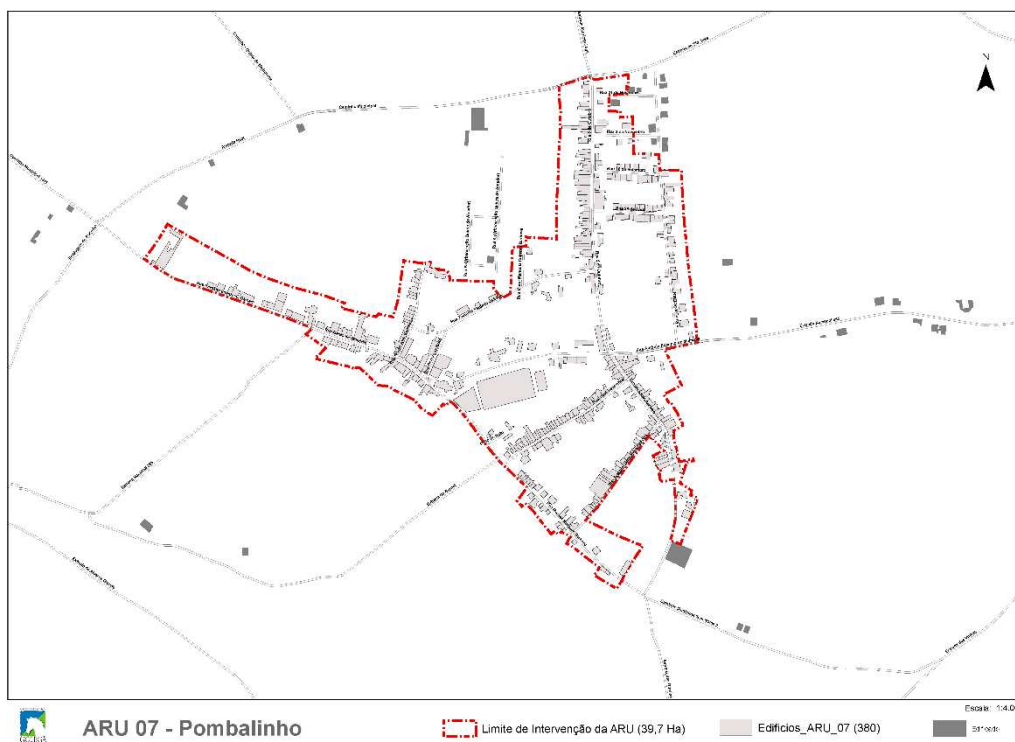
## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Pombalinho, com cerca de 39,7 hectares, integra-se na Freguesia do Pombalinho, e na Freguesia de Azinhaga (Casal Centeio), Concelho de Golegã. Situada na margem direita do Rio Tejo, a sudoeste da Vila da Golegã, a freguesia do Pombalinho dista 10 km da sede do Concelho, com 7,7 km<sup>2</sup> de área e 448 habitantes (2011). Tem uma densidade populacional de 58.2 hab/km<sup>2</sup>.

O aglomerado urbano do Casal Centeio dada a sua situação geográfica é como que um desenvolvimento da freguesia do Pombalinho.

O território desta freguesia, lezíria fértil na quase totalidade, determina a quase exclusiva actividade agrícola a que, com sucesso, se dedicam os habitantes. Aqui a actividade turística terá lugar pela existência viva do modo de ser tradicional ribatejano.

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU de Pombalinho (ARU 7) possui:

**Área: 39,7 Hectares**

**Nº. de prédios: 380**

A área de reabilitação delimita o aglomerado urbano do Pombalinho e o aglomerado urbano do Casal Centeio da Freguesia de Azinhaga. Conforme se pode verificar no mapa acima.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento de campo, com a aferição dos limites prediais.

A ARU do Pombalinho possui uma malha urbana consolidada, constituída por um conjunto arquitectónico simples, no entanto, alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Com a introdução de dissonâncias na malha urbana através de intervenções em edifícios existentes, existe o perigo de descaracterização da identidade. Do conjunto edificado destaca-se a Igreja Paroquial de Santa Cruz (fotografia de capa) e a Casa do Barão do Pombalinho.

Na sua maioria, a ARU é constituída por edifícios de 1 piso, destinados à habitação. As frações não habitacionais constituem sobretudo edifícios destinados a armazéns e garagens.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo a sua imagem. Verifica-se também a inadequação de alguns espaços exteriores públicos, visto que são espaços sem condições para a permanência das pessoas e por isso pouco atrativos.

