



ALVARELHOS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Município de Carregal do Sal

dezembro 2025

ALVARELHOS

Área de Reabilitação Urbana Simples



Município de Carregal do Sal

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-06033 | dezembro 2025

ÍNDICE

1. Proposta de limite e critérios subjacentes à delimitação da área abrangida	4
2. Objetivos estratégicos a prosseguir	10
3. Benefícios fiscais e incentivos	12
3.1 Benefícios fiscais Autoridade Tributária Aduaneira.....	12
3.1.1 IMI e IMT	12
3.1.2 IRS	14
3.2 Imposto sobre o Valor Acrescentado Autoridade Tributária.....	16
3.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais.....	17
3.4 Apoios municipais.....	20
4. Anexos	23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – cartografia base	5
Figura 2. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – ortofotomapa.....	6
Figura 3. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – perímetro urbano do Plano Diretor Municipal em vigor	7
Figura 4. Excerto do PDM Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo	8
Figura 5. Exemplos do estado de conservação e da composição do parque edificado e do espaço público no território da ARU.....	9
Figura 6. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais	19
Figura 7. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis.....	22

1. PROPOSTA DE LIMITE E CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) como 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 (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste contexto, tendo em consideração as características do território, a proposta de ARU de Alvarelhos integra uma área de 6,58 hectares, conforme a figuras seguintes¹.

¹ O limite da ARU é também apresentado separadamente em formato pdf e shp sob cartograma, cartograma do perímetro urbano e ainda sob ortofotomapa.

Figura 1. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – cartografia base



Figura 2. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – ortofotomapa



--- Limite proposto para a ARU de Alvarelhos

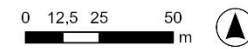
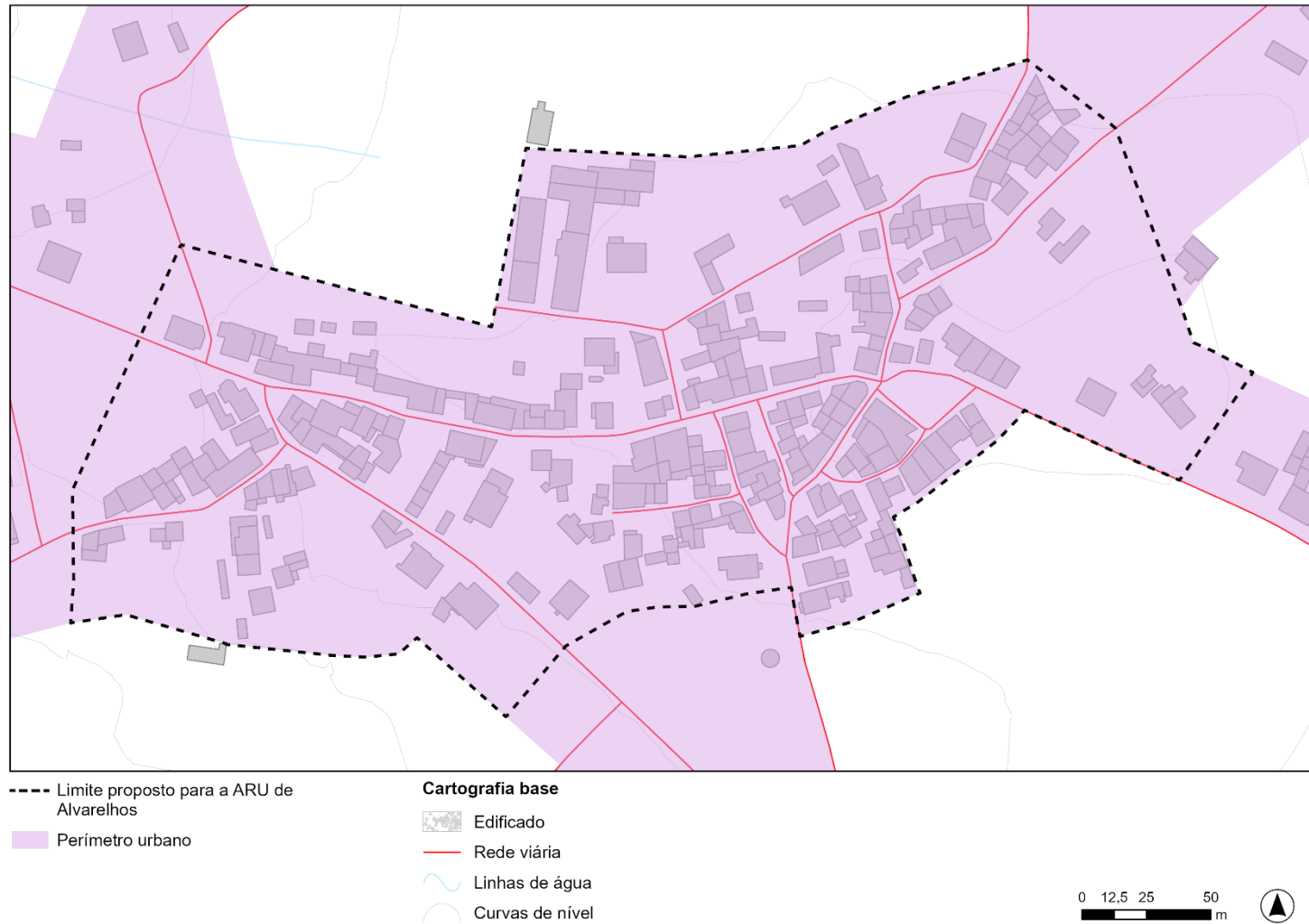


