

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação
Urbana
Sofia Leal Pereira

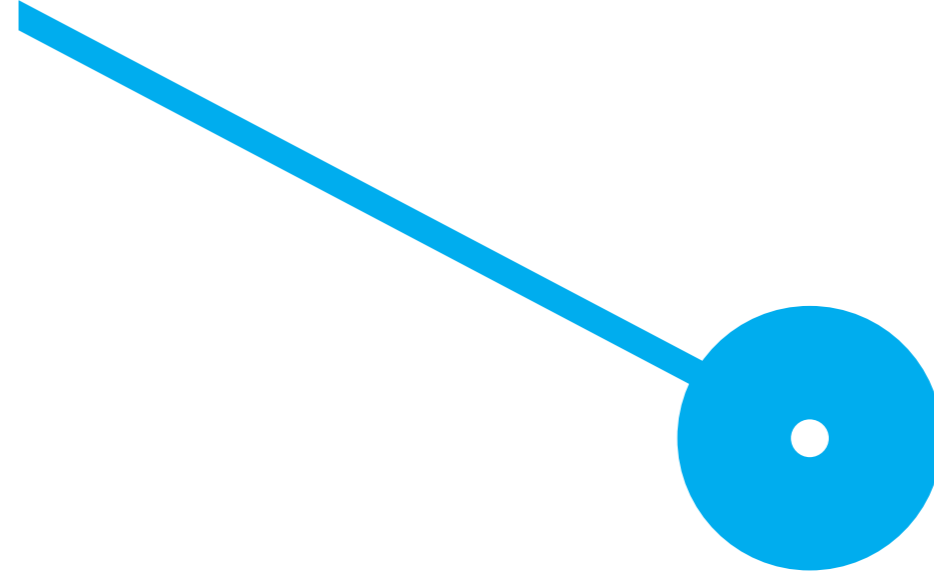
2021/2022

Sofia Leal Pereira.
Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

Sofia Leal Pereira

2021/2022





Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

Sofia Leal Pereira

Patrícia Anjos Azevedo

Agradecimentos

Agora que o projeto avançado está concluído, sinto que devo agradecer a algumas pessoas merecedoras de destaque, pela importância que revelam na sua realização.

Primeiramente devo agradecer aos meus pais, pela paciência, pela motivação, pela ajuda, por serem incríveis, e por nunca me terem deixado desistir, sei que sem eles não teria chegado até aqui.

Devo agradecer também ao meu namorado, por ter caminhado ao meu lado, pelo apoio, pelo incentivo e por me ter aturado nos momentos mais críticos.

Tenho de agradecer à minha orientadora, a Doutora Patrícia Anjos Azevedo, por todos os ensinamentos e apoio constante, pela inteira disponibilidade que demonstrou, por todo o carinho e preocupação. Tenho a certeza de que escolhi a pessoa certa para me acompanhar nesta etapa tão importante.

E por último, mas não menos importante, devo agradecer a todas aquelas pessoas, tal como professores e amigos, que de maneira direta ou indireta, influenciaram o meu percurso académico.

A todos o meu sincero e profundo agradecimento!

Resumo

Verifica-se na sociedade portuguesa um declínio relevante em abandonar e deixar ao desgaste cidades antigas portuguesas. Possivelmente para pouparem trabalho e até mesmo dinheiro, optam pelas construções novas pela praticidade de construir algo novo, adequado às condições de qualidade atuais, do que optarem por reabilitar algo já existente.

Naturalmente, que ao abandonar e deixar que edifícios e/ou espaços envolventes se tornem funcionalmente inadequados, eventualmente pela falta de segurança, e fracas condições de uso, farão com que aquela cidade se torne esteticamente feia, e simplesmente não exibirá uma boa imagem para aquela região o que pode afetar até mesmo a economia, como se analisará no decorrer do trabalho.

Portanto, a finalidade deste trabalho passa por dar a entender ao leitor que os benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana presentes no Estatuto dos Benefícios Fiscais, simbolizam um incentivo fiscal por parte do Governo, ou seja, algo que vai arrecadar vantagens para o contribuinte, de maneira a que este se sinta encorajado a adotar certas práticas que se entendem como ideais.

Pretende mostrar-se ao leitor quais são em concreto as intenções do Governo, analisando cada um dos benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, para que se consiga mudar esta vertente de abandono de cidades antigas portuguesas, e se consiga reaproveitar algo que pode até simbolizar um marco histórico.

No entanto, para se entender realmente o sentido deste benefício fiscal é importante que se considere em primeira linha de onde advêm, e, portanto, vai ser estabelecido um enquadramento dos benefícios fiscais, estabelecendo a sua definição e fazendo distinção entre os principais.

Num passo mais avançado, será relevante expor o significado de reabilitação urbana, analisando as aprovações necessárias para este mecanismo poder ser utilizado, e para se conhecer sobre o que opera esta vantagem fiscal. Nessa fase do projeto avançado vamos também fazer uma breve análise sobre o impacto da Covid-19, na Reabilitação Urbana.

Após isso, vamos direcionar a nossa atenção, e o nosso estudo, especificamente para os Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana, quais são

os seus objetivos, em que situações serão de aplicar, e ainda a quem devem ser aplicados. Ainda, relacionado com essa matéria vamos também analisar o pedido de reconhecimento que deve ser feito, para quem deseja ver-se munido do direito aos Benefícios Fiscais.

Na parte final do projeto avançado, numa vertente mais prática, analisamos duas situações recorrendo à jurisprudência - desenvolvidas no Centro de Arbitragem Administrativa e no Tribunal Central Administrativo Norte -, e um caso recorrendo ao quotidiano.

Palavras-chave:

- Benefícios Fiscais;
- Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana;
- Reabilitação Urbana;
- Prédio Devoluto;
- Prédio em ruínas.

Abstract

There is a relevant decline in Portuguese society in abandoning and leaving old Portuguese cities to wear out. Possibly in order to save work and even money, they opt for new constructions for the practicality of building something new, adequate to the current quality conditions, than to choose to rehabilitate something already existing.

Of course, abandoning and letting buildings and/or surrounding spaces become functionally inadequate, possibly due to lack of security, and poor conditions of use, will make that city become aesthetically ugly, and simply will not exhibit a good image for that region, which can even affect the economy, as will be analyzed in the course of the work.

Therefore, the purpose of this paper is to make the reader understand that the tax benefits for urban regeneration present in the Statute of Fiscal Benefits, symbolize a tax incentive by the Government, i.e., something that will bring advantages to the taxpayer, so that he feels encouraged to adopt certain practices that are understood to be ideal.

The intention is to show the reader what the Government's intentions are in concrete terms, analyzing each of the tax benefits for urban rehabilitation, so that we can change this aspect of abandonment of old Portuguese cities, and manage to reuse something that may even symbolize a historical landmark.

However, in order to really understand the meaning of this tax benefit, it is important to first consider where it comes from, and, therefore, a framework of tax benefits will be established, establishing its definition and making a distinction between the main ones.

In a more advanced step, it will be relevant to expose the meaning of urban rehabilitation, analyzing the necessary approvals for this mechanism to be used, and to know what this tax benefit operates on. In this advanced step we will also do a brief analysis on the impact of Covid-19, on Urban Rehabilitation.

After that, we will direct our attention, and our study, specifically to the Urban Rehabilitation Tax Benefits, what are their objectives, in which situations they should be applied, and to whom they should be applied. Also related to this matter, we will

also analyze the request for recognition that must be made for those who wish to be provided with the right to Tax Benefits.

In the final part of the advanced project, on a more practical level, we will analyze two situations using case law - developed in the Center for Administrative Arbitration and in the North Central Administrative Court - and one case using everyday life.

Keywords:

- Tax Benefits;
- Tax Benefits for urban rehabilitation;
- Urban Rehabilitation;
- Vacant building;
- Dilapidated building.

Índice

| | |
|--|----|
| Resumo | 4 |
| Palavras-chave:..... | 5 |
| Keywords: | 7 |
| Listagem de abreviaturas e siglas | 11 |
| 1. Introdução | 13 |
| 2. Enquadramento dos benefícios fiscais | 14 |
| 2.1 Definição de Benefícios Fiscais | 15 |
| 2.2 Tipos de benefícios fiscais e breves noções..... | 22 |
| 3. Noção de Reabilitação Urbana | 27 |
| 3.1 Aprovações necessárias à Reabilitação Urbana | 30 |
| 3.1.1 Proposta de Abrangência Territorial | 32 |
| 3.1.2 Proposta de Critérios e Objetivos Estratégicos Subjacentes à Delimitação .. | 33 |
| 3.1.3 Proposta de planta com a delimitação da área abrangida | 36 |
| 3.1.4 Aprovações por parte das entidades | 38 |
| 3.1.5 Ato de aprovação publicado sob a forma de Aviso no Diário da República .. | 40 |
| 3.2 Modelos de Execução das Operações de Reabilitação Urbana..... | 42 |
| 3.3 O impacto da Covid-19 na Reabilitação Urbana | 46 |
| 4. Benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana..... | 49 |
| 4.1. Principais benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana..... | 50 |
| 4.1.1. Benefícios fiscais no imposto sobre o valor acrescentado (IVA) | 51 |
| 4.1.2. Benefícios fiscais no imposto municipal sobre imóveis (IMI) | 52 |
| 4.1.3. Benefícios fiscais no imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)..... | 54 |
| 4.1.4 Benefícios fiscais no imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) | 58 |
| 4.1.5 Benefícios fiscais no imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) | 59 |
| 4.1.6 Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação | 63 |
| 4.2 Quadro de Benefícios Fiscais presentes numa Memória Descritiva | 71 |
| 5. Reconhecimento para efeitos de Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana | 73 |
| 6. Programas que incentivam a reabilitação urbana..... | 76 |

| | |
|---|-----|
| 6.1 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) | 76 |
| 6.2 Reabilitar como Regra..... | 79 |
| 6.3 Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis | 80 |
| 6.4 “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” | 82 |
| 7. Análises de casos práticos | 86 |
| 7.1 Processo do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD) | 86 |
| 7.2 Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte..... | 88 |
| 7.3 Caso da obra no Peso da Régua | 92 |
| 8. Conclusão..... | 95 |
| Referências bibliográficas..... | 99 |
| Webgrafia | 101 |
| Legislação..... | 105 |
| Referências jurisprudências | 108 |
| Doutrina Administrativa | 108 |

Índice de figuras

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Número de Desagravamentos Fiscais (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira) | 19 |
| Figura 2 - Classificador dos Benefícios Fiscais, por tipo (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira) | 20 |
| Figura 3 - Classificador dos Benefícios Fiscais, por função. (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira)..... | 21 |
| Figura 4 - Exemplo de abrangência territorial de área de reabilitação urbana exposto na memória justificativa. | 32 |
| Figura 5 - Exemplos de Critérios Subjacentes à Delimitação presentes na Memória Descritiva. | 34 |
| Figura 6 - Exemplos de objetivos estratégicos a prosseguir presentes na Memória Descritiva. | 35 |
| Figura 7 - Exemplo de planta com a delimitação da área abrangida. | 37 |
| Figura 8 - Exemplo de Aprovação da Câmara Municipal..... | 38 |
| Figura 9 - Exemplo de Aprovação da Assembleia Municipal..... | 39 |
| Figura 10 - Exemplo de Ato de Aprovação publicado pela Câmara Municipal, em formato de Aviso, no Diário da República, 2ª série. | 40 |
| Figura 11 - Esquema do processo de aprovação de uma ARU (Fonte: IHRU)..... | 44 |
| Figura 12 - Esquema do processo de aprovação de uma ORU (Fonte: IHRU)..... | 45 |
| Figura 13 - Exemplo real do Quadro de Benefícios Fiscais presentes na Memória Descritiva. | 71 |
| Figura 14 - Exemplo real do Quadro de Benefícios Fiscais presentes na Memória Descritiva (nº2)..... | 72 |
| Figura 15 - Declaração de localização do imóvel emitida pela Câmara Municipal. | 94 |

Listagem de abreviaturas e siglas

A

ACT - Autoridade para as Condições do Trabalho

AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

AI – Alínea

Art(s) – Artigo(s)

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

C

CAAD – Centro de Arbitragem Administrativa

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIRS – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CM – Câmara Municipal

CRP - Constituição da República Portuguesa

D

Dec. Lei – Decreto-Lei

E

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

G

GEE – Gases com Efeito de Estufa

I

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação Revitalização Urbanas

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

IRC - Imposto sobre o Rendimento Coletivo

IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

L

LGT - Lei Geral Tributária

LOE - Lei do Orçamento do Estado

N

Nº - Número

NºS – Números

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

P

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

R

RERU - Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

S

SIADAP – Sistema Integrado de Avaliação de Desempenho da Administração Pública

U

UE - União Europeia

1. Introdução

A escolha deste tema foi algo pensado com muita cautela, principalmente porque antes de realizar qualquer pesquisa, não estava propriamente clara a sua existência. Ficou ainda mais claro, que se assiste a um grande desconhecimento sobre este tema na maior parte das pessoas, possivelmente porque nunca sequer pensaram em reabilitar algo, pela quantia avultada que poderiam vir a gastar.

Tornou-se importante a criação do Estatuto dos Benefícios Fiscais, mas ainda mais importante é, que se saiba que os benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana existem, para que se tente alterar esta característica das antigas cidades portuguesas e reutilizar algo que pode ser considerado história daquela região.

Esta categoria de benefícios fiscais está regulamentada como supramencionado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, mais propriamente nos artigos 45º e 71º, nos quais estão previstas as situações em que há possibilidade de atribuição de benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana.

É bom estarem esplanadas as situações que têm direito a esta vantagem fiscal, porque como é uma oportunidade de pagar menos, é sabido que haverá sempre alguém que irá tentar abusar da lei e tentar que esta lhe seja atribuída indevidamente. Assim evita-se comportamentos abusivos e atribuições indevidas.

2. Enquadramento dos benefícios fiscais

Existem determinadas tarefas que estão constitucionalmente cometidas ao Estado, e para que este possa desempenhá-las necessita de recursos financeiros suficientes. Como se sabe o dinheiro simplesmente não se multiplica e, portanto, de tantas tarefas que o Estado tem a eles encarregue, pode não conseguir suprir todas economicamente.

Assim, implica que exista uma mobilização de recursos financeiros, que podem ser obtidos por diversas vias. Atualmente a via mais importante e a que comporta maior dimensão é, a fiscal, através da cobrança de impostos.

Posto isto, e nos termos do art. 3º nº2 e 4º da LGT, os impostos do latim “*impositu*” - visto já serem um método de prestação obrigatória muito antigo, e daí se dizer que hoje não existe um “*mundo antes de impostos*”¹ -, são uma das espécies de tributos, visto ainda existirem as taxas e as demais contribuições financeiras a favor das entidades públicas, e “(...) assentam essencialmente na capacidade contributiva, revelada, nos termos da lei, através do rendimento ou da sua utilização e do património” (art. 4º da LGT).

Segundo a doutrina de Teixeira Ribeiro, o imposto consiste na “*prestação pecuniária, coativa e unilateral, sem o carácter de sanção, exigida pelo Estado com vista à realização de fins públicos*”², ou seja, concluímos que estas receitas fiscais apenas terão como finalidade o interesse público.