A área proposta é na sua maioria habitacional, existindo algumas zonas, mais acentuadas, de comércio, serviços, existindo também zonas de equipamentos urbanos no seu interior.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

#### **EDIFICADO**

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;

- Habitações sem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, ocupadas em grande parte por população envelhecida e sem condições económicas para inverter a situação pelos seus próprios meios;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes;
- Ausência de um estudo tipológico.



Figura 1 – Utilização de materiais de revestimento dissonantes



Figura 2 – Edifício em mau estado de conservação, Antiga Adega - Junta de Freguesia do Pombalinho



Figura 3 – Edifícios em mau estado de conservação



Figura 4 – Edifício com tipologia de fachada característica de Pombalinho



Figura 5 – Arruamentos constituídos sobretudo por edifícios de 1 piso



Figura 6 – Arruamentos ladeados por edifícios em degradação





Figura 7- Arruamentos constituídos sobretudo por edifícios de 1 piso



Figura 8- Arruamentos constituídos sobretudo por edifícios de 1 piso

## ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e existência de arruamentos sem passeios;
- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente.





Figura 7 – Largura dos passeios insuficiente, Rua 1º de Dezembro. Arruamento com aspecto espacial e visual pouco atractivo.



Figura 8 – Largura dos passeios insuficiente, Rua do Casal Centeio. Arruamento com aspecto espacial e visual pouco atractivo.



Figura 9 – Espaços públicos sem condições para potenciar a permanência da população, Largo entre a Rua de Santo António e a Rua Joaquim Gonçalves Ferreira.



Figura 10 – Arruamentos com perfis transversais estreitos, com passeios reduzidos e estacionamento efectuado ao longo da via, Rua Joaquim Piedade da Silva.

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Mantendo-se os fundamentos que levaram o município da Golegã (Câmara e Assembleia Municipal) a aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 07 do Pombalinho, publicada no Aviso n.º 12319/2013, Diário da República, 2.ª série — N.º 192 — 4 de outubro de 2013, propõe-se a alteração da delimitação, para incluir parte do aglomerado urbano do Casal Centeio e finalizar a Operação de Reabilitação Urbana.

Do ponto de vista legal a proposta da nova delimitação da ARU 07 do Pombalinho enquadra-se no n.º 6, do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal da Golegã, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano no Concelho da Golegã, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade do Concelho têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal da Golegã.

O centro da Freguesia de Pombalinho não é um centro fechado, este comunica com as áreas envolventes, que em tempos foram áreas de expansão e que actualmente são áreas estagnadas, quase exclusivamente habitacionais, habitadas sobretudo por pessoas idosas. Torna-se assim necessário expandir para esta ARU, a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a sua identidade seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade à medida que nos afastamos do seu centro.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Freguesia de Pombalinho.

A proposta de delimitação que se apresenta integra o aglomerado urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Freguesia não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas,

através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Pretende-se a regeneração urbana da ARU de Pombalinho, intervindo na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas, baseada numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. Não se pretende atuar de forma rígida, mas sim intervir de acordo com a realidade do território, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Com a nova delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características do Concelho da Golegã.

## 4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de alteração da delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Golegã tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto).

### 1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

### 2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### 3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

#### **4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL**

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

#### **5º APOIO AOS PRIVADOS**

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

#### **MEDIDAS DE ATUAÇÃO:**

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

## 5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro na sua atual redação a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Nos termos estabelecidos no artigo. 45º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição
- 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;

**Qualquer alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais relativos à reabilitação urbana implicará automaticamente a alteração dos pressupostos acima referidos, que se regerão pela legislação em vigor.**

## Extrato da legislação em vigor:

### Artigo 45.º

#### *Prédios urbanos objeto de reabilitação*

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das



*Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

*7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.*

#### Artigo 71.º

##### *Incentivos à reabilitação urbana (\*)*

*1 - 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 de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).*

*2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:*

*a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;*

*b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.*

*3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.*

*4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:*

*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 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.*

*5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

*6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)

18 - *Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.* (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - *As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.* (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

20 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

21 - *Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.* (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)

22 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

23 - *Para efeitos do presente artigo, considera-se:*

a) *'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) *Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

b) *'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) *'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

24 - *A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na sublínea ii) da alínea a) do número anterior.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

25 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

26 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

(\*) (Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro)

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer ao Município de Golegã prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão

concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

O Município fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento da Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo.

## DEFINIÇÃO

- 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
  - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
  - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

[ponto 23 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

## Avaliação

- Realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as

instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis'  
(MAEC).

## 6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pombalinho