Figura 3. Proposta de Limite da ARU de Alvarelhos – perímetro urbano do Plano Diretor Municipal em vigor

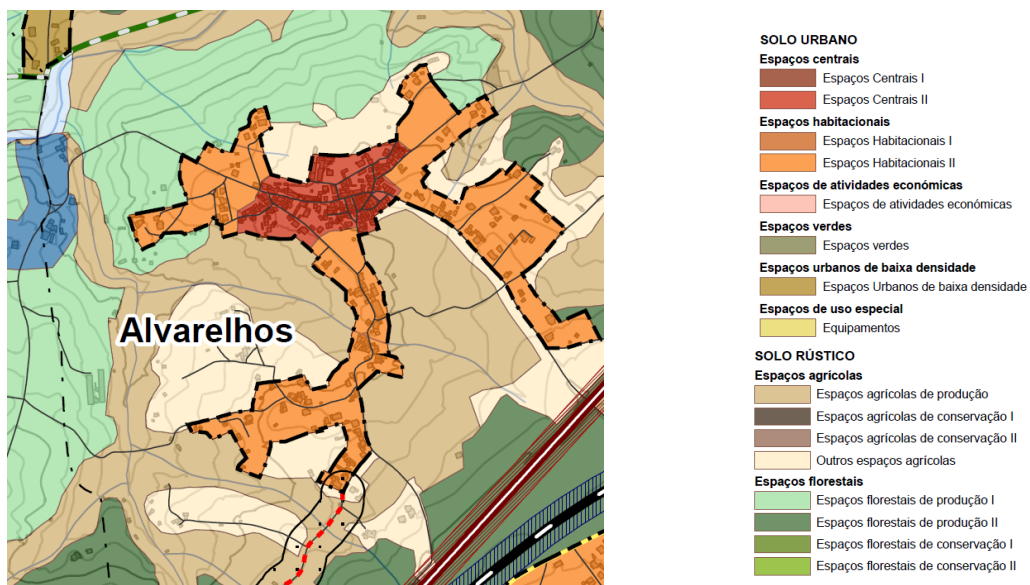


Na delimitação da **ARU de Alvarelhos**, localizada na freguesia de Oliveira do Conde no concelho de Carregal do Sal, foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território (IGT), de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal (PDM) de Carregal do Sal;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais antigos e consequentemente em estado de conservação mais fragilizado, que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de elementos urbanos públicos sejam acompanhados de estímulos à intervenção de reabilitação do edificado por parte dos privados;
- Delimitação de espaço urbano consolidado contínuo, com edificado e espaço público maioritariamente antigo e com diversas necessidades de reabilitação e qualificação, e cujas características funcionais e urbanísticas permitem alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana.

A delimitação da ARU teve em consideração o tecido urbano mais antigo, nomeadamente o localizado em espaço urbano consolidado de acordo com o PDM (ver Figura 4) e que se estrutura de forma orgânica, respeitando a morfologia do território de suporte, entre a rua Central/rua Direita e Rua da Escola, estendendo-se pelas ruas das Almas e do Prado onde se encontra nucleação urbana em que se destaca a Casa da Fidalga.

Figura 4. Excerto do PDM | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo



De casario antigo, predomina a função residencial e volumetrias de dois pisos. A diferença de cotas marca a forma urbana, numa rede de arruamentos que, adaptando-se ao relevo, foi sendo o suporte do crescimento do pequeno aglomerado. São visíveis diversas patologias no edificado, com exemplares em avançado estado de degradação, edifícios inacabados e devolutos. O espaço público também se configura como desafio, pelo seu caráter exíguo e importante papel na qualificação do aglomerado.