O direito tributário integra o direito das obrigações de direito público, onde o objeto consiste nas relações obrigacionais que se estabelecem entre o cidadão e o Estado. Como suprarreferido, o Estado é parte envolvente da relação tributária, e atua como sujeito ativo. Este nos termos do art. 18º nº1 da LGT, é a “entidade de direito público titular do direito de exigir o cumprimento das obrigações tributárias, quer diretamente, quer através de representante”.

Podemos considerar que este está numa posição de supremacia em relação ao sujeito passivo, visto que detém poder tributário para administrar e gerir impostos. E assim, como exemplo de sujeito ativo, temos o Estado, as Regiões Autónomas e as

¹ E.M. Machado, Jónatas & Nogueira da Costa, Paulo. (2018). *Manual de Direito Fiscal perspectiva multinível*. Pág. 9. 2ª edição. Coimbra, Almedina.

² Teixeira Ribeiro, Joaquim José (1995) *Lições de Finanças Públicas*. Pág. 258. 5ª edição. Coimbra.

autarquias locais. Vale ainda como sujeito ativo a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), mas esta representa apenas um serviço da administração direta do Estado, com a função de administrar os impostos.

Do outro lado da relação tributária temos o sujeito passivo, e nos termos do art. 18º nº3 da LGT, este representa a “pessoa singular ou coletiva, o património ou a organização de facto ou de direito que, nos termos da lei, está vinculado ao cumprimento da prestação tributária, seja como contribuinte direto, substituto ou responsável.”. O sujeito passivo é determinado com base nas normas de incidência subjetiva dos impostos. Por outras palavras, e resumindo, o sujeito ativo representa a parte que exige o pagamento, e o sujeito passivo representa quem tem o encargo de efetuar esse dito pagamento.

No entanto, como tudo o que exige pagamento, quem tem o encargo de o efetuar, e sendo este um comportamento racional, procura sempre uma maneira para que ele deixe de existir, ou pelo menos que este possa ser minimizado.

Ou seja, atendendo aos benefícios, o contribuinte tende a optar pela solução que lhe pareça mais rentável. Naturalmente, se lhe for posto à disposição um caminho fiscalmente mais oneroso e outro menos oneroso, este tenderá a escolher o segundo. Neste seguimento, como um incentivo fiscal aos contribuintes existem os **benefícios fiscais**.

2.1 Definição de Benefícios Fiscais

Na literatura anglo-saxónica não existe uma definição concreta para Benefício Fiscal, pelo que fazem apenas uma interligação ao conceito de despesa fiscal.

Entre nós, entende-se que os benefícios fiscais são considerados um incentivo porque como vamos ver já de seguida, compreende um desagravamento do imposto ou uma vantagem e, portanto, é também uma maneira de poupar.³

Por conseguinte, um desagravamento fiscal entende “*qualquer opção legislativa que se traduza em redução da taxa efetiva de tributação em relação à que*

³ Para maiores desenvolvimentos sobre este tema, veja-se o seguinte contributo: Casalta Nabais, José. (2013). *Direito Fiscal*. Pág. 390. 7ª edição. Coimbra, Almedina.

decorreria da “tributação-regra”⁴ que se traduz numa vantagem para o contribuinte em termos de redução do montante de imposto a pagar”⁵, ou seja no fundo são exceções ao regime geral de cada imposto.

Os desagravamentos fiscais compreendem os desagravamentos estruturais e os benefícios fiscais.

“Os desagravamentos estruturais correspondem a medidas de desagravamento fiscal, com carácter tendencialmente permanente, justificadas exclusiva ou fundamentalmente por razões intrínsecas ao sistema fiscal como sejam o combate à fraude ou a evasão fiscal, evitar a dupla tributação, assegurar o princípio da neutralidade fiscal, de administração do sistema fiscal, ou a aplicação do princípio constitucionalmente consagrado de progressividade da tributação do rendimento pessoal, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar”⁶.

Podem ser considerados também como desagravamentos estruturais, aqueles que resultem diretamente do direito europeu, ou os que resultem da aplicação de acordos internacionais celebrados pelo Estado Português, bem como aqueles instituídos a favor do Estado e de outras entidades públicas. Neste caso, os desagravamentos fiscais vão originar uma redução dos encargos suportados pelas Administrações Públicas, na medida em que, o aumento da receita que fosse obtido na ausência dessa medida, não seria contabilizado pelo correspondente aumento da despesa pública, pelo que não iria resultar num ganho para os cofres públicos.

Entende Stanley Surrey⁷, que as despesas fiscais são a consequência orçamental do desagravamento fiscal. Mas o que são despesas fiscais? Ora, *“constituem derrogações deliberadas ao sistema normal de tributação, que permitem intervir na economia do mesmo modo que por despesas diretas (...) representando um*

⁴ Por tributação-regra, o Ministério das Finanças entende o conjunto de regras gerais de tributação estruturais do imposto. Os elementos que contribuem para a delimitação da tributação-regra são desde: a base tributável, – ou seja, os factos, transações ou atividades que serão sujeitas a tributação - o período de tributação, a taxa aplicável, e a unidade de tributação.

⁵ *“Os Benefícios fiscais em Portugal: Conceito, metodologia e prática”*. Grupo de Trabalho para o Estudo dos Benefícios Fiscais. (2019). Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3D%3DBAAAAB%2BLCAAAAAAABACzMDQwAgCG5%2BMmBAAAAA%3D%3D>

⁶ Relatório despesa fiscal 2020 – Autoridade Tributária e Aduaneira. Pág. 15. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

⁷ Stanley Surrey foi um estudioso do direito tributário dos Estados Unidos, que ficou conhecido como “the greatest tax scholar of his generation” – o maior estudioso tributário da sua geração.

*pagamento implícito feito pelos poderes públicos por intermédio de uma redução dos impostos a pagar, ou seja, uma despesa pública feita através do sistema fiscal.”*⁸ As despesas fiscais representam a componente negativa das receitas fiscais⁹.

Quanto à definição de Benefício Fiscal diz-nos o art. 103º nº2 da CRP, que a matéria que diz respeito aos benefícios fiscais está inserida no âmbito da reserva de lei (relativa) da Assembleia da República, e daí a criação, entre nós, de um Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Nos termos do art. 2º nº1 do EBF, são considerados benefícios fiscais “as medidas de carácter excecional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem.” Ou seja, nos termos deste artigo existem dois elementos essenciais para a definição de benefícios fiscais, sendo medidas de carácter excecional em relação à tributação-regra, e a existência de uma finalidade extrafiscal à qual se exige que tutele um interesse público constitucionalmente relevante de modo a justificar a existência do benefício¹⁰.

Este desagramento fiscal detém um objetivo alheio ao sistema fiscal, visando proteger questões sociais, culturais, ambientais ou outras, ou até mesmo para estimular algumas atividades, ou comportamentos que se pretendem que sejam adotados. Assim, e tratando-se de um desvio ao princípio da capacidade contributiva e da igualdade tributária, o objetivo extrafiscal tutela um interesse público com dignidade constitucional tornando válida a aplicação do benefício.

Portanto, este incentivo fiscal corresponde também a um desvio ao princípio da tributação do rendimento global líquido, que corresponde à linha base a partir da qual se mede a intervenção legislativa no sistema fiscal. Por isso são consideradas despesas fiscais, ou seja, podem ser previstas no Orçamento do Estado (cfr art. 2º nº3 do EBF).

De acordo com o que analisamos anteriormente relativamente ao art. 103º nº2 da CRP, concluímos que os benefícios fiscais estão sujeitos ao princípio da legalidade,

⁸“*Os Benefícios fiscais em Portugal: Conceito, metodologia e prática*”. Grupo de Trabalho para o Estudo dos Benefícios Fiscais. (2019). Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3D%3DBAAAAB%2BLCAAAAAAABACzMDQwAgCG5%2BMmBAAAAA%3D%3D>

⁹ De acordo com o Conselho de Finanças, por receita fiscal entende-se o total das prestações pecuniárias, de carácter coercivo e unilateral, em que são beneficiários o Estado, uma Autarquia Local, ou uma entidade pública.

¹⁰ Para mais desenvolvimentos, veja-se o seguinte contributo: Gomes, N. S. (1990). *Teoria Geral dos Benefícios Fiscais*. Lisboa: Ministério das Finanças & Andrade, F. R. (2014). *Benefícios Fiscais - A consideração da despesa do contribuinte na tributação pessoal do rendimento*. Tese de Doutoramento. Universidade de Coimbra. Faculdade de Direito.

integrando a reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República. Do art. 10º do EBF, retiramos que as normas que estabeleçam benefícios fiscais estão excluídas da integração analógica, admitindo apenas a interpretação extensiva, ou seja, daqui decorre a subordinação ao princípio da excecionalidade.

Cabe ainda referir que estão também sujeitos ao princípio da generalidade, sendo que este advém do art. 6º do EBF. Estabelece o carácter genérico dos benefícios fiscais, sendo que só excecionalmente se admite a atribuição de benefícios de natureza individual, tendo estes que ser devidamente justificados.

Finalmente, Jónatas E.M. Machado e Paulo Nogueira da Costa, declaram que a matéria dos benefícios fiscais é em grande medida a responsável pela complexidade tributária.

Isto acontece porque aquando da introdução de um incentivo fiscal, pelo legislador, existe logo a seguir a tentativa por parte dos contribuintes de ajustar ou até mesmo manipular os seus comportamentos de forma a que possam abusar de tal incentivo.

“Daqui resulta que, na atribuição dos benefícios fiscais deve existir uma fiscalização para que não seja possível usufruir deste abuso. Por isso se pode considerar que os benefícios fiscais estão também subordinados ao princípio do controlo, previsto no art. 7º do EBF.”¹¹ Segundo este artigo, esta fiscalização dos pressupostos em que se fundamentou a atribuição, é feita pela Autoridade Tributária e Aduaneira e pelas demais entidades competentes.

Quanto ao número de desagravamentos fiscais em Portugal, a Autoridade Tributária e Aduaneira, elaborou uma tabela respeitando aos anos de 2018 até 2020, onde demonstra claramente a quantidade de desagravamentos fiscais, dividindo em desagravamentos estruturais e benefícios fiscais. Sendo:

¹¹ Leal Pereira, Sofia & Anjos Azevedo, Patrícia. (2021). *Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana: breve resenha e análise*. Informador Fiscal.

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

| | Desagravamento Estrutural | Benefício Fiscal | Total |
|----------------------|---------------------------|------------------|------------|
| Sem Quantificação | 197 | 235 | 432 |
| Com Quantificação | 60 | 266 | 326 |
| Sem Expressão (<1ME) | 38 | 135 | 173 |
| Com Expressão (>1ME) | 22 | 131 | 153 |
| Total | 257 | 501 | 758 |

Figura 1 - Número de Desagravamentos Fiscais (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira).¹²

Portanto, de acordo com a figura verificamos que no total, existem 758 desagravamentos fiscais, sendo que 501 são benefícios fiscais e 257 são desagravamentos estruturais. Dentro desses 501, 266 foram objeto de quantificação, pelo que 131 correspondem a benefícios fiscais cuja despesa associada excedeu 1 milhão de euros, e os restantes 135, foram considerados sem expressão. Vale também ressaltar que do conjunto de benefícios fiscais, ainda existem 235 que não foram sujeitos a quantificação individualizada, segundo dados obtidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

Feita toda esta análise, cabe agora referir o que é que pode ser considerado benefício fiscal. Sendo assim, nos termos do art. 2º n.º2 do EBF, serão consideradas as isenções, as deduções à matéria coletável e à coleta, as reduções de taxas, as amortizações e reintegrações aceleradas, e ainda outras medidas fiscais que se traduzam numa desoneração do imposto a pagar.

Em 2007, foi criado e aprovado o “Classificador dos Benefícios Fiscais”, sendo lançado juntamente com outras tantas medidas, que tinham como objetivo alcançar uma maior transparência e simplicidade no enquadramento orçamental da despesa fiscal. Este Classificador permite identificar e classificar os benefícios fiscais atribuídos aos indivíduos e às empresas, permitindo uma maior facilidade no controlo da despesa fiscal.

Assim, para fazer o reporte das despesas fiscais a partir do Classificador, são considerados dois elementos, o tipo de despesa fiscal e a sua função.

Quanto ao primeiro elemento a despesa fiscal pode assumir os diferentes tipos:

¹²

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

| Nível | Código/Designação |
|-------|------------------------------------|
| 1 | CT.1 – Isenção tributária |
| 1 | CT.2 – Dedução à matéria coletável |
| 1 | CT.3 – Dedução à coleta |
| 1 | CT.4 – Diferimento da tributação |
| 1 | CT.5 – Taxa preferencial |
| 1 | CT.9 – Outros |

Figura 2 - Classificador dos Benefícios Fiscais, por tipo (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira).¹³

Quanto às isenções tributárias, a sua verificação vai impedir total ou parcialmente a concretização dos efeitos correspondentes ao facto constitutivo da obrigação de imposto. Em certos casos, este tipo de Benefício Fiscal pode representar uma restituição do valor do imposto suportado.

No que toca à Dedução à matéria coletável, assume-se como uma minoração sobre o *quantum* tributário sujeito a tributação. Já a dedução à coleta, representa uma redução do próprio imposto, sendo efetuada após o apuramento da coleta, correspondendo ao cálculo do imposto resultante da aplicação das taxas de tributação.

O diferimento da tributação, é um mero adiamento do pagamento do imposto para um momento posterior, sem colocar em causa a devida cobrança do imposto.

Quando é mencionado taxa preferencial, estamos a falar das taxas de tributação reduzidas em relação às taxas gerais/normais, permitindo o acesso a um menor nível de tributação.

Em complemento à tipologia de despesa fiscal, temos o segundo elemento utilizado no Classificador de Benefícios Fiscais, ou seja, a classificação por função. Esta “permite uma desagregação em sentido lato, demonstrando a interação entre o sistema fiscal e os objetivos extrafiscais.”¹⁴

¹³

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

¹⁴ Relatório despesa fiscal 2020. Autoridade Tributária e Aduaneira. Pág. 15. Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

Assim, os Benefícios Fiscais são organizados de acordo com as seguintes funções:

| Nível | Código/Designação |
|-------|--|
| 1 | CF.01 – Serviços gerais da Administração Pública |
| 1 | CF.02 – Defesa |
| 1 | CF.03 – Segurança e ordem pública |
| 1 | CF.04 – Assuntos económicos |
| 2 | CF.04.A – Investimento |
| 2 | CF.04.B – Poupança |
| 2 | CF.04.C – Reestruturação empresarial |
| 2 | CF.04.D – Criação de emprego |
| 2 | CF.04.E – Investigação e desenvolvimento empresarial |
| 2 | CF.04.F – Turismo |
| 2 | CF.04.G – Promoção regional |
| 2 | CF.04.H – Indústria |
| 2 | CF.04.Z – Outros |
| 1 | CF.05 – Proteção do ambiente |
| 1 | CF.06 – Serviços de habitação e desenvolvimento coletivo |
| 1 | CF.07 – Saúde |
| 1 | CF.08 – Serviços recreativos, culturais e religiosos |
| 1 | CF.09 – Educação |
| 1 | CF.10 – Proteção social |
| 1 | CF.11 – Relações internacionais |
| 1 | CF.12 – Criação artística |
| 1 | CF.13 – Outras |

Figura 3 - Classificador dos Benefícios Fiscais, por função. (Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira).¹⁵

Assim, esta classificação por função, permite evidenciar os objetivos extrafiscais associados ao plano ambiental, social, económico, educacional, cultural entre outros, e ainda, se pretende que todos os factos que originem despesa fiscal sejam apresentados e classificados consoante a estrutura apresentada. Mas o que é isto de objetivos extrafiscais?

Bom, entende-se como tributação extrafiscal aquela em que a sua finalidade ultrapassa o carácter meramente arrecadatório do imposto. Ou seja, para além de

¹⁵

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

simbolizarem cobrança para custear despesas públicas (como uma tributação fiscal), são utilizados também para atuar no comportamento da sociedade, de maneira a incentivarem ou desestimular certas práticas. São, portanto, tributos que têm como objetivo o respeito por interesses essencialmente de ordem económica, ambiental, políticos e sociais.

Daí se entender que os benefícios fiscais detêm uma finalidade extrafiscal, uma vez que atuam precisamente no âmbito desses interesses. Pretende-se que o contribuinte ao beneficiar de certos incentivos procure adotar determinados comportamentos que se entendem como ideais, tal como acontece com os Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana.

Neste conjunto de benefícios, procura-se incentivar o contribuinte a optar pela reabilitação urbana, por diversas razões de várias ordens, desde o combate à degradação urbana, promoção do património cultural, modernização de infraestruturas – entre outros motivos -, atribuindo-lhe isenções ou reduções do imposto a pagar, assunto que vamos desenvolver num passo mais avançado do trabalho.

Com os dados fornecidos pelo Classificador de Benefícios Fiscais, vai ser possível identificar e classificar a despesa fiscal em causa, consegue-se aumentar a transparência e simplicidade na gestão do sistema dos Benefícios Fiscais, e ainda permite a harmonização do conceito de despesa fiscal a nível comunitário e internacional, na medida em que, permite assegurar a comparabilidade de dados de diferentes países.

Com a criação do Classificador em 2007, entende-se que por terem passado alguns anos, deveria existir uma atualização do mesmo periodicamente, acompanhando as alterações legislativas que têm vindo a ser introduzidas, e que de certa forma permitisse um acompanhamento sistematizado dos benefícios constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2.2 Tipos de benefícios fiscais e breves noções

Podemos classificar os benefícios fiscais de acordo com duas vertentes distintas. Numa primeira, os que são de aplicação automática ou dependentes de

reconhecimento por parte das autoridades competentes, e numa segunda vertente os que são de carácter estrutural ou carácter temporário.

Em relação à primeira, dispõe o art. 5º do EBF, no seu nº1, que os benefícios podem ser automáticos ou estarem dependentes de um reconhecimento. Quanto aos primeiros, advém direta e imediatamente da lei, ou seja, são casos em que o benefício já está legalmente previsto, necessitando apenas da verificação de certos pressupostos. Já em relação aos segundos, para além de dependerem da verificação dos pressupostos definidos por lei, dependem também da prática, pela administração tributária, de um ou mais atos posteriores de reconhecimento.

Ainda sobre este último, segundo o nº2 do art. 5º o reconhecimento pode ser unilateral, ou seja, por ato administrativo, ou então pode advir do acordo entre a administração e os interessados, e, portanto, é considerado bilateral. No entanto, independentemente de ser uma ou outra, diz-nos o art. 12º do EBF, que “o direito aos benefícios fiscais deve reportar-se à data da verificação dos pressupostos”.

Num outro sentido, temos os benefícios fiscais de carácter estrutural que estão contemplados na parte II do EBF, ou benefícios de carácter temporário, previstos na parte III do EBF. Apesar de estarem contemplados legalmente, não existe uma definição legal concreta para que possa entender o que define realmente cada um deles.

Por entendimento próprio, começamos por dizer que nos de carácter estrutural e sendo desde logo um conceito mais indefinido, vigora um certo limite de generalidade, onde estes resultam de motivações extrafiscais genéricas, sem prejuízo da sua característica temporária ou permanente. No entanto o que retiramos do carácter temporário, é a sua temporalidade, ou seja, concluímos que como o próprio nome indica, é um benefício que não se prolonga no tempo, sendo apenas temporário, ou seja “*estabelecidos em função e por um determinado período de tempo*”.¹⁶

Apesar de o legislador dividir estes dois grupos de benefícios nas epígrafes da parte II e III do EBF, com as alterações introduzidas na matéria dos benefícios fiscais pela LOE de 2007, a lei deixou de fazer qualquer referência a benefícios fiscais de

¹⁶ Romão Filipe & Castro Caldas, António & Estêvão Gonçalves, Susana. (2013). Benefícios Fiscais Temporários: Os efeitos da sua alteração ou revogação antecipada. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Nº35. Pág. 34. Disponível em: [23828 ActJURIDICA 35.indd \(uria.com\)](#)

caráter estrutural, talvez pela imprecisão desse conceito. Desta maneira foi revogado o art. 14º da LGT, e foi introduzida a atual redação do art. 3º do EBF, onde se titula a caducidade dos benefícios fiscais constantes das partes II e III após cinco anos.

Com esta redação permite-se qualificar a maioria dos benefícios fiscais como temporários, e, portanto, entende-se que deve ter havido um lapso do legislador, que aquando da revisão que foi feita através da LOE de 2007, deveria ter alterado as epígrafes da parte II e III, de acordo com a alteração sistemática produzida.¹⁷

Apesar de a partir da redação atual do art. 3º se poder retirar a consideração da maioria dos benefícios fiscais como temporários, existe, como suprarreferido, uma parte do Estatuto dos Benefícios Fiscais dedicada aqueles que são dotados de temporalidade. Um deles está previsto nos arts. 45º e 71º do presente diploma, que dispõe sobre os **benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana**.

Cabe ainda analisar a (in)transmissibilidade do direito aos benefícios fiscais, e a diferença que existe entre a transmissão por ato *inter vivos* ou *mortis causa*. Na primeira situação vigora o princípio da intransmissibilidade – apesar das exceções previstas no art. 15º nº2 e nº3 do EBF -, ao passo que na transmissão *mortis causa* estamos perante o princípio da transmissibilidade. “*Contudo, tal só é possível com as condições de que os pressupostos do benefício se cumpram na pessoa do transmissário e o benefício não seja de natureza estritamente pessoal (por exemplo, os benefícios concedidos a reformados, emigrantes, a portadores de deficiências, entre outros)*”.¹⁸ Portanto, para haver transmissibilidade do direito aos benefícios fiscais estes dois requisitos devem ser preenchidos cumulativamente.

Relativamente às exceções do art. 15º acima mencionadas, quanto à transmissibilidade *inter vivos*, apresentam-se as seguintes situações:

- a) na transmissão do direito aos benefícios fiscais objetivos, quando se apresentem indissociáveis em relação ao regime jurídico de certos bens, designadamente os que beneficiem os rendimentos de obrigações, títulos de dívida pública e os prédios sujeitos ao regime de renda limitada.

¹⁷ Romão Filipe & Castro Caldas, António & Estêvão Gonçalves, Susana. (2013). Benefícios Fiscais Temporários: Os efeitos da sua alteração ou revogação antecipada. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Nº35. Pág. 32. Disponível em: [23828_ActJURIDICA_35.indd \(uria.com\)](#)

¹⁸ Felismina Rocha, Vanessa. (2021). *Benefícios Fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de Mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

- b) situações em que o direito aos benefícios fiscais foi concedido a pessoas singulares ou pessoas coletivas, por ato ou contrato fiscal, mediante autorização do Ministro das Finanças, tendo ainda que se verificar no transmissário que se cumprem os pressupostos do benefício, e que fique garantida a tutela dos interesses públicos prosseguidos com o benefício.

No entanto, existem situações em que o direito aos benefícios fiscais, simplesmente é extinto, vigorando novamente a tributação-regra. Assim sendo, no art. 14º estão mencionadas as diversas situações em que esse direito se extingue, sendo:

- a) Caducidade: nos termos do art. 14º nº2 e nº3 do EBF, estão mencionadas as situações em que o direito ao benefício fiscal caduca¹⁹:
- i. Art. 14º nº2: nos casos em que o benefício fiscal é temporário, ou seja, no final do decurso do prazo estipulado o direito ao benefício fiscal caduca; no caso dos benefícios condicionados, quando se encontrem verificados os pressupostos da respetiva condição resolutive ou pelo incumprimento das obrigações exigidas ao beneficiário;
 - ii. Art. 14º nº3: nos casos em que sem autorização do Ministro das Finanças, foi dado destino diferente ou na alienação do bem, a este for dado fim diferente daquele ao qual o benefício foi concedido, quando o benefício fiscal respeite a aquisição de bens destinados à direta realização dos fins dos adquirentes. Em consequência, nestes casos é permitido que sejam aplicadas sanções ou regimes diferentes, desde que autorizados por lei;
- b) Revogação: (art. 14º nº4 do EBF) *“a regra nesta matéria é a de que, uma vez concedido um benefício mediante ato administrativo o mesmo não é alvo de revogação, bem como também não se pode rescindir o acordo de concessão, nem tão pouco diminuir os direitos adquiridos pelo interessado por recurso a ato unilateral da administração tributária. Todavia, e a título meramente excepcional, o ato administrativo pelo qual se atribua um*

¹⁹ Dada a temporalidade da maioria dos benefícios fiscais, entendemos que a caducidade é o motivo mais frequente para a extinção dos benefícios fiscais.

benefício fiscal pode ser revogado em duas situações, isto é, quando se verifique inobservância, por parte do beneficiário, de obrigações a ele impostas, ou nos casos em que o benefício foi indevidamente atribuído.”²⁰

- c) Renúncia: (art. 14º nº8 do EBF) nesta forma de extinção, entendemos que a possibilidade de ela existir ou não, está dependente do tipo de benefício em causa. Ou seja, quando se trata de benefícios fiscais automáticos ou dependentes de reconhecimento oficioso, não pode haver renúncia; no entanto se estivermos a falar de benefícios fiscais dependentes de requerimento de interessado, e para aqueles que constem no acordo, já há possibilidade de renúncia, mas desde que exista autorização da Administração Tributária;
- d) Outras formas de extinção: no art. 14º nºs 5, 6 e 7 do EBF, estão mencionadas outras situações que a lei prevê para extinção dos benefícios fiscais;

²⁰ Felismina Rocha, Vanessa. (2021). *Benefícios Fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de Mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

3. Noção de Reabilitação Urbana

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”²¹

Esta categoria de benefícios fiscais representa um incentivo à reabilitação urbana, e, daí pode retirar-se a existência de uma correlação entre o direito tributário e o direito que regula a reabilitação urbana, sendo o direito do urbanismo.

Numa primeira ordem é essencial que se entenda o que significa reabilitação urbana, e, portanto, neste seguimento diz-nos Fernanda Paula Oliveira que, *“conceito de reabilitação urbana, quando a mesma ocorre em áreas de reabilitação urbana (cujo regime, não se basta com a sua mera delimitação), é um conceito amplo”*.²²

A reabilitação urbana tem atualmente um regime jurídico que se encontra previsto e regulado no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, onde foi aprovado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Entendendo-se que existem pelo menos cinco grandes desafios colocados à reabilitação urbana, este regime jurídico, surge com a necessidade de encontrar soluções para esses desafios, sendo este um regime que tem em vista um enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Assim, de acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, são eles:

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

²¹ Preâmbulo do Decreto Lei nº 307/2009 de 23 de outubro.

²² Paula Oliveira, Fernanda. (2018). *Direito do Urbanismo. Do planeamento à Gestão*. Pág. 396. 3ª edição – atualizada e ampliada. AEDREL – Associação de Estudos de Direito Regional e Local.

reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

“O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.”²³

Buscou-se a clareza na forma de regular os procedimentos a que tem de obedecer a delimitação das áreas, a realizar a reabilitação urbana, e ainda o planeamento das intervenções e a programação necessárias, a realizar nessas mesmas áreas.

Decorre desde logo do art. 3º do RJRU, que estabelece a multiplicidade de objetivos que visa a reabilitação urbana, sendo objetivos de reabilitação económico-social, de reabilitação cultural, e de reabilitação arquitetónico-urbanística. Daqui retiramos que esta operação urbanística não opera apenas sobre a estética, mas também sobre outros fatores de ordem económica, social e cultural.

Quanto à sua objetividade arquitetónica, visa contribuir para a transformação do solo urbanizado, procedendo à sua recuperação, requalificação e modernização dos edifícios e mesmo o conjunto onde se inserem, sendo por exemplo espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva que se encontrem em estado de degradação, já completamente degradados ou sejam funcionalmente inadequados, por falta de

²³ Preâmbulo do Decreto Lei nº 307/2009 de 23 de outubro.

segurança e por tantas outras razões que os tornam com poucas condições senão nenhuma de serem usados.

Assim, a reabilitação urbana não visa só a recuperação de edifícios, e a melhoria de condições de utilização, mas também pretende recuperar e requalificar os espaços urbanos que estejam funcionalmente obsoletos.

Ao recuperar esteticamente edifícios e possivelmente espaços urbanos envolventes, irá originar naturalmente uma arquitetura mais vistosa, e mais bonita aos olhos de quem a vê, sendo que esta reabilitação pode consistir numa alteração e demolição de um edifício já existente como até, numa nova urbanização e edificação. E assim promove-se a inclusão social, a integração funcional e ainda a igualdade de oportunidades de acesso aos cidadãos, às infraestruturas, aos equipamentos, às funções urbanas e aos serviços, e assim desta maneira, fomenta-se a reabilitação económica e social.

Do ponto de vista cultural, sabe-se que ao reabilitar um edifício e/ou o espaço envolvente, estaremos a contribuir para a valorização do património cultural de certa região, promovendo-a e protegendo-a, designadamente através de novos usos, como o turístico. Naturalmente, ao incentivar o património cultural estará a incentivar-se também a atividade económica, fomentando-se a riqueza e contribuindo para revitalizar centros urbanos.²⁴

Após esta breve análise, podemos agora afirmar que a reabilitação urbana pretende muito mais do que apenas uma mera intervenção nos edifícios bem como nos espaços por si envolventes. Com esta operação urbanística pretende-se também revitalizar as cidades, ou seja, irá atrair investimento, aumenta a sustentabilidade ambiental, dinamiza negócios, permite até mesmo a povoação ou repovoação dos centros urbanos, e ainda melhora o ordenamento do território e aumenta a mobilidade das pessoas como já foi supramencionado.

