

Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Santo André



Proposta de Alteração da Delimitação Memória Descritiva e Justificativa

Santiago do Cacém, 10 de agosto de 2021

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	4
2. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A INCLUIR NA ARU	7
4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS	9
5. PROPOSTA PRELIMINAR DE OPERACIONALIZAÇÃO	15
6. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	15
7. ENTIDADE GESTORA	16
8. FONTES E BIBLIOGRAFIA	16

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Planta de proposta de alteração do limite da ARU	6
Figura 2 – Planta de delimitação da ARU	7

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Nível de conservação do imóvel (Decreto Lei n.º 266-B/2012,31/12 e Portaria n.º 1192-B/2006, 3/11 no que se refere ao Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis – MAEC)	10
Tabela 2 - Resumo do Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 45.º EBF)	12
Tabela 3 - Resumo do Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 71.ºEBF)	13
Tabela 4 - Resumo do Código do Imposto de Valor Acrescentado (IVA)	14
Tabela 5 - Agravamento do imposto municipal sobre imóveis (IMI)	15

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Foto 1 – Relação entre o espaço público reabilitado e as instalações do IEFP	8
Foto 2 - Relação entre o espaço público reabilitado e as instalações do IEFP	8
Foto 3 – Instalações do IEFP	8
Foto 4 - Instalações do IEFP	
Foto 5 – Instalações do IEFP e a Avenida Manuel da Fonseca	8

Foto 6 – Instalações do IEFP e a Avenida Manuel da Fonseca	8
Foto 7 – Relação entre as instalações do IEFP e o Hotel	9
Foto 8 – Relação entre as instalações do IEFP e o Hotel	9

EQUIPA

Coordenação Geral: Ana Luísa, Chefe da Divisão

EQUIPA TÉCNICA:

Arquitetura: Esperança Patrício, Arq.^ª Paisagista, Ana Batista, Arq.^ª

Jurista: Ana Malão

1. ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14/08, estabelece no n.º 6 do artigo 13.º que, após a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação.

A ARU de Vila Nova de Santo André (VNSA) foi alvo de uma alteração dos seus limites, em 2018, justificado essencialmente pela necessidade de intervenção mais alargada no espaço urbano, público e privado do município. Esta alteração foi aprovada em Assembleia Municipal, de 19 /07/2018 e publicada em Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 13451/2018.

Os recentes avanços no processo de desenvolvimento das intervenções de reabilitação urbana da cidade de VNSA abriram novas oportunidades no retomar do caminho de afirmação do ensino e formação profissional para dar resposta às necessidades locais de mão de obra qualificada.

No decurso das intervenções de reabilitação da ARU em vigor verificou-se haver a necessidade de iniciar um processo de reabilitação e requalificação do Campus Universitário do PIAGET de modo a acolher o novo centro de formação do IEFP, no Litoral Alentejano, bem como a reabilitação do hotel Vila Park para continuar a cumprir com a sua missão.

A não inclusão destes equipamentos obsoletos na delimitação da ARU, poderá comprometer o apoio financeiro e o acesso aos benefícios fiscais da ARU da cidade de VNSA.

Neste sentido, justifica-se a redefinição da delimitação já aprovada, de forma a atingir-se o objetivo de reabilitação e regeneração do tecido urbano, propondo-se a inclusão de uma área com cerca de 5ha.

2. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS

Com a aquisição das instalações do Campus Universitário do Instituto Piaget, em Vila Nova de Santo André, pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) foi encetado um processo de reabilitação e requalificação do Campus e respetivas edificações que, exige adequação às funções que virá a desempenhar, enquanto centro regional de formação profissional.

A estratégia de afirmação do ensino da Cidade de Vila Nova de Santo André aconselha também a incorporação, na Área de Reabilitação Urbana aprovada, de uma zona confinante com o limite aprovado, situada a sul da Rua das Camarinhas, entre a Av. de Sines e a Av. Manuel da Fonseca onde decorre a requalificação do estabelecimento de ensino que foi propriedade do Instituto Piaget e afigurando-se também a intencionalidade em reabilitar o estabelecimento hoteleiro contíguo, que revela alguma obsolescência no cumprimento da respetiva missão.