Figura 5. Exemplos do estado de conservação e da composição do parque edificado e do espaço público no território da ARU



2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

O objetivo central da formalização da ARU de Alvarelos foca-se na melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU permita a qualificação urbana deste aglomerado. Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Alvarelos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- 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;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Deste modo, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da ARU de Alvarelhos:

- i. **Mapear o edificado degradado e acelerar o seu processo de reabilitação, promovendo a revitalização da ARU.**
- ii. **Qualificar a pequena centralidade urbana tradicional**, caracterizada pelo seu carácter orgânico e que deve ser pensada de forma integrada num esforço de regeneração de espaços (edificados e não edificados) e de ativação de dinâmicas socioeconómicas.
- iii. **Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana**, valorizando as ligações entre diferentes espaços, com um modelo de circulação adequado .
- iv. **Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção**, promovendo a participação e envolvimento da comunidade e entidades públicas e privadas.

3. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

3.1 Benefícios fiscais | Autoridade Tributária Aduaneira

A delimitação de uma ARU “*obriga à definição, pelo município, 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 da legislação aplicável*” e “*confere 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*”, segundo o exposto no artigo 14.º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)² associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)³.

Nos termos da legislação atualmente em vigor (outubro de 2025), são aplicáveis à ARU de Alvarelhos os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente, pelo que deve ser tida sempre em consideração a informação em **vigor no portal da Autoridade Tributária e Aduaneira**.

3.1.1 IMI e IMT

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx

*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)*

² Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

³ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

- 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) **Iisenção 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) **Iisenção 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) **Iisenção 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 (...) 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.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou*
- b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou*
- c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.*

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

3.1.2 IRS

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71º do EBF

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-71-ordm.aspx

1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 27, 28, 29, 30 - Revogados pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e 8, 20, 22 e 26 Revogados pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro

4 - São dedutíveis à colecta, 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 respectivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação.

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)

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.)

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

- a) 'Acções 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 quatro 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 2/2020, de 31 de março)*
- 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 (...), incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3.2 Imposto sobre o Valor Acrescentado | Autoridade Tributária

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/c-iva-listas.aspx

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de

licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

3.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais

Como anteriormente referido, o artigo 71.º do EBE, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

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)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

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 quatro 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 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

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)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

“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)”

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. **O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação⁴, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.**

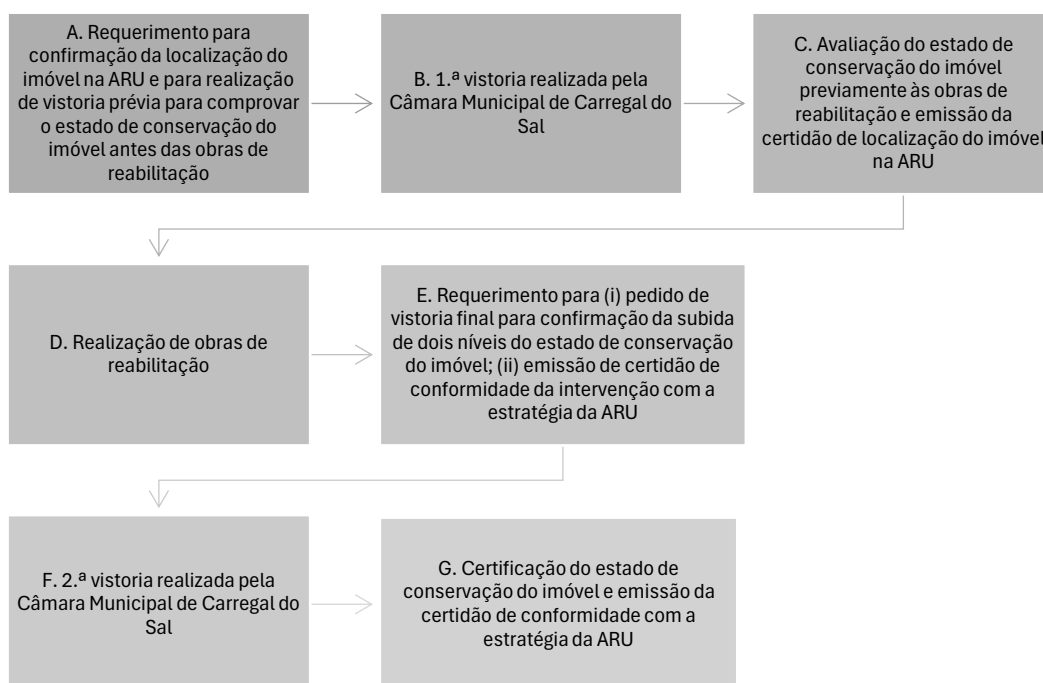
Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo **inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel** e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Carregal do Sal o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

⁴ www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

Para **efeitos de atribuição dos benefícios fiscais** identificados, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

Figura 6. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais



Para acesso ao **benefício do Código do IVA**, o proponente poderá solicitar, na Câmara Municipal, comprovativo de localização do investimento/obra em ARU.