É a partir deste conceito amplo de reabilitação urbana que, o RJRU deve ser perspectivado “(...) mais do que um regime tendente à reabilitação (física) do edificado e do espaço público (...)” mas também “(...) assente na ideia de regeneração urbana, entendida esta como “a forma de intervenção territorial integrada que combina ações

²⁴ Para maiores desenvolvimentos sobre este tema, veja-se o seguinte contributo: Carvalho, Raquel - Introdução ao Direito do Urbanismo, 2017. Porto: Universidade Católica.

de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial””.²⁵

Assim, a reabilitação urbana “(...) pressupõe uma diferente forma de atuação das entidades públicas envolvidas na gestão do território, as quais devem programar as intervenções privadas, definindo os termos e os momentos da sua concretização e avaliando os **meios financeiros** necessários para o efeito”.²⁶

3.1 Aprovações necessárias à Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana, feita em áreas de reabilitação urbana, é promovida pelos municípios. Para isso, é necessário que num momento anterior se proceda à aprovação ou não, da delimitação das áreas de reabilitação urbana, e ainda da aprovação das operações de reabilitação urbana a desenvolver nessas mesmas áreas, através de um plano de pormenor de reabilitação urbana²⁷, ou de instrumento próprio (cfr. art. 7º nº1 al. b) e art. 16º do RJRU).

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana. Assim, a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana, bem como a aprovação das operações de reabilitação urbana, podem ser realizadas em simultâneo, ou a primeira num momento anterior à segunda, conforme o art. 7º do RJRU.

A aprovação da proposta da delimitação de áreas de reabilitação urbana, será da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Camara Municipal. A proposta deve ser devidamente fundamentada, contendo os seguintes elementos:

²⁵ Paula Oliveira, Fernanda. (2018). *Direito do Urbanismo. Do planeamento à Gestão*. Pág. 398. 3ª edição – atualizada e ampliada. AEDREL – Associação de Estudos de Direito Regional e Local.

²⁶ Paula Oliveira, Fernanda. (2018). *Direito do Urbanismo. Do planeamento à Gestão*. Pág. 393. 3ª edição – atualizada e ampliada. AEDREL – Associação de Estudos de Direito Regional e Local.

²⁷ “O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral. O Plano de Pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.” Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo. Disponível em: <https://www.ccdr-a.gov.pt/plano-de-pormenor-pp/>

a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) A planta com a delimitação da área abrangida; e

c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

Assim, a partir de imagens, segue de forma sequenciada exemplo de um processo real para aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana, nomeadamente, processo decorrente da freguesia de Bitarães.

Como vimos anteriormente, na proposta da Câmara Municipal, que será sujeita a aprovação pela Assembleia Municipal, deve constar a planta com a delimitação da área abrangida, os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, ambos incluídos na memória descritiva, e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

3.1.1 Proposta de Abrangência Territorial

Em baixo a imagem constante na memória descritiva e justificativa, que comprova a proposta da abrangência territorial pela Câmara Municipal, abrangendo a área que, sob aprovação da Assembleia Municipal, irá corresponder à área de reabilitação urbana (Figura 1).

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes | 2020

III - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da ARU de Beire Sul e Parcial de Bitarães (ver anexos – ponto 7.1) abrange o a área sul da freguesia, incluindo o “Calvário e a Casa do Gaiato” e aglomerados urbanos envolventes, designadamente o de São Luís.

A proposta em causa abrange uma área aproximada de 0,58 km², correspondendo a um dos núcleos urbanos mais antigos da freguesia de Beire, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

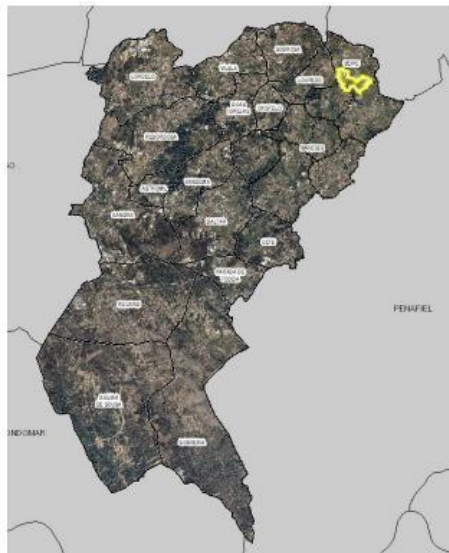


Figura 1 - Enquadramento da proposta de delimitação da ARUBspB no concelho de Paredes (cobertura aerofotográfica de 2018)

Figura 4 - Exemplo de abrangência territorial de área de reabilitação urbana exposto na memória justificativa.²⁸

²⁸ https://www.cm-paredes.pt/cm-paredes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

3.1.2 Proposta de Critérios e Objetivos Estratégicos Subjacentes à

Delimitação

A memória descritiva e justificativa²⁹, um dos elementos que deve constar na proposta da Câmara Municipal, deve incluir os Critérios Subjacentes à Delimitação (Figura 2), ou seja, os critérios que foram trilhados para delimitar aquela área como área de reabilitação urbana, de acordo com dados obtidos, como por exemplo dados estatísticos, cadastrais, históricos e urbanísticos, e ainda de acordo com algumas orientações políticas e estratégicas, a partir da Junta de Freguesia, devendo também conter os objetivos estratégicos que pretendem alcançar com aquela delimitação (Figura 3).

Como exemplo, com a delimitação daquela área como área de reabilitação pode ser assegurada a reabilitação de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, pode garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, entre outros, presentes na Figura 3.

Pese embora, os critérios subjacentes e os objetivos estratégicos serem os elementos que devem constar obrigatoriamente da memória descritiva e justificativa, existem outros elementos que podem constar da mesma. A caracterização da área objeto da delimitação, é um dos elementos que consta normalmente na memória descritiva e justificativa. Passa por uma análise, tendo por base o conhecimento do sítio e do lugar, analisando a sua **demografia, o edificado, as infraestruturas e espaço público, equipamentos de utilização coletiva**³⁰, entre outros.

²⁹ A memória descritiva e justificativa é um documento que deve estar presente na maioria dos grandes projetos, correspondendo ao momento em que se assentam as especificações técnicas da obra, e onde deve conter todas as explicações detalhadas, apresentando justificações e soluções para a execução de uma determinada construção.

³⁰ Quanto à demografia, é feito um estudo com base nos Censos, para demonstrar o número de indivíduos residentes naquela região, passando por analisar também o seu género, a sua idade e ainda a sua situação profissional. Quanto ao edificado, os resultados que se pretendem obter, são em base do número de edifícios assentes naquela ARU, o fim a que se destinam, a data de construção, e ainda a taxa de construção. A análise às infraestruturas e espaço público passa por dar a entender quais são as infraestruturas e espaços públicos daquela ARU, que necessitam de obras de reabilitação ou de execução. Dependendo da região, podem estar em causa, fontenários, lavadouros públicos, redes de abastecimento de água, saneamento básico, iluminação pública, entre outros.

O estudo aos equipamentos de utilização coletiva, tem como objetivo apresentar as edificações ou espaços não edificados destinados à provisão de bens ou serviços afetos à satisfação das necessidades coletivas da população, tais como farmácias, campos de futebol, entre outros.

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

De acordo com o RJRU, artigo 2.º, alínea b), ARU é “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

9

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes | 2020

Ora, a presente proposta de delimitação procurou corresponder à definição disposta no regime legal aplicável, considerando para o efeito uma série de dados (estatísticos, históricos, urbanísticos e cadastrais), mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas para a freguesia e para o concelho, tendo, para o efeito, sido ouvida a respetiva Junta de Freguesia.

A proposta em causa procurou, ainda, abranger o espaço urbano, assim classificado no plano municipal de ordenamento do território aplicável, no caso o Plano Diretor Municipal de Paredes, com necessidade de intervenções, designadamente em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos que pudessem, em sede da ORU, justificar uma intervenção integrada.

Na proposta de delimitação utilizou-se, preferencialmente, limites físicos facilmente identificáveis, como as vias, o edificado e os limites cadastrais conhecidos.

Assim, a área objeto da presente proposta, no seguimento do referido anteriormente, conforma-se como um dos núcleos mais antigos e principais da freguesia de Beire, conforme é possível aferir pelos extratos da cartografia e ortofotomapas de arquivo, correspondendo ao disposto no enquadramento legal descrito e a uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.

Figura 5 - Exemplos de Critérios Subjacentes à Delimitação presentes na Memória Descritiva.³¹

³¹ https://www.cm-paredes.pt/cm-paredes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

5.1 Objetivos

Atendendo que as ações específicas serão definidas aquando da elaboração da ORU – Operação de Reabilitação Urbana, devidamente fundamentados pelos levantamentos e estudos de pormenor a realizar na área a intervir, apresentam-se os objetivos gerais a prosseguir:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, como as casas-pátio;
- f) Dotar a área de rede de saneamento e modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;

26

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes | 2020

- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair

Figura 6 - Exemplos de objetivos estratégicos a prosseguir presentes na Memória Descritiva.³²

³² https://www.cm-paredes.pt/cm-paredes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

3.1.3 Proposta de planta com a delimitação da área abrangida

Na planta onde se propõe a delimitação da área para delimitação da área de reabilitação urbana³³ (Figura 4), pretende-se que seja visível qual a área que merece intervenção, de acordo com as suas características, identidade e problemáticas existentes, sendo por isso merecedoras de especial atenção.

A delimitação da ARU, vai congrega um conjunto de intervenções, em consequência do plano estratégico previamente definido, que vai assegurar a salvaguarda do património edificado, bem como o desenvolvimento sustentável dessa região, através da reabilitação do edificado e qualificação do espaço público. Tudo isso, vai permitir uma melhoria na qualidade de vida da população, e ainda contribui significativamente para potenciar a sua atratividade.

A delimitação em apreço “deverá ter como consequência natural a realização de um estudo aprofundado, designado de Operação de Reabilitação Urbana (ORU)³⁴, que permita a definição de estratégias e a (...) cativação de meios para a sua revitalização e requalificação, mobilizando todos os atores interessados e tendo como corolário um conjunto de intervenções integradas, a qual deverá ser aprovada no prazo máximo de três anos após a publicação da ARU em sede de Diário da Republica, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, sob pena de caducidade da delimitação”³⁵.

³³ Por ARU, entende o art. 2º b) do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

³⁴ Por ORU, entende o art. 2º h) do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.

³⁵ Memória descritiva e justificativa da Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães – Paredes. Disponível em: https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

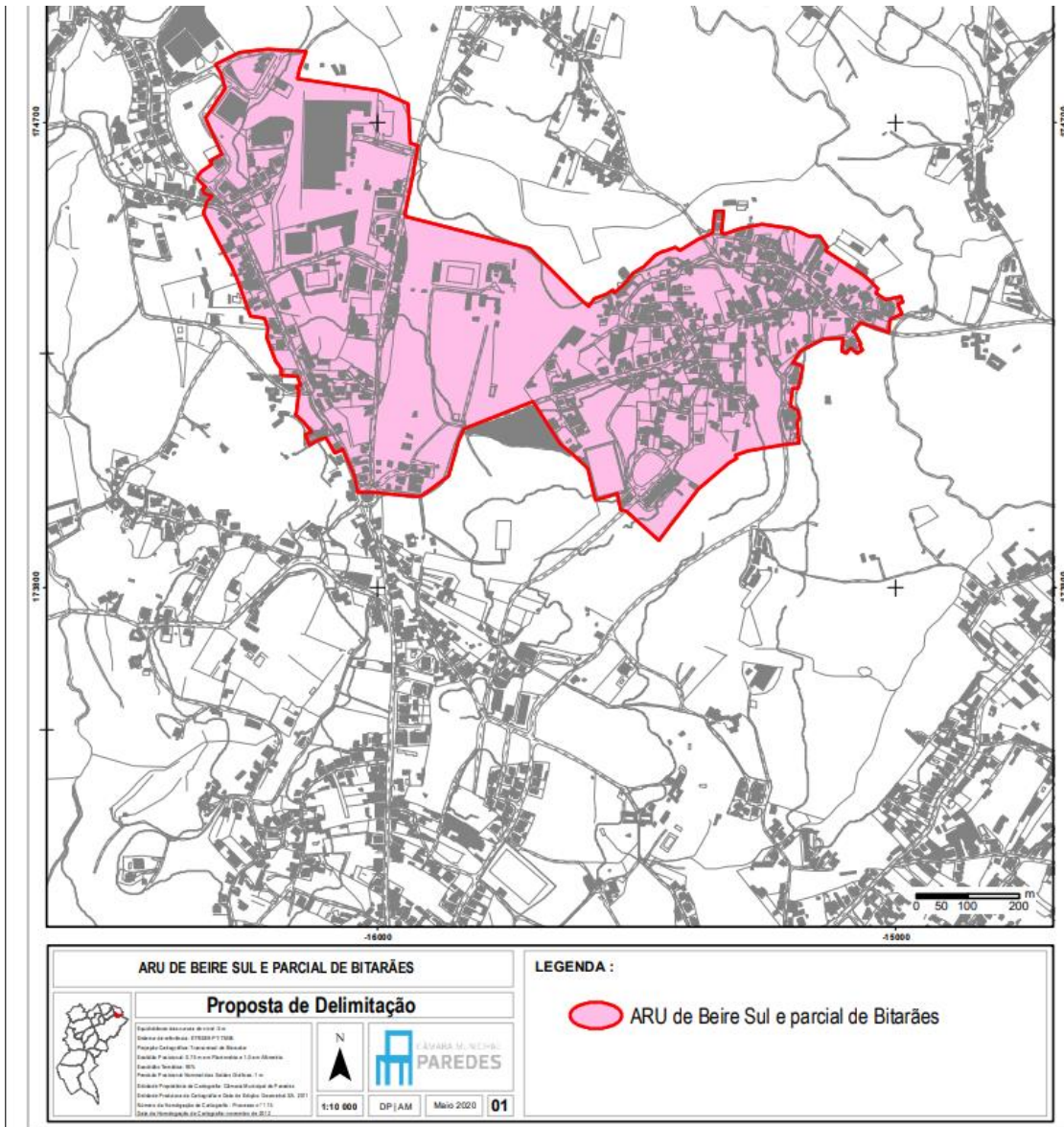


Figura 7 - Exemplo de planta com a delimitação da área abrangida.³⁶

³⁶ https://www.cmparedes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

3.1.4 Aprovações por parte das entidades

Redigida a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana, devidamente fundamentada com todos aqueles elementos que acabamos de analisar, segue para aprovação do Executivo Municipal, tratando-se apenas de uma aprovação preliminar (Figura 5). Entende-se esta aprovação como preliminar, uma vez que é o ato anterior ao ato principal, ou seja, o ato definitivo que vai determinar a proposta como aprovada ou não aprovada, sendo essa aprovação por parte da Assembleia Municipal (Figura 6).



EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL REALIZADA EM 2020/05/21

20 - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIRE SUL E PARCIAL DE BITARÃES - PAREDES- PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

Foi presente à reunião, uma informação com o número de identificação de processo geral, vinte e três mil seiscentos e trinta, datada de treze de maio do corrente ano, proveniente da Divisão de Planeamento, a propor ao Executivo Municipal a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes.

Colocado o assunto a votação,

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU POR UNANIMIDADE, APROVAR A PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEIRE SUL E PARCIAL DE BITARÃES - PAREDES. MAIS FOI DELIBERADO, COM A MESMA VOTAÇÃO, REMETER O PRESENTE ASSUNTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA DELIBERAÇÃO DAQUELE ÓRGÃO.