A necessidade de abordar a Cidade enquanto centro de atividades económicas, cujo desenvolvimento passa pela capacidade para atrair e gerar novas iniciativas empresariais e para sustentar e promover as empresas instaladas, aconselhou o Município a integrar na Área de Reabilitação Urbana, a zona confinante com o limite a sul, de concentração de atividades de ensino e hoteleiras, e cujas características não se encontram adequadas às novas exigências da procura, incluindo equipamentos fundamentais para a dinamização e o desenvolvimento económico da Cidade.

O novo alargamento proposto para a ARU de VNSA, alicerça-se na obsolescência e degradação de um equipamento de ensino e de um hotel, ambos a carecer de intervenção na sua reabilitação e requalificação.

Apesar do esforço desenvolvido pelas autarquias para qualificação do espaço público, ainda há reabilitação urbana que poderá ser realizada, justificando-se plenamente a criação de melhores condições para novas intervenções.

A ARU em vigor tem a área aproximada de 145ha, propondo-se agora um acréscimo de cerca de 5ha, resultando assim, numa área total com cerca de 150ha.

Os objetivos estratégicos a prosseguir mantêm-se os mesmos, sendo, no entanto, alargados à nova área a incluir na ARU.



Figura 1 – Planta da proposta de alteração do limite da ARU



Figura 2 – Planta de delimitação da ARU

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A INCLUIR NA ARU

Trata-se de uma área urbana periférica ocupada por um estabelecimento hoteleiro e um equipamento de ensino, com edifícios de dois pisos, envolvidos por generosos espaços verdes de enquadramento que necessitam igualmente de ser reabilitados.

Face à operação de reabilitação urbana do espaço público envolvente, designadamente a Rua das Camarinhas, constatou-se da necessidade em dar continuidade à ciclovia ao longo da Avenida Manuel da Fonseca, a nascente, bem como da reabilitação da própria avenida.

Este espaço, confronta a norte com a Rua das Camarinhas, a nascente com a Avenida Manuel da Fonseca, a poente com a Avenida de Sines e a sul com terrenos do IEFP.

Fotografias que mostram a obsolescência do espaço urbano:



Fotografias 1 e 2 – Relação entre o espaço público reabilitado e as instalações do IEFP



Fotografia 3 e 4 – Instalações do IEFP



Fotografias 5 e 6 – Instalações do IEFP e a Avenida Manuel da Fonseca



Fotografias 7 e 8 – Relação entre as instalações do IEFP e do Hotel Vila Park

4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

O quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros associados ao património que constam da ARU presentemente em vigor permanecem inalterados.

Assim e nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU com a aprovação da ARU o município definiu um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património: imposto municipal sobre imóveis (IMI) e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

O EBF, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 01 de julho, na sua atual redação, prevê no **artigo 45.º** benefícios fiscais para os **prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em ARU**, que cumulativamente cumpram com o seguinte:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- 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.

Aos imóveis que cumpram os requisitos acima identificados são aplicáveis os seguintes **benefícios fiscais**:

- **A isenção de IMI por 3 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 habitação própria e permanente e mediante deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara, nos termos do nº 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais;
- **A isenção do IMT**, na aquisição do imóvel a reabilitar, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição e na primeira transmissão onerosa, 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;
- As taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel serão reduzidas a metade.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças, no prazo máximo de 20 dias após a data de determinação do estado de conservação do imóvel no fim da obra de reabilitação ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

Compete à câmara municipal a comprovação do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação, mediante a realização de vistoria. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.

Nível	Nível de conservação	Coeficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

Tabela 1 – Nível de conservação do imóvel (Decreto Lei n.º 266-B/2012,31/12 e Portaria n.º 1192-B/2006, 3/11 no que se refere ao Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis – MAEC)

Outros Incentivos Fiscais

Para além dos benefícios fiscais acima propostos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, poderão beneficiar de outros incentivos fiscais, designadamente:

- **Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)**
 - a) **Dedução à coleta de 30%**, dos encargos suportados pelo proprietário, até ao limite **500€**, relacionados com a reabilitação de:
 - i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. 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. (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
 - b) **Mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS – tributação à **taxa reduzida de 5%**, aquando da primeira **alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos deste PERU (n.º 5 do artigo 71º do EBF, na atual redação);
 - c) **Rendimentos Prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis localizados em ARU** e recuperados nos termos deste PERU, bem como de 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. (n.º 7 do artigo 71º do EBF, na atual redação);
 - d) **Rendimentos respeitantes a fundos de investimento imobiliário** - constituídos entre 01 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e 75% dos ativos sejam bens imóveis e sujeitos a ações de reabilitação (após 1 de janeiro de 2008 e concluídas as obras até 31 de dezembro de 2020), realizadas na ARU:

- i. **Isenção do IRC** sobre os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário (n.º 1 do artigo 71.º do EBF);
 - ii. **Retenção na fonte (IRS ou IRC) à taxa de 10%** sobre o rendimento das unidades de participação, quer seja por distribuição quer por resgate (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);
 - iii. **Tributação à taxa de 10%** no saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação e fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF);
 - iv. **Dedução de 50%** dos rendimentos relativos a dividendos das unidades de participação, quando englobem os rendimentos, nos termos e condições previstas no artigo 40.º -A do Código do IRS (n.º 12 do artigo 71.º do EBF).
- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)** – À taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na ARU (Código do IVA)
 - **Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC)** – Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário (constituídos entre 01 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e 75% dos ativos sejam bens imóveis sujeitos a reabilitação).

Resumo dos Benefícios e Incentivos Fiscais

Artigo 45.º do EBF		
Imposto	Natureza do benefício	Condições
IMI	Isenção por 3 anos, após a reabilitação urbana (qualquer uso), podendo ser renovado por mais 5 (habitação própria e permanente ou arrendada para habitação permanente)	1. Aplicável a todos os prédios urbanos ou frações autónomas: <ol style="list-style-type: none"> i) Concluídos há mais de 30 anos Ou ii) Em ARU
IMT	Isenção na transmissão onerosa: <ol style="list-style-type: none"> i) Nos 3 anos posteriores à aquisição/compra do imóvel, inicie as obras 	2. Reabilitação de edifícios nos termos do RJRU ou regime excecional de reabilitação urbana (RERU)

	<p>de reabilitação urbana (qualquer uso);</p> <p>Ou</p> <p>ii) Na primeira transmissão após a reabilitação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrendamento para habitação permanente; - Arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, em ARU 	<p>3. Processo de obra na câmara - controlo prévio – (comunicação prévia ou licença)</p> <p>4. Vistoria inicial</p> <p>5. Execução de obras</p> <p>6. Vistoria final/comunicação às finanças</p> <p>7. Cumprimento de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel, com um mínimo de bom</p> <p>8. Certificação energética:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética ao abrigo do Regime Excecional da Reabilitação Urbana (RERU)
--	---	--

Tabela 2- Resumo do Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 45.º EBF)

Artigo 71.º do EBF		
Imposto	Natureza do benefício	Condições
IRS	Dedução à coleta, até ao limite de 500,00€, 30% dos encargos com a reabilitação, devidamente comprovados e certificação prévia da Câmara	<p>1.Aplicável a imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU)</p> <p>2.Imóveis recuperados nos termos da ORU</p>
	Mais valias à taxa de 5%, aquando da primeira alienação dos imóveis após a reabilitação	<p>1.Aplicável a imóveis localizados em ARU</p> <p>2. Contribuintes sujeitos a IRS</p>
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente do arrendamento	<p>1.Aplicável a imóveis localizados em ARU</p> <p>2. Contribuintes sujeitos a IRS</p> <p>3. Imóveis recuperados nos termos da ORU</p>
	Taxa de 10% sobre os rendimentos das unidades de participação dos Fundos de Investimento Imobiliário (distribuição ou	Fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, constituídos entre

	resgate), com as exceções previstas no n.º 2 do artigo 71.º	01-01-2008 e 31-12-2013 e 75% dos ativos sejam imóveis e que cumpram: i) Imóveis localizados em ARU; ii) Imóveis sujeitos a reabilitação
IRC	Isenção de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por Fundos Imobiliários	Fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, constituídos entre 01-01-2008 e 31-12-2013 e 75% dos ativos sejam imóveis e que cumpram: i) Imóveis localizados em ARU; ii) Imóveis sujeitos a reabilitação
	Taxa de 10% de IRC sobre os rendimentos das unidades de participação (distribuição ou resgate)	

Tabela 3 - Resumo do Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 71.ºEBF)

Código do Imposto de Valor Acrescentado (IVA)		
Imposto	Natureza do benefício	Condição
IVA	Taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana (mão de obra e materiais)	Empreitadas de reabilitação realizadas em ARU e em conformidade com o Código do IVA