3.4 Apoios municipais

Os apoios municipais que passarão a vigorar com a ARU e que serão vertidos em regulamento municipal sobre a matéria, de acordo com os artigos 75.º do RJRU, e regulamento municipal que inclua o regime especial de taxas, de acordo com o artigo 67.º do RJRU, serão os seguintes:

A - Procedimentos

1. Atendimento personalizado a proprietários para encaminhamento e apoio às candidaturas.
2. Agilização dos processos e procedimentos, nomeadamente simplificação burocrática e maior celeridade na apreciação dos projetos.
3. Divulgação de apoios à reabilitação urbana e do edificado passíveis de acesso por parte dos privados (ex. Fundos Europeus; IHRU; etc.).

B – Taxas

1. **Redução** de 50 % (cinquenta por cento) das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.
2. **Isenção** de apresentação de projetos de ocupação de espaço público e isenção do pagamento das taxas de ocupação do espaço público durante as obras de conservação.
3. **Isenção** de taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas.
4. **Isenção** de taxas devidas pela realização de vistorias, exceto as devidas pelas inspeções a ascensores.
5. **Isenção** de taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço de dança.

C – Apoios financeiros

1. Comparticipação de 100 € (cem euros) mensais, pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, à renda para alojamento temporário de pessoa/agregado familiar proprietário de imóvel de habitação própria e permanente em que estejam a ser realizadas obras de reabilitação.
2. Comparticipação de 3 000 € (três mil euros) em materiais de construção a pessoas até 35 anos de idade (inclusive), comprovadamente não possuidoras de habitação própria e permanente, que

adquiram e reabilitem um imóvel localizado em ARU e atestem que se destine a esse fim (habitação própria e permanente).

3. Comparticipação de 1 500 € (mil e quinhentos euros) em materiais de construção a:
 - a. Pessoas com idade superior a 35 anos, comprovadamente não possuidoras de habitação própria e permanente, que adquiram e reabilitem um imóvel localizado em ARU e atestem que se destine a esse fim (habitação própria e permanente).
 - b. Empresas ou empresários em nome individual com sede em Carregal do Sal, proprietários de imóveis/edificações em ARU que confinem com vias ou largos público e se destinem a atividades económicas, que reabilitem os mesmos e atestem a manutenção da atividade aberta ao público.
4. Para efeitos de atribuição dos apoios financeiros descritos será definida a documentação legal a entregar pelos proponentes, prevendo-se que os pagamentos sejam efetuados após a conclusão dos trabalhos de reabilitação.

D - Derrama

1. **Isenção** de Taxa Municipal de Derrama, às empresas com sede em Carregal do Sal, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana/do edificado e o lucro tributável resulte da atividades em ARU.
2. **Isenção** da Taxa Municipal de Derrama, as empresas com atividade turística e com sede em Carregal do Sal cujo lucro tributável resulte da atividade em ARU.

E – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ⁵

1. **Minoração** em 10 % da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados em ARU que não se encontrem em mau estado ou em ruína, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI;
2. **Minoração** em 10 % da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, que pode ser cumulativa com a do ponto anterior, de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI;

⁵ Ver figura seguinte com o excerto do CIMI

3. **Majoração** em 30 % da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, localizados em ARU, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou ponham em risco a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;
4. **Majoração**, anualmente, em 30 % a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

Figura 7. Excerto do Código do Imposto Municipal de Imóveis

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

De acordo com o exposto no **artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis** (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode acionar majorações e minorações do IMI no território da ARU, respeitando o seguinte:

6 - **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.** (anterior n.º 5)

7 - **Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.** (anterior n.º 6)

8 - **Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.** (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

Também pode ser avaliada a pertinência de aplicação do seguinte:

3 - **Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos:** (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

- a) **De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;**(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)
- b) **Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.** (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

16 - **A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista.** (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

⁶ https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/cimi112.aspx

⁷ Alínea c) estabelece que a taxa de IMI sobre Prédios urbanos é de 0,3 % a 0,45 %. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

4. ANEXOS

Fazem parte integrante deste Relatório os seguintes ficheiros:

- Ficheiro arcgis com Proposta de limite:

<https://drive.google.com/drive/folders/1b8ajyF2hsN8FhTYkUu4Pljz3ljsEdftC?usp=sharing>

- Proposta de limite em base cartográfica (pdf):

https://drive.google.com/file/d/1fjwuXz_YF4rTsvn53jjFNmzeseaClpHW/view?usp=sharing

- Proposta de limite com perímetro urbano (pdf):

https://drive.google.com/file/d/1pCgwLQ5dF61A7loumg-a82ZEgGHsJAIt/view?usp=drive_link

- Proposta de limite em ortofotomapa (pdf):

https://drive.google.com/file/d/1GWfyQZW62DRvIOjXAdUR9UtJ_1wueT1Y/view?usp=drive_link