DESPACHO

À D. Ana Maria para remeter o presente extrato e respetivo dossier ao Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Municipal de Paredes, para que o inclua na ordem de trabalhos da próxima sessão daquele órgão.


Dra. Verónica Castro

26-05-2020

Figura 8 - Exemplo de Aprovação da Câmara Municipal.³⁷

³⁷ https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2997/aru_beire_sul_ata_cm.pdf



**EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA REALIZADA EM
2016/06/30**

**9 - PROPOSTAS DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA
- PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO**

Foram presentes à Assembleia Municipal, as propostas de delimitação das ARU - Áreas de Reabilitação Urbana, as quais foram previamente entregues a todos os Senhores membros da Assembleia Municipal. -----

Colocado o assunto a votação, -----

A ASSEMBLEIA MUNICIPAL DELIBEROU APROVAR, POR UNANIMIDADE, AS PROPOSTAS DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, CONFORME FOLHA DE VOTAÇÃO QUE SE ANEXA. -----

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

O FUNCIONÁRIO DE APOIO ADMINISTRATIVO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DESPACHO

À Dra. Ana Ferreira, para os devidos efeitos.

Figura 9 - Exemplo de Aprovação da Assembleia Municipal.³⁸

³⁸ https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2998/aru_beire_sul_ata_am.pdf

3.1.5 Ato de aprovação publicado sob a forma de Aviso no Diário da República

O ato de aprovação *per si*, deve também conter os elementos supramencionados, e deve ser publicado em formato Aviso na 2ª série do Diário da República, e também no site do município, conforme o art. 13º do RJRU (cfr. Figura 7). Juntamente com o envio para publicação do Aviso, a Câmara Municipal, deve ainda remeter o ato de aprovação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos.

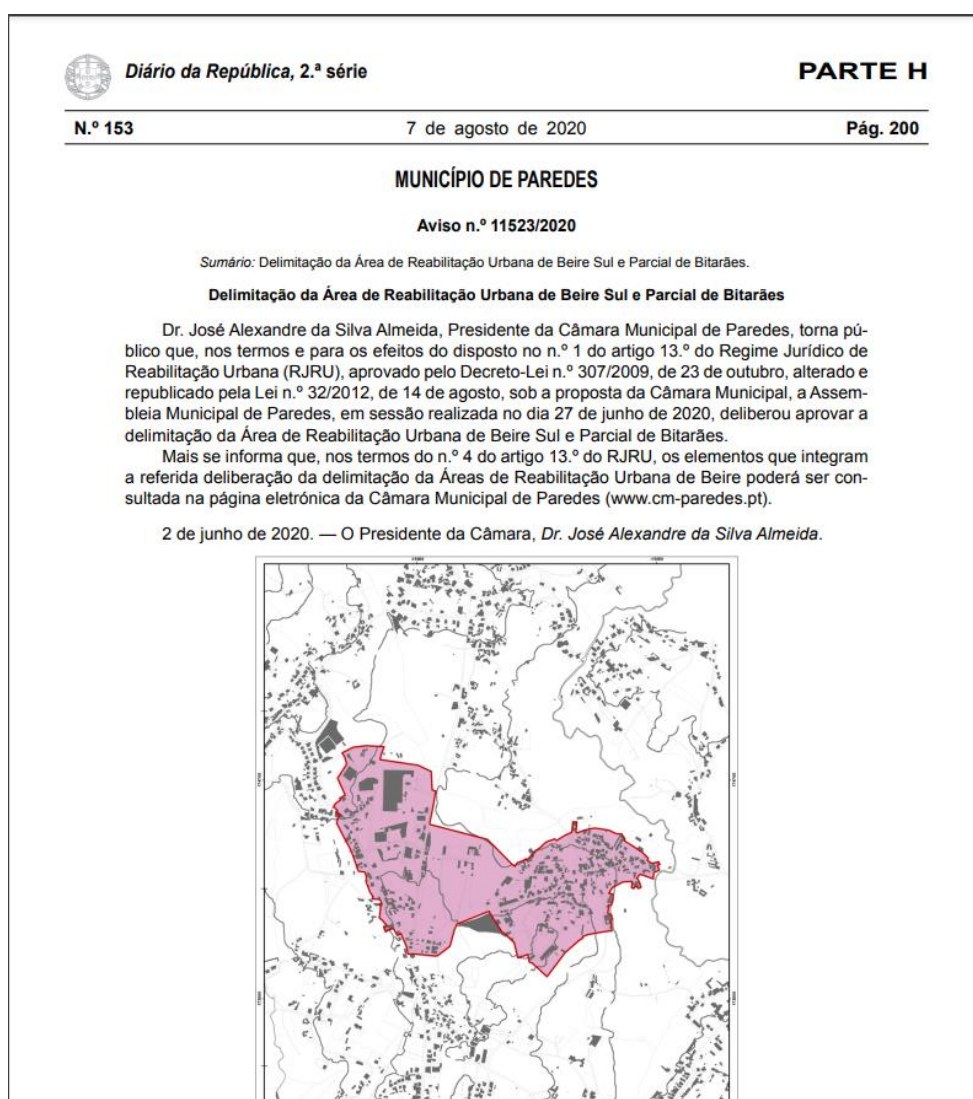


Figura 10 - Exemplo de Ato de Aprovação publicado pela Câmara Municipal, em formato de Aviso, no Diário da República, 2ª série.³⁹

³⁹ https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2996/aviso_aru_beire_sul.pdf

Agora, quanto à **aprovação das operações de reabilitação urbana**, e como dito anteriormente, será a partir de um plano de pormenor ou de um instrumento próprio.

A elaboração do plano compete à Câmara Municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação (nos termos do art. 26º nº1 do RJRU). Deve obedecer ao disposto no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, e deve conter, a definição do tipo de operação de reabilitação urbana a desenvolver, e a própria estratégia ou o programa estratégico que irá ser adotado consoante a operação de reabilitação urbana seja **simples**⁴⁰ ou **sistemática**⁴¹.

Este plano vai incidir sobre uma área do território municipal, que justifique aquela intervenção, seja pela insuficiência, ou degradação 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.

Se a área de intervenção de reabilitação urbana do plano de pormenor coincidir ou simplesmente conter uma área abrangida pelo **património cultural imóvel classificado**⁴², ou em vias de classificação, bem como respetivas áreas de proteção, em que nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, tem que ser elaborado um plano de pormenor, vai caber ao plano de pormenor de reabilitação urbana, salvaguardar esse património e prosseguir com os seus objetivos e fins de proteção, e assim dispensando a elaboração do plano de pormenor que iria determinar isso (à luz do art. 21º nº 2 do RJRU).

⁴⁰ “A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.” – Artigo 8º nº2 da Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro.

⁴¹ “A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.” Artigo 8º nº3 da Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro.

⁴² “Integram o património cultural imóvel os bens imóveis que assumem relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura. São bens que constituem testemunhos com valor de civilização ou de cultura. O interesse cultural relevante, designadamente histórico, paleontológico, arqueológico, arquitetónico, artístico, etnográfico, científico, industrial ou técnico destes bens reflete valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade” – Website do Património Cultural, disponível em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/>

Relativamente à temporalidade, a operação de reabilitação urbana aprovada através de um Plano de Pormenor, vigora consoante o prazo de execução do mesmo, não podendo vigorar por prazo superior a 15 anos, a contar da data da aprovação (cfr. art. 20º nº3 do RJRU).

A aprovação das operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do art. 17º nº1 do RJRU.

Este tipo de aprovação, e tal como a aprovação através de Plano de Pormenor, deve conter a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico que irá ser adotado consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemático. Para o efeito a Câmara Municipal pode nomear uma empresa do setor empresarial local para a preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo-lhes os objetivos a prosseguir, e os prazos que devem ser respeitados.

Quanto ao âmbito temporal, considera-se que uma operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio, vai vigorar durante o prazo que estiver fixado na estratégia de reabilitação urbana, ou no programa estratégico, podendo ser prorrogado – através de aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal -, APESAR ultrapassar os 15 anos, a contar da data da aprovação (cfr. art. 20º nº1 e 2 do RJRU).

3.2 Modelos de Execução das Operações de Reabilitação Urbana

Nos termos do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, existem alguns modelos sobre os quais opera a execução das operações de reabilitação urbana (cfr. art. 11º do RJRU).

Assim, a execução das operações de reabilitação urbana, pode operar por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

Na primeira situação, a execução deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação. Para conseguinte, esta modalidade de execução – previsto no art. 39º do RJRU - pode desenvolver-se segundo duas opções, a modalidade de execução pelos particulares, mas com o apoio da entidade gestora - apoiando

essencialmente no plano técnico das soluções previstas, consultoria, acompanhamento nos trabalhos, etc. - ou através da modalidade de administração conjunta, sendo que na modalidade de administração conjunta, a entidade gestora pode executar a ORU, ou pelo menos parte dela, em cooperação com os proprietários (cfr. art. 40º nº1 do RJRU).

A execução das operações de reabilitação urbana por **iniciativa da entidade gestora**⁴³, pode seguir três modalidades, desde a execução direta pela entidade gestora, execução através de administração conjunta, e a execução através de parcerias com entidades privadas, nos termos do art. 11º nº3 do RJRU. No caso desta última modalidade, as parcerias podem resultar de uma **concessão da reabilitação**⁴⁴ ou de um **contrato de reabilitação urbana**⁴⁵.

De maneira a sintetizar e reter as ideias mais importantes de todo este processo de aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, colocamos aqui dois esquemas, representando cada um dos processos de aprovação.

No primeiro esquema vai estar sintetizado o processo que efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU.

⁴³ Essencialmente, quando os proprietários não possam ou não queiram realizar as obras previstas, ou nos casos em que não conseguem chegar a consenso.

⁴⁴ Para a realização de planos municipais de ordenamento do território e no caso de se tratar de uma ORU sistemática, pode o município, por sua iniciativa ou por solicitação da entidade gestora, concessionar a reabilitação nos termos do RJIGT (cfr. art. 42º do RJRU).

⁴⁵ Cabe à entidade contratada, a elaboração, execução e coordenação dos projetos de reabilitação urbana em unidades de intervenção ou de execução (cfr. art. 43º do RJRU). Os elementos que devem constar do contrato de reabilitação urbana estão previstos no art. 43º nº 4 do RJRU.

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

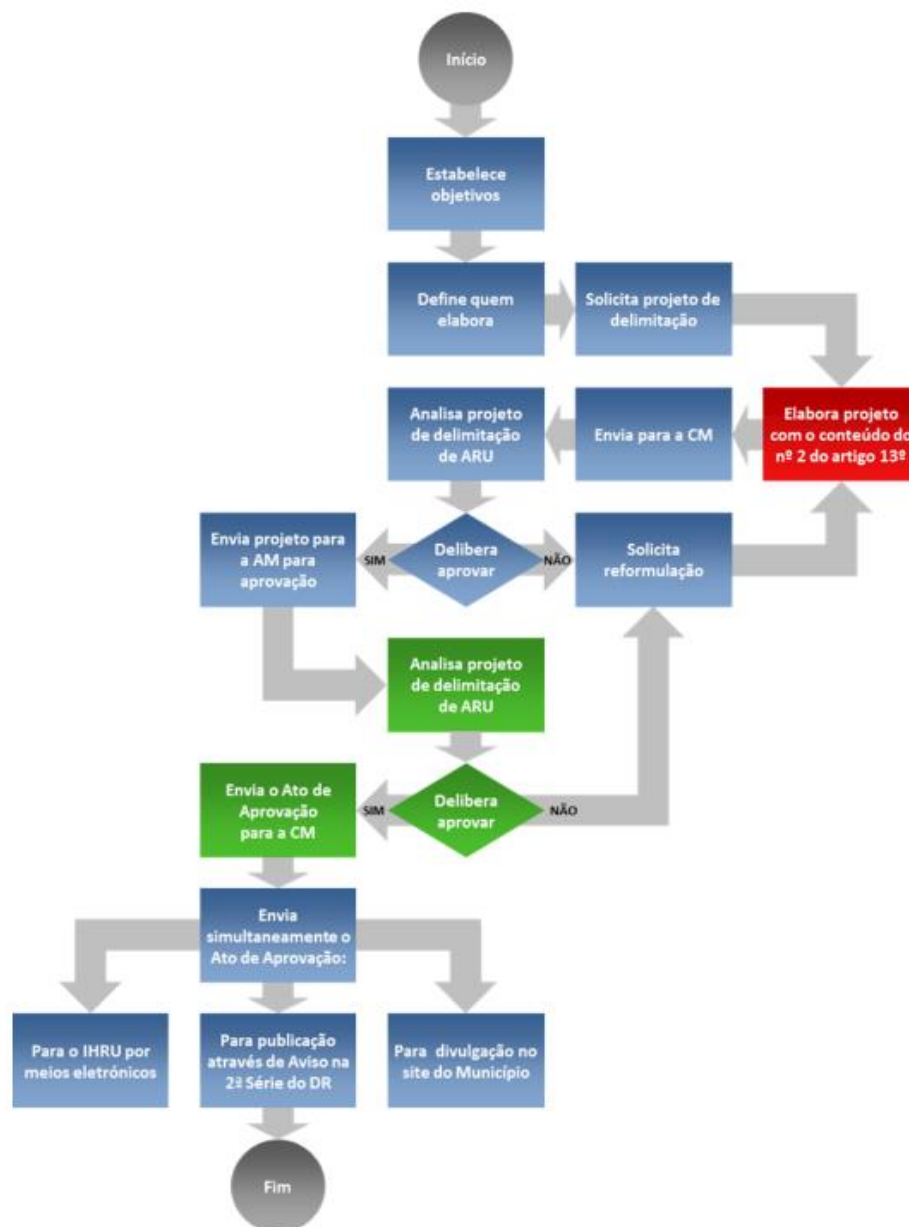


Figura 11 - Esquema do processo de aprovação de uma ARU (Fonte: IHRU).⁴⁶

Neste segundo esquema, está sintetizado o processo que efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação de uma ORU em Instrumento Próprio, numa ARU previamente delimitada.⁴⁷