Tabela 4 - Resumo do Código do Imposto de Valor Acrescentado (IVA)

Incentivos Financeiros Municipais

Decorre do Regulamento Municipal de Taxas (RMT), os seguintes **benefícios financeiros**:

- **Isenção ou redução até 50% das taxas sobre operações urbanísticas** que contribuam para a reabilitação (alínea h) do n.º 2 do artigo n.º 8.º do RMT);

- **Isenção das taxas sobre a ocupação do domínio público municipal**, para a realização de obras de reabilitação urbana, nos primeiros 12 meses após a emissão do alvará ou do prazo de admissão de comunicação prévia (artigo 7.º do RMT).

Agravamento de IMI

No caso de imóveis devolutos, foi proposto no âmbito da ARU um agravamento até ao dobro da taxa, e até ao triplo no caso de imóveis em ruínas (nº 3 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)).

ARU		
Imposto	Natureza do agravamento	Condição
IMI	Taxa agravada para o dobro	Imóveis devolutos
	Taxa agravada para o triplo	Imóveis em ruínas

Tabela 5 - Agravamento do imposto municipal sobre imóveis (IMI)

Em síntese refere-se que podem aceder aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros os proprietários que após realização de uma ação de reabilitação, cumpram com o definido anteriormente.

O acesso a estes benefícios fiscais e aos incentivos financeiros pressupõe a realização de uma vistoria inicial e outra após a operação de reabilitação para reconhecimento da intervenção de reabilitação pela Câmara Municipal para atribuição de isenção. A Câmara Municipal comunica, oficiosamente, o reconhecimento da isenção ao Serviço de Finanças para anulação das liquidações do IMI e IMT e respetivas restituições.

5. PROPOSTA PRELIMINAR DE OPERACIONALIZAÇÃO

A ARU será sucedida da elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, que consiste na integração de intervenções de reabilitação urbana dirigida ao edificado e à qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público a par de investimento privado.

6. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Após a aprovação da redelimitação da ARU, a aprovação da ORU terá lugar no prazo máximo de três anos.

A aprovação da ORU, será efetuada através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana- PERU) e vigorará pelo prazo a fixar, que não poderá ser superior a 15 anos.

7. ENTIDADE GESTORA

A gestão e a coordenação da ORU de Vila Nova de Santo André serão assumidas pelo Município de Santiago do Cacém em conformidade com PERU a aprovar.

8. FONTES E BIBLIOGRAFIA

CIDADE ABERTA n.º 0 Fls 4, julho de 82, Gabinete da Área de Sines (GAS)

DEPARTAMENTO DE PROSPETIVA E PLANEAMENTO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS, INTELLIGENT CITIES - Cidades Inovadoras e Competitivas para o Desenvolvimento Sustentável, setembro de 2007.

DOMUSREABITA – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra.

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana, abril de 2013.

MENDES, CRISTINA GALHARDO – Percursos de Integração, Identidade e Pertenças, dissertação de mestrado, Universidade Aberta, dezembro de 2012.

MUNICÍPIO DE OURIQUE - Proposta De Delimitação De Área De Reabilitação Urbana em Ourique, agosto 2013.

MUNICÍPIO DE POMBAL – Ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 25 de setembro de 2014.

MUNICÍPIO DE SOUSEL – Área de Reabilitação Urbana – “Aru’s de Sousel e Cano, abril de 2014.

QUATERNAIRE Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento SA – Programa Integrado de Qualificação Urbana de Vila Nova de Santo André (PiQurb), 2008.

PARES ADVOGADOS – Incentivos à Reabilitação Urbana, julho 2012.

Sítio de internet do IHRU:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

Sistema de Incentivo à Construção Sustentável (LiderA): <http://www.lidera.info/>

Legislação

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – aprovado pelo Decreto-lei 287/2003, de 12 de novembro na sua atual redação.

Regime Jurídico das Autarquias Locais – aprovada pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Estatuto do Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho na sua atual redação.

Fundo de Eficiência Energética (FEE) - Decreto-Lei n.º 50/2010, de 20 de maio.

Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – MAEC - Portaria n.º 1192-B/2006, 3 de novembro.

Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendadas ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado – Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas - Decreto-lei 95/2019, de 18 de julho.

Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, atualizado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.