⁴⁶ <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

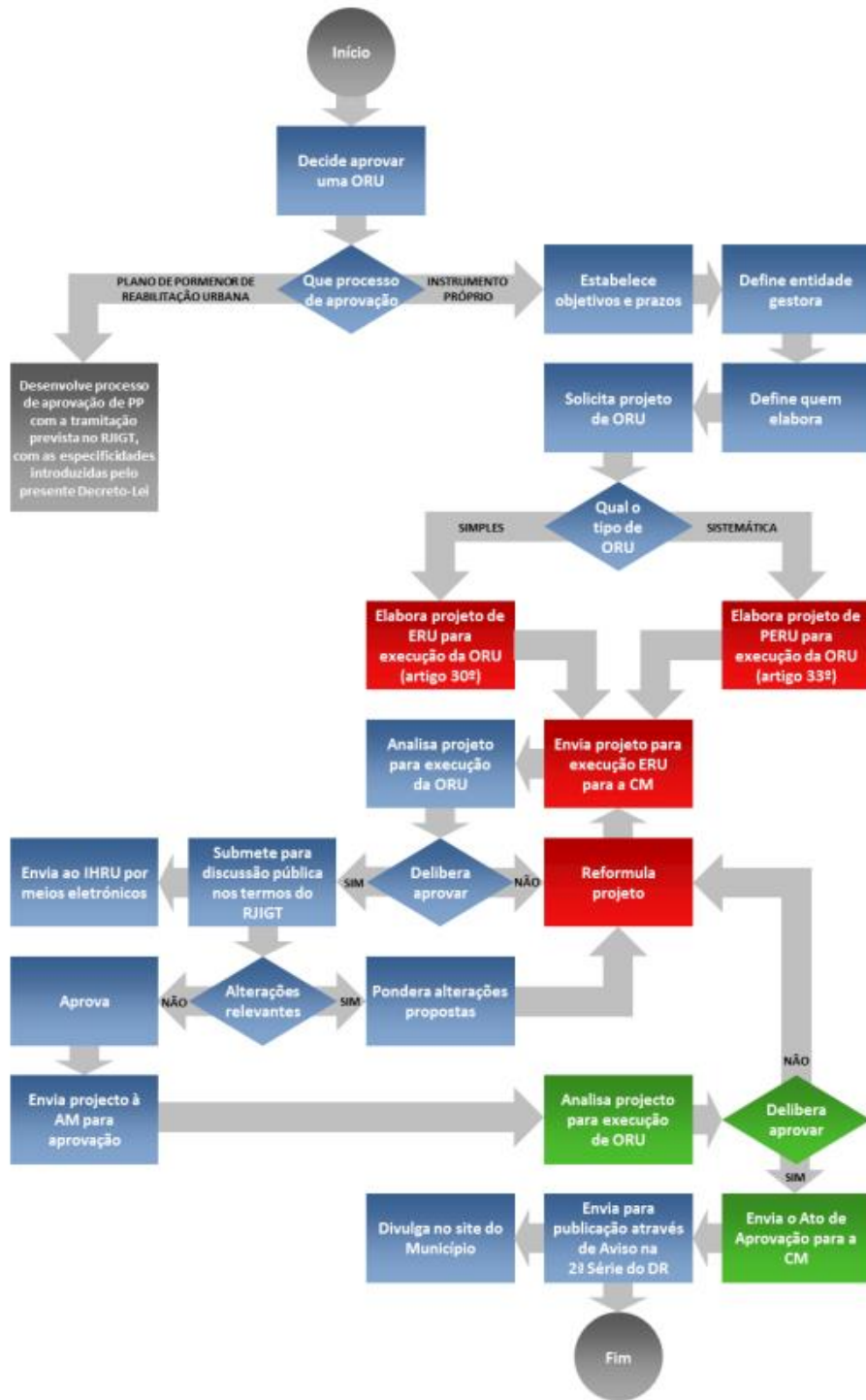


Figura 12 - Esquema do processo de aprovação de uma ORU (Fonte: IHRU).⁴⁸

⁴⁷ Caso a aprovação da delimitação da ARU e aprovação da ORU ocorram em simultâneo, é necessário juntar uma planta com a delimitação da ARU ao projeto de ERU ou PERU, consoante o caso.

⁴⁸ <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>

3.3 O impacto da Covid-19 na Reabilitação Urbana

Em meados de fevereiro de 2020, surgiu em Portugal, a doença Covid-19. Na altura, seria uma doença que pensávamos ser temporária, provavelmente só precisaríamos de ficar confinados aquelas duas semanas – quando foi iniciada a contenção de mobilidade social - e posteriormente ficaria tudo bem. Não foi isso que aconteceu, e a pandemia gerada pela Covid-19 dura até aos dias de hoje.

Ao longo dos meses que iam passando, as circunstâncias a que estávamos sujeitos, novas e imprevisíveis, acabaram gerando na sociedade um certo medo do futuro, das consequências que aquela pandemia nos podia trazer, em todos os sentidos, uma vez que estava a surtir repercussões não só “de ordem biomédica e epidemiológica em escala global, mas também repercussões e impactos sociais, económicos, políticos, culturais e históricos sem precedentes na história recente das epidemias.”⁴⁹

Ora, para além da pandemia afetar aspetos considerados essenciais da vida quotidiana, - como o acesso a bens alimentares, o acesso a combustível, acesso a cuidados primários nos centros hospitalares, entre outros -, chegou a afetar também aspetos considerados secundários, mas também muito importantes e com muita influência para o sistema económico e financeiro – um deles, a construção civil.

Apesar das obras não terem sofrido nenhuma paralisação específica, e não terem tido um decréscimo tão acentuado como os restantes aspetos, a pandemia fez com que a reabilitação urbana abrandasse um pouco. Segundo dados da Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN), desde 2015 até meados de fevereiro de 2020 (altura em que surgiu a Covid-19 em Portugal), o setor da reabilitação urbana estaria a crescer de forma consistente, e apesar do abrandamento causado pela pandemia, continua até aos dias de hoje com um forte potencial.

Estes mesmos dados, demonstraram ainda que o número de obras de reabilitação licenciadas em 2019, tiveram um resultado de aproximadamente 28% acima do verificado em 2015, ou seja, entendia-se que a reabilitação urbana estaria em constante expansão, e a atravessar uma fase muito favorável.

⁴⁹ Fio Cruz. (2021). *Impactos sociais, económicos, culturais e políticos da pandemia*. Disponível em: <https://portal.fiocruz.br/impactos-sociais-economicos-culturais-e-politicos-da-pandemia>

“A pandemia trouxe alguma retração, mas o setor, por cá e na generalidade da Europa, prosseguiu, continuando as obras em curso, mesmo com as dificuldades operacionais e as restrições à mobilidade que afetaram a atividade.”⁵⁰

O setor da construção, um dos poucos setores que não sofreu nenhuma paralisação desde o início da pandemia em Portugal, constituiu um contributo extremamente importante para a economia, aumentando a sua produção global em 2,5% no ano de 2020, segundo estimativas da AICCOPN.

Portanto, a reabilitação urbana tem-se destacado um fator estratégico essencial, eventualmente tanto para o setor como mesmo para o próprio país, face aos restantes setores e as adjacentes paralisações que têm vindo a sofrer.

Numa vertente certamente mais negativa, a crise originada pela pandemia trouxe novos desafios, e um ciclo de consequências, desde o preço dos materiais – que têm sofrido oscilações constantes -, a falta de mão de obra especializada na reabilitação – uma das consequências da crise de 2009⁵¹ -, e ainda fez com que fossem intensificadas algumas prioridades, uma vez que no Plano de Recuperação e Resiliência apresentado pelo Governo, a habitação e a eficiência energética constituem domínios prioritários, onde a reabilitação urbana assume um papel muito relevante, visto estarmos a falar de programas especialmente relacionados com a reestruturação do parque habitacional ou a melhoria da eficiência energética dos edifícios.

Assim, Portugal tem tentado cumprir as metas ambiciosas criadas pela Comissão Europeia para “Uma Vaga de Renovação para a Europa – Tornar os nossos Edifícios Mais Verdes, Criar Emprego, Melhorar as condições de Vida”⁵², onde se estimula a economia de hoje, e cria-se edifícios ecológicos para amanhã. Esta vaga de renovação pretende “intensificar os esforços de renovação em toda a UE, por forma a

⁵⁰ Jornal de Negócios. (2021). *A reabilitação urbana tem registado uma evolução positiva*. Disponível em: <https://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/imobiliario-e-reabilitacao-urbana/janeiro-2021/detalhe/a-reabilitacao-urbana-tem-registado-uma-evolucao-positiva>

⁵¹ Entende-se ter sido um período negro para Portugal, causado principalmente pela crise do subprime, levando ao resgate financeiro do país e a perda temporária da sua soberania. Para além disso, segundo Carlos Mineiro Aires, Bastonário da Ordem dos Engenheiros, um dos grandes problemas para a pouca atratividade na área, reside nos salários oferecidos. Atualmente é complicado contratar encarregados de obra pois estes não aceitam que caiam sobre eles tamanhas responsabilidades a salários que não justificam essa demanda, passando agora a tentar contratar-se engenheiros civis, mas a salários “low-cost”.

⁵² Conselho Europeu: Conselho da União Europeia. (2021). *Conselho aprova conclusões sobre uma vaga de renovação na EU*. Disponível em: <https://www.consilium.europa.eu/pt/press/press-releases/2021/06/11/council-approves-conclusions-on-an-eu-renovation-wave/>

que o setor do edificado dê o contributo necessário para se alcançar o objetivo de neutralidade climática até 2050, e a que se concretize uma transição ecológica justa e equitativa.”⁵³

Os Estados-Membros apoiaram o objetivo de combaterem a pobreza energética, duplicando as taxas de renovação na UE relacionadas com a energia, promovendo a eficiência na utilização dos recursos e a economia circular, e criando empregos. Sublinham ainda que “as renovações devem ter como ponto de partida a redução da procura de energia eficaz em termos de custos e a substituição das tecnologias de aquecimento e arrefecimento de alta intensidade carbónica, ou ineficientes em termos energéticos.”⁵⁴

⁵³ Conselho Europeu: Conselho da União Europeia. (2021). *Conselho aprova conclusões sobre uma vaga de renovação na EU*. Disponível em: <https://www.consilium.europa.eu/pt/press/press-releases/2021/06/11/council-approves-conclusions-on-an-eu-renovation-wave/>

⁵⁴ Conselho Europeu: Conselho da União Europeia. (2021). *Conselho aprova conclusões sobre uma vaga de renovação na EU*. Disponível em: <https://www.consilium.europa.eu/pt/press/press-releases/2021/06/11/council-approves-conclusions-on-an-eu-renovation-wave/>

4. Benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana

Durante vários anos, a reabilitação urbana mostrou-se uma opção pouco atrativa para os investidores e proprietários de imóveis.

Isto porque apresentava-se uma difícil operacionalização das ações tendentes à reabilitação do edifício existente, ao passo que na opção pela construção nova, esta estaria mais ajustada as atuais exigências de conforto e qualidade e maioritariamente das vezes compensava muito mais em termos de preços, e porque possivelmente haveria uma convicção que a capacidade de expansão urbana das cidades seria eternamente inesgotável.

Consequentemente, era possível verificar uma degradação das zonas mais antigas das cidades portuguesas, impulsionado, sobretudo pelas construções de raiz e pelo abandono e desgaste dos edifícios mais antigos. Atualmente a escolha desse mecanismo está a melhorar, e precisamente para incentivar a reabilitação urbana, por todas as vantagens que não só a estética, como analisamos anteriormente, o Governo decidiu que seria oportuno a existência de alguns incentivos, e assim desde a Lei do Orçamento do Estado para 2008 (Lei n.º 67-A/2007, de 31/12), que os promotores imobiliários, bem como os investidores, têm ao seu dispor um leque de benefícios fiscais, atualmente assentos nos arts. 45º e 71º do EBF.

“Os benefícios fiscais consubstanciam, antes de mais, factos que estando sujeitos a tributação, são impeditivos do nascimento da obrigação tributária ou, pelo menos, de que a mesma surja em plenitude. Na verdade, enquanto facto impeditivo, o benefício fiscal traduz-se sempre em situações que estão sujeitas a tributação, isto é, que são subsumíveis às regras jurídicas que definem a incidência objetiva e subjetiva do imposto. E, precisamente porque o benefício fiscal constitui um facto impeditivo da tributação-regra, a sua extinção ou falta de pressupostos de aplicação tem por efeito imediato a reposição automática dessa mesma tributação, como estabelece o artº.12, nº.1, do Estatuto dos Benefícios Fiscais.”⁵⁵

Os benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana apresentam um incentivo à reabilitação, e, portanto, entendem-se como um instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana. Assim ao usufruir de certas vantagens, ou de uma

⁵⁵ Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 02-07-2013, processo 06629/13, consultado em 05-01-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo (dgsi.pt)

solução mais rentável, os particulares sentem-se incentivados a uma intervenção mais ativa na operação e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas.

Assim, aquando da elaboração da proposta de delimitação das áreas de reabilitação urbana, o município deve estabelecer um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos sobre o património. Uns de natureza municipal, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), e outros da Competência da Administração Central, tal como o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), e o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

56

4.1. Principais benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana

Ao longo do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão elencados diversos benefícios fiscais, no entanto no intuito deste projeto avançado iremos fazer apenas a sistematização dos principais benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, presentemente em vigor.

Irão ser expostas as situações nas quais se pode aplicar cada tipo de benefício, bem como os requisitos que são necessários para ser possível usufruir de cada um deles, e como cumprir cada um deles.

Os principais benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana operam nomeadamente, no **imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**, no **imposto municipal sobre imóveis (IMI)**, no **imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)**, no **imposto sobre o rendimento singular (IRS)**, e no **imposto sobre o rendimento coletivo (IRC)**.

⁵⁶ Para mais desenvolvimentos sobre este tema, verificar a Memória Descritiva de Beire Sul e parcial de Bitarães, disponível em: https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

4.1.1. Benefícios fiscais no imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

Os benefícios fiscais no imposto sobre o valor acrescentado (IVA), incidem nomeadamente sobre as empreitadas de reabilitação urbana, na medida em que terão uma taxa reduzida de 6%, se estiverem abrangidas pela verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, em conjugação com o art. 18º a) do mesmo Código. Sendo assim, iram beneficiar da taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (nomeadamente áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, entre outras) delimitadas nos termos legais, ou então no âmbito das operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Ainda, as empreitadas de reabilitação urbana de imóveis que, independentemente de localização sejam contratadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e aquelas que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios, bem como ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Para poder ser reconhecida a taxa reduzida, não é necessário obedecer a qualquer procedimento específico, deve apenas a empreitada ser qualificada como obra de reabilitação urbana e a mesma ser realizada numa área de reabilitação urbana ou então tratando-se de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Para se poder delimitar a área da reabilitação urbana, será usado um instrumento próprio, feito pelos municípios, tendo este de ser precedido de um parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, ou então por via de aprovação de um plano de reabilitação urbana, correspondendo sempre apenas à área de intervenção. Na declaração prestada pelo Município não será suficiente que se refira que o edifício e/ou espaço envolvente se situa numa área de reabilitação urbana, tendo também de se certificar se realmente está em causa uma reabilitação urbana.

Se o dono da empreitada não tiver na sua posse a Certidão ou declaração do Município, pela referida obra deve ser liquidado IVA à taxa normal.⁵⁷

⁵⁷ Para mais desenvolvimentos sobre este tema, veja-se o seguinte contributo: Ordem dos Contabilistas Certificados: IVA – Empreitadas de reabilitação urbana. Disponível em: [Notícias - IVA – Empreitadas de reabilitação urbana - OCC - Ordem dos Contabilistas Certificados](#)

4.1.2. Benefícios fiscais no imposto municipal sobre imóveis (IMI)

Em relação aos benefícios fiscais no imposto municipal sobre imóveis (IMI), os imóveis só estarão sujeitos aos benefícios fiscais, se preencherem cumulativamente os requisitos previstos no art. 45º nº1 do EBF.

Assim, vão beneficiar de incentivos os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos, ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que:

- a) sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana,
- b) e desde que, em consequência desta operação estejam num estado de conservação dois níveis acima do anteriormente atribuído e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, presentes no Sistema de Certificação Energética dos Edifícios⁵⁸.

Quanto aos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, no caso de prédio ou fração autónoma para fim habitacional, estes terão de respeitar os seguintes elementos:

- a) Taxa de renovação horária do ar interior ser igual a 0,4;
- b) Inércia térmica ser igual ou superior a 150 kg/m²;
- c) Fator solar correspondente ao vão envidraçado com os dispositivos de proteção 100 % ativos igual ou inferior a 0,45;
- d) Instalação de coletores solares para AQS de sistemas de água quente solar nos termos do Guia de Termos de Referência (GTR);
- e) Instalação de rede de gás;
- f) Valor de Nic/Ni1 seja igual ou inferior a 0,60.

No caso de prédio ou fração autónoma para fim não habitacional, os elementos a respeitar são os seguintes:

- a) Iluminação de base com potência específica igual ou inferior a 10 W/m²;
- b) Instalação de rede de gás;
- c) Utilização anual de energia primária 2 para iluminação e AVAC:
 - i) igual ou inferior a 50 kWh/m².ano para edifícios de escritórios e administrativos;

⁵⁸ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20 de agosto de 2013.

- ii) igual ou inferior a 80 kWh/m².ano para as restantes tipologias de edifícios de serviços.
- d) Verificação dos limites legais do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

Portanto, preenchidos todos os requisitos estarão os prédios isentos de IMI no período de 3 anos, a contar do ano da conclusão das obras de reabilitação, sendo que esta isenção não prejudica a liquidação e cobrança do imposto, nos termos do nº3 do art. 45º. No entanto, pode ser renovado por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, se estivermos a falar de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (cfr. art. 45º nº2 a) do EBF).

A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal – ou seja, a prorrogação de 5 anos só pode produzir efeitos após o deferimento por parte desta entidade -, sob a proposta da Câmara Municipal, sendo que o reconhecimento da intervenção da reabilitação deve ser efetuado pela mesma entidade (segundo os termos do art. 45º nº6 do EBF).

Quanto ao requisito relativo ao estado de conservação do imóvel ter de estar dois níveis acima do classificado anteriormente, quando é necessária a avaliação do mesmo, o contribuinte beneficia da redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (conforme o art. 45º nº2 d)).

Segundo o nº4 do art, 45º do EBF, o reconhecimento de intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, sendo que cabe à câmara municipal comunicar o reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício, no prazo 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.

A isenção será exercida por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMI. Caberá ao serviço de finanças competente proceder à anulação das liquidações e respetivas restituições no prazo máximo de 15 dias, após comunicação por parte da Câmara Municipal da área em questão, da efetiva conclusão das obras de

reabilitação, e consequente emissão da certidão energética e certificação urbanística (cfr. art. 45º nº5 do EBF).

Finalmente, falta-nos referir uma redução de IMI, prevista no art. 113º nº6 do CIMI.

Ora, segundo a redação desse normativo legal, *“os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30/prct. a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto”*.

Daqui podemos retirar que, se os proprietários de imóveis localizados em áreas delimitadas, optarem pela reabilitação urbana ou combate à desertificação, vão poder beneficiar de uma taxa de 30% relativamente ao ano a que vai respeitar o imposto. No entanto, o resultado também pode ser pelo lado negativo. Isto é, se os proprietários não tiverem intenção de proceder a obras de reabilitação ou combate à desertificação, a decisão do Município – partindo do pressuposto pela redação do art. 113º nº6 *in fine* do CIMI – vai ser de agravar a taxa do IMI até ao limite de 30%.

Ou seja, nesta situação o direito à redução ou agravamento do imposto, vai partir da inteira responsabilidade do proprietário do imóvel, sendo comandado pela sua própria intenção de querer sair beneficiado ou não.

Quanto à deliberação supramencionada, deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, através de meios eletrónicos, de maneira a poderem vigorar no ano seguinte. Nas situações em que a comunicação não é recebida até 31 de dezembro, vai ser aplicada a taxa mínima prevista na alínea c) do nº1 do art. 112º do CIMI.

4.1.3. Benefícios fiscais no imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

Nas transmissões onerosas de imóveis, estão isentas de IMT, as aquisições onerosas de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que as obras sejam iniciadas no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição. No entanto, só se vai

proceder a esta isenção se estiverem preenchidos cumulativamente os requisitos previstos no art. 45º nº1 do EBF.

Portanto, vão beneficiar de incentivos os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos, ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que:

- a) sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana,
- b) e desde que, em consequência desta operação estejam num estado de conservação dois níveis acima do anteriormente atribuído e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, presentes no Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

Ou seja, daqui retiramos que será atribuída a isenção ao contribuinte sempre que estiver em causa uma aquisição sujeita a obras de reabilitação e desde que inicie as obras no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição. Portanto, como estes requisitos são cumulativos basta este prazo de 3 anos não ser cumprido, para que o contribuinte já não possa usufruir deste benefício fiscal, sendo tributado globalmente.

Como mencionado anteriormente, quanto ao requisito relativo ao estado de conservação do imóvel ter de se encontrar dois níveis acima do anteriormente atribuído, quando é necessária a avaliação do mesmo, o contribuinte beneficia da redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (art. 45º nº2 d)).

Novamente, e uma vez que vale tanto para o IMI, como para o IMT, nos termos do nº4 do art, 45º do EBF, o reconhecimento de intervenção de reabilitação é requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

Cabe à câmara municipal comunicar o reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício, tendo para tal 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.

Estão também isentos de IMT, nos termos do art- 45º nº2 c), os casos em que se trate da primeira transmissão dos imóveis, *“a ocorrer após a realização das intervenções com vista à sua reabilitação. Aqui chegados, temos de distinguir duas situações, isto é, os casos em que os imóveis não estão localizados em áreas de*

reabilitação urbana e aqueles que estão localizados nestas áreas. Isto porque, na primeira situação, a isenção só tem aplicabilidade se a intenção for a de afetar o imóvel ao arrendamento para habitação permanente; por sua vez, no segundo caso, para além da afetação anteriormente referida, também se aplica esta isenção se o imóvel for afeto a habitação própria e permanente. Atente-se que, o sujeito passivo somente irá beneficiar desta isenção quando se trate da primeira transmissão – e, claro, respeitando os demais requisitos acima mencionados.”⁵⁹

Apesar de estarmos a falar de isenções o art. 45º nº3 do EBF, vem elucidar no sentido de que pode haver liquidação e eventual cobrança do imposto. Neste sentido, é pago *a priori*, podendo o contribuinte posteriormente requerer o reembolso a que tem direito. *“Significa isto que, se, de facto, o sujeito passivo tiver direito à restituição dos valores já pagos, a mesma só opera após a comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação.”⁶⁰*

Assim, e como supramencionado, cabe ao serviço de finanças proceder à anulação das liquidações de imposto, e restituições correspondentes, tendo para isso um prazo de 15 dias contados a partir da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação emitida por parte da CM ou da entidade gestora da reabilitação urbana, quando seja caso para isso.

Com a proposta de Lei n.º 116/XIV, para o Orçamento do Estado de 2022, o Governo apresentou uma possível alteração ao artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Nesta alteração aditam dois novos números, o nº8 e nº9. Portanto, no nº8 do art. 45º, pretendem descrever as situações em que a isenção acima descrita, deixa de produzir efeitos. Assim, a isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, deixa de ser viável, quando:

- a) aos imóveis for dado um destino diferente aquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão;
- b) os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão;

⁵⁹ Felismina Rocha, Vanessa. (2021). *Benefícios Fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de Mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

⁶⁰ IDEM.

- 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;

Verificando-se alguma destas situações, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, através de modelo oficial, tendo para isso um prazo de 30 dias (redação do nº9 do art. 45º, da Proposta de Lei n.º 116/XIV).

Estas isenções operam por meio de reembolso do valor pago pelo contribuinte a título de IMT, uma vez que este benefício fiscal não prejudica a correta liquidação e cobrança do imposto, à luz do nº3 do art. 45º.

Caberá ao serviço de finanças competente proceder à anulação da liquidação e respetiva restituição no prazo máximo de 15 dias, após comunicação por parte da Câmara Municipal da área em questão, da efetiva conclusão das obras de reabilitação, e consequente emissão da certidão energética e certificação urbanística. (cfr. art. 45º nº5 do EBF).

No final desta disposição legal, mais precisamente no nº7 do art. 45º do EBF, o legislador termina com uma advertência, dirigida essencialmente aos sujeitos passivos de imposto, advertindo de que os benefícios fiscais mencionados naquele artigo não são acumuláveis com outros benefícios fiscais que apresentem, na sua génese, natureza semelhante.

No entanto, se o contribuinte tiver à sua disposição um benefício fiscal que ache ser mais adequado, tem a liberdade de optar por esse, excluindo os benefícios por nós analisados anteriormente.

“A criação destas medidas tem subjacente três motivos cruciais, primeiramente, estando-se a contribuir para a reabilitação dos imóveis há muito degradados, proporcionando-lhes, assim, ganhar uma nova vida e serem devidamente utilizados para os fins a que se destinam; em segundo, pretende-se incentivar os cidadãos a optarem pela aquisição de imóveis para reabilitar; e, por fim, permitindo-se uma

*redução da carga fiscal que recaí sobre os sujeitos passivos adquirentes de imóveis que se encontram num estado debilitado”.*⁶¹

4.1.4 Benefícios fiscais no imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)

Relativamente ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, serão deduzidas à coleta 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis, tendo um limite de 500 euros.

No entanto, este benefício só pode ser aplicado a determinados imóveis, sendo:

- a) aos imóveis situados em áreas de reabilitação urbana e que se encontrem recuperados nos termos nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) e ainda aos imóveis arrendados passíveis de faseadas atualizações de rendas, nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano, e ainda que tenham sido objeto de ações de reabilitação⁶² (cfr. art. 71º nº4 do EBF63).

Os encargos devem ser comprovados e estão dependentes de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal⁶⁴, dependendo do caso em concreto, segundo a redação do art. 71º nº18.

Como outro benefício fiscal, mas desta vez relacionado com as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, diz-nos o art. 71º nº5 do EBF, - sem prejuízo de

⁶¹ Felismina Rocha, Vanessa. (2021). *Benefícios Fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de Mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

⁶² Pelo art. 71º nº23 a) do EBF são consideradas ações de reabilitação, as intervenções de reabilitação de edifícios de acordo com o RJRU, devendo os imóveis cumprir pelo menos uma das seguintes condições: “i) *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
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;*”, conforme consta no art. 71º nº23 a) e subalíneas i) e ii).

⁶³ A Lei nº2/2020 de 31 de março, alterou a epígrafe do art. 71º do EBF, passando de “Incentivos à reabilitação urbana” para “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”. Entende-se que esta alteração está relacionada com a elevada procura de habitação, recorrendo ao arrendamento habitacional, mas estando a oferta com preços extremamente elevados.

⁶⁴ Estas entidades devem remeter as respetivas certificações, à administração tributária.

poder optar pelo englobamento - quando estas decorrem da primeira alienação de imóveis, situados nas áreas de reabilitação urbana, objeto de ação de reabilitação, serão tributadas á taxa autónoma de 5%.

No que toca aos rendimentos prediais auferidos pelos sujeitos passivos de IRS, dizendo respeito aos rendimentos de categoria F (art. 8º do CIRS), e sem prejuízo da opção pelo englobamento, serão tributadas à taxa de 5%⁶⁵.

No entanto, apenas será aplicado este benefício quando estão em causa arrendamentos decorrentes de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e também decorrentes de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano, mas que sejam objeto de ações de reabilitação, conforme a redação do art. 71º nº7.

4.1.5 Benefícios fiscais no imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC)

Nos termos do art. 71º que foi alterado pela Lei nº2/2020, no que toca ao IRC ficarão isentos deste imposto os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário de qualquer natureza que operem de acordo com a legislação nacional, mas desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 a 31 de dezembro 2013, e que pelo menos 75% dos seus ativos correspondam a bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana⁶⁶. Sendo que na redação introduzida pelo Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março, os benefícios fiscais presentes nos números 1, 2 e 3 do art. 71º, 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 (conforme o texto do art. 71º nº21).

Nos termos do art. 71º nº24, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade

⁶⁵ Relativamente ao prazo de duração do benefício, releva-se esta Informação Vinculativa emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, e respeitando ao Processo nº 1044/2018, de 2018-04-24. Disponível em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/beneficios_fiscais/Documents/PIV_13592_Cat_F_Reabilitacao_urbana_tempo_duracao_beneficio.pdf

⁶⁶ Se englobarem os rendimentos que lhes foram 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.

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.

Se porventura algum destes requisitos deixar de se verificar, vai cessar nessa data a aplicação deste regime, pelo que se começa a aplicar aos fundos de investimento o regime previsto no art. 22º, quanto aos organismos de investimento coletivo. Para isso, o período de tributação aplicável, será o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

No caso de os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, serem pagos ou pelo menos colocados à disposição dos seus titulares, após a data da 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 (cfr. art. 71 nº16).

As entidades gestoras dos fundos de investimento imobiliário estão obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido, e a dedução que lhes corresponder, segundo consta no art. 71º nº 14.

Para que se consiga deter um melhor entendimento de alguns aspetos do art. 71º, e até mesmo de maneira a tornar mais simples a interpretação, estarão os benefícios fiscais relativos a participantes do Fundo de Investimento, bem como as mais valias, sujeitos a IRS e IRC, em tabela: ⁶⁷

⁶⁷ Tabela retirada da publicação da Deloitte pela Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (2016). Pág. 8. Disponível em: [guia-de-reabilitacao-urbana.pdf \(deloitte.com\)](http://guia-de-reabilitacao-urbana.pdf(deloitte.com))

| | Pessoas Singulares Residentes | Pessoas Coletivas Residentes | Não Residentes |
|--|--|--|-----------------------|
| Rendimentos distribuídos e resultantes de resgate | Retenção na fonte à taxa de 10% | Aplicação da taxa geral de IRC, com retenção na fonte por conta de 10% | Isentos* |
| Mais-valias | Aplicação da taxa autónoma de 10% sobre o saldo positivo entre as mais e menos-valias imobiliárias | Aplicação da taxa geral de IRC | Isentos* |

* São excluídas da isenção as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal mais favorável, e ainda as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes. Casos em que se procederá à tributação à taxa de 10%.

Portanto, na análise a esta tabela, podemos retirar algumas conclusões. Quanto aos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, serão sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %.

No entanto, existem exceções, quando os titulares dos rendimentos são entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou quando são entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, e daqui ainda se podem excluir, 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, ou as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes (à luz do art. 71º nº 2).

Quanto às mais-valias podemos constatar que 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 do art. 71º é tributado à taxa de 10 % quando (cfr. art. 71º nº3):

- a) os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF; ou
- b) 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.

Ainda, nos termos do nº9 do art. 71º a retenção na fonte mencionada anteriormente, 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.

Apesar de poder haver dispensa da retenção na fonte (art. 71º nº 10), esta só se verifica se, até à data a retenção na fonte, os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, que estão isentos ou provando a sua qualidade de não residente em território português – nos termos do art. 16º, 17º e 18º do Decreto-Lei nº 193/2005, de 7 de novembro. No caso de omissão da prova, fica o substituto tributário⁶⁸ obrigado a entregar a totalidade do imposto que devia ter sido deduzido nos termos da lei.

Cabe ainda referir que, existe também isenção de tributação de IRC e IRS, no caso dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, pelo período de duração dos respetivos contratos⁶⁹.

⁶⁸ Estamos perante substituição tributária quando se verifica que a prestação tributária foi exigida a pessoa diferente do contribuinte, por imposição da lei. Entende-se que na substituição tributária, temos uma relação tripartida, ou seja, temos o ente público, o substituído - o inicial contribuinte -, e o substituto – aquele que tem a obrigação de pagar, por conta do substituído, o tributo, nos termos da lei.

⁶⁹ Nos termos do nº28 do art. 71º do EBF “consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.”

Entende-se que este benefício é dirigido aos senhorios. Isto porque, o legislador atribui o incentivo aos senhorios que aderirem ao programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, e que possam vir a receber rendimentos provenientes deste. Nesse caso, os senhorios ficarão isentos de IRS e IRC, durante a vigência do contrato.

Pese embora, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos têm de ser obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais (cfr. o nº27 do art. 71º do EBF).

Esta isenção está dependente de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças (art. 71º nº 30).

Assim, e no final desta disposição legal⁷⁰ o legislador refere que para tudo aquilo que não esteja previsto nos nºs 27 e 28 do art. 71º do EBF, será aplicado o regime previsto no Decreto-Lei nº68/2019 de 22 de maio⁷¹, com as devidas adaptações.

4.1.6 Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

À luz da epígrafe do art. 46º do EBF, entendemos que os benefícios fiscais aqui aplicados, dizem respeito a um conjunto de imóveis em determinadas condições, sendo: construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação. Ou seja, entendemos que o âmbito deste preceito legal é bastante abrangente.

Assim, entendem Carlos Paiva e Mário Januário, que este benefício fiscal é “(...) *o benefício fiscal, de entre os que estão associados aos impostos sobre o património, aquele que é socialmente mais abrangente (...)*”.⁷²

Após análise da redação do art. 46º do EBF, verificamos que existem consagrados dois benefícios fiscais, ambos em sede de IMI.

⁷⁰ Conforme o art. 71º nº29 do EBF.

⁷¹ O Decreto-Lei nº68/2019 de 22 de maio estabelece o regime aplicável ao Programa de Arrendamento Acessível.

⁷² PAIVA, Carlos e JANUÁRIO, Mário – Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património, Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2014, p. 94.

Ora, logo no nº1 do art. 46º do EBF, é estabelecida a isenção do imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 3 anos, relativamente aos prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, sendo que este benefício apenas pode ser reconhecido por duas vezes, seja ao sujeito passivo como ao seu agregado familiar (cfr. art. 46º nº11 do EBF).

Esta isenção além de se aplicar aos imóveis supra identificados, aplica-se também – nos termos do art. 46º nº2 do EBF – aos arrumos, despensas e garagens, mesmo que fisicamente separados, mas tendo de integrar o edifício principal. Acresce também a esta disposição legal que, estes edifícios devem ser da exclusiva utilização do proprietário, agregado familiar, ou inquilino, como complemento da habitação isenta.

Portanto, de maneira a fazermos um breve resumo dos requisitos necessários e cumulativos para poder ser atribuído este benefício fiscal, iremos agora sintetizá-los:

1. Devem estar em causa prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso;
2. O destino do prédio deve ser para habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
3. O rendimento coletável, para efeitos de IRS, do ano anterior, não pode apresentar valores superiores a 153 300€;
4. Que o prédio seja efetivamente afeto a tal fim⁷³;
5. No prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário;
6. O pedido de isenção deve ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias contados após o prazo acima mencionado; e ainda
7. O VPT do prédio não pode exceder os 125 000€ (cfr. art. 46º nº5 *in fine* do EBF).

⁷³ Nos termos do art. 46º nº9 do EBF, acontece a afectação dos prédios ou partes de prédios à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar quando aí se fixar o respectivo domicílio fiscal.

Como acima referido todos estes requisitos são cumulativos, o que quer dizer que basta a falta de preenchimento de um deles, para o sujeito passivo ver perdida a isenção que inicialmente lhe tinha sido atribuída. No caso de algum dos requisitos deixar de se verificar, refere o nº8 do art. 46º do EBF, que os proprietários, usufrutuários ou superficiários devem *“comunicar à AT a ocorrência de determinados eventos, os quais foram determinantes à cessação de uma isenção, mediante apresentação da declaração Modelo 1 de IMI, no prazo de 30 dias contados desde a verificação desses factos. No entanto, ressalve-se que não há a necessidade da aludida comunicação caso tais eventos sejam de conhecimento oficioso”*⁷⁴, nos termos do art.º 46.º, nº 8 do EBF e art. 13º, nº1, al. g) e nº5 do CIMI.

Assim, e seguindo a redação do art. 46º do EBF, que identifica qual o tipo de benefício fiscal que estamos eventualmente a analisar, entendemos importante relembrar os dois tipos de benefícios fiscais que existem no ordenamento jurídico português. A saber, os benefícios fiscais de reconhecimento automático – ou seja, aqueles advêm direta e imediatamente da lei -, e os benefícios fiscais que dependem de reconhecimento, sendo esse feito a partir do procedimento de reconhecimento de benefícios fiscais, conforme o art. 5º do EBF.

No caso em concreto, menciona o nº6 do art. 46º do EBF na sua alínea a), que a isenção é automática nas situações de aquisição onerosa a que se refere o n.º 1 do presente artigo, com fundamento nos elementos de que a Autoridade Tributária e Aduaneira dispõe. Por outro lado, refere-se na alínea b) desse mesmo número, que os demais casos são benefícios fiscais dependentes de reconhecimento, emitido pelo chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio, mediante requerimento devidamente documentado.

Ora, e quais são esses documentos que se consideram imprescindíveis para a atribuição do benefício fiscal?

Entendemos que os documentos a serem apresentados, são todos aqueles que vão responder às dúvidas que possam surgir sobre o imóvel, bem como sobre a pessoa que está a querer ver reconhecido o seu benefício. Como documentos obrigatórios em

⁷⁴ Felismina Rocha, Vanessa. (2021). *Benefícios Fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de Mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

todos os casos, temos por exemplo o cartão de cidadão, para identificar o sujeito passivo. Para identificar e caracterizar o imóvel é apresentada a caderneta predial, e a certidão permanente que atesta o registo do mesmo.

Para além destes de aplicação geral, podem ainda ser requisitados outros documentos que apesar de poderem também ser de carácter obrigatório, serão apenas pedidos para o caso em questão.

“Podemos recorrer, a título de exemplo, ao disposto no n.º 1 do art.º 46.º do EBF, isto é, se se tratar de uma aquisição onerosa, é imperativa a junção do título de aquisição – isto é, Escritura Pública ou Documento Particular Autenticado –, assim como dos documentos que comprovem a fixação do domicílio fiscal nesse imóvel e os valores do rendimento coletável, em matéria de IRS, apurados no ano anterior. Neste caso, e uma vez que é uma isenção automática, o contribuinte não tem qualquer obrigação de requerer a atribuição do benefício, logo, nada havia a provar.”⁷⁵

Ainda em relação ao tipo de benefícios fiscais, existe uma outra questão a evidenciar. Isto é, aquele prazo de 6 meses para realizar a afetação do imóvel à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, a contar dos factos previstos no nº1 do art. 46º do EBF, pode gerar algumas implicações, consoante o tipo de benefício fiscal em causa.

Assim, quando estão em causa benefícios fiscais de aplicação automática, será da responsabilidade da AT, atribuir o benefício, tendo que respeitar o prazo de seis meses para afetação do imóvel à habitação própria e permanente. Se forem benefícios dependentes de reconhecimento, deve ter-se em consideração a data do pedido para atribuição do benefício fiscal, devendo este ser apresentado até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo, dos 6 meses.

Ora, podem existir situações em que o prazo de 6 meses não é cumprido, e nesse caso certamente vão ser geradas consequências. Isto é *“(…) a contagem do prazo da isenção tem início no ano em que ocorreu a afetação do imóvel ao fim a que se destina ou da realização do pedido, conforme a situação concreta. No entanto, naqueles casos em que os prazos de início de contagem não foram respeitados,*

⁷⁵ IDEM, p. 64.

considera-se a isenção terminada no ano em que terminaria se os prazos iniciais tivessem sido cumpridos (cfr. n.º 7 do art.º 46.º do EBF).⁷⁶

Um outro aspeto relevante sobre a isenção tipificada no art. 46º do EBF, é o facto de também os emigrantes poderem beneficiar desta, desde que verificados os requisitos previstos no preceito legal, exceto quanto ao prazo para a afetação do imóvel a sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar.

Feita a análise à isenção prevista no nº1 do art. 46º do EBF, vamos passar agora a analisar o segundo benefício fiscal presente neste preceito legal, nos termos do nº3 do art.46º do EBF.

Assim, vão ficar igualmente isentos de IMI, *“os prédios ou parte de prédios os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento”⁷⁷*, sendo que esta isenção pode ser reconhecida para o mesmo sujeito passivo por cada prédio ou fracção autónoma destinada ao fim nele prevista, ou seja, destinado a arrendamento para habitação (cfr. o nº 12 do art. 46º do EBF).

Para ser atribuída esta isenção, requer-se – como verificamos no benefício fiscal anteriormente analisado - que sejam preenchidos cumulativamente os requisitos obrigatórios. Ou seja, deve tratar-se de prédios construídos de novo, melhorados, ampliados ou adquiridos a título oneroso. Deve dizer respeito à primeira transmissão, sendo que a única parte que pode beneficiar desta isenção é a parte que se destina a arrendamento para habitação – uma vez que o arrendamento pode ter fins diferentes ao da habitação, como por exemplo para funcionamento de serviços ou para fins comerciais. E ainda, deve preencher os requisitos cumulativos enunciados no nº1 do art. 46º e já por nós analisados anteriormente, portanto:

1. O rendimento coletável em IRS, no ano anterior, não pode ultrapassar o montante correspondente a 153 300€;

⁷⁶ IDEM, p.64

⁷⁷ Redação do art. 46º nº3 do EBF.

2. A afetação dos prédios ou parte de prédios deve ser, de facto, ao arrendamento para habitação;
3. Essa afetação deve ocorrer no prazo de 6 meses, após a ampliação, melhoramentos, aquisição ou após a conclusão da construção, salvo por motivo não imputável ao beneficiário;
4. O pedido de atribuição da isenção tem que ser apresentado pelo sujeito passivo até ao termo dos 60 dias subsequentes ao prazo de 6 meses acima mencionado; e ainda
5. O VPT do prédio não pode exceder os 125 000€ (cfr. art. 46º nº5 *in fine* do EBF).

Vale ainda referir que existem outros aspetos que possuem igual aplicação nesta isenção, como por exemplo, o tempo de perduração da isenção, que é de 3 anos.⁷⁸, sendo que começa a contar para efeitos de duração da isenção, a data de celebração do primeiro contrato de arrendamento (art. 46º nº3 *in fine* do EBF).

*“O que vale por dizer que, por exemplo, se tivermos um prédio que é composto por 4 frações e que todas elas vão ser arrendadas para o fim habitacional, mas em momentos diferentes, isto é, no decurso dos 6 meses após a aquisição, o primeiro contrato ocorreu a 10/02/2016 e o último a 05/08/2016, a isenção de 3 anos começa a contar a partir do dia 10/02/2016 e termina na data de 10/02/2019”.*⁷⁹

Entendemos que esta forma não é muito vantajosa para o sujeito passivo, mas sim para o Estado, uma vez que está a reduzir o período de isenção que eventualmente e justamente teria direito. Nestes casos complexos o Estado sai beneficiado sobre aquela porção de meses em que o sujeito passivo terá que pagar IMI, sendo que deveria continuar isento. Se estamos a falar igualmente dos primeiros contratos de arrendamentos para aquelas frações autónomas porque não há uma isenção aplicável às mesmas?

Uma outra situação que se manifesta comum nas duas isenções são as situações que levam à cessação da isenção e a consequência desta. Isto é, quando porventura já tiver sido atribuída a isenção, e algum dos requisitos deixe de se verificar – revelando o carácter cumulativo dos mesmos -, o proprietário, usufrutuário ou

⁷⁸ Nos termos do art. 46º nº5 do EBF.

⁷⁹ IDEM, p.64

superficiário, tem 30 dias após conhecimento dos factos, para comunicar à AT essa situação, através da apresentação do Modelo 1 do IMI, nos termos do art.46º nº8 do EBF, e art. 13º nº1 g) e nº5 do CIMI.⁸⁰

Como consequência da falta de comunicação após conhecimento do facto, a Administração Fiscal tem legitimidade para proceder à liquidação extraordinária do imposto, desde o ano em que a isenção caducou, à luz do art. 113º nº5 do CIMI.

Temos ainda no art. 46º do EBF, mais especificamente no número 4, mais uma especificidade dirigida à isenção prevista no nº1 e nº3, já por nós analisada.

Vejamos, quando estão em causa prédios melhorados ou ampliados, a isenção vai incidir sobre o VPT que corresponde apenas à parte que sofreu alterações, seja para melhoramento ou ampliação. Ou seja, imaginando que temos um imóvel cujo VPT corresponde a 100 000€, iremos atribuir um VPT à parte melhorada/ampliada, após concluídas as obras, correspondente a 10 000€, assim, à letra da lei o que vai aproveitar para a isenção são os 10 000€.

No entanto, este mesmo artigo indica que, para apuração dos limites e do período da isenção deve ter-se em conta o VPT total do imóvel, ou seja, soma-se o VPT do imóvel antes das obras ao VPT do imóvel após conclusão das obras, sendo: 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.

Importante mencionar que quando estamos a falar de limite da isenção, referimo-nos ao valor que vai estar sujeito à isenção, neste caso os 10 000€, sendo esse o valor máximo que vai aproveitar ao benefício.

Num outro passo, quando falamos em período de isenção, estamos a falar do tempo de duração do benefício. Assim, para apuramento deste, temos que ter em conta o VPT total do imóvel – 110 000€ -, atribuindo-lhe isenção durante 3 anos, e apesar de não ser esse o valor da isenção, mas sim os 10 000€, temos que atribuir o mesmo prazo.

Note-se que nos termos do art. 46º nº7 do EBF, no caso dos benefícios fiscais dependentes de reconhecimento - como é o caso do nº 3 do presente artigo - , se o pedido de isenção não for apresentado dentro do prazo, ou no caso dos benefícios fiscais automáticos – como é o caso da isenção prevista no nº1 -, a afetação a habitação própria e permanente ocorrer depois do prazo já mencionado no nº1, a

⁸⁰ Essa comunicação não necessita de ser feita quando o facto seja de conhecimento oficioso.

“isenção inicia-se no ano da afetação ou do pedido, respetivamente, cessando, todavia, no ano em que findaria se os prazos tivessem sido cumpridos.”⁸¹

Ora, resta-nos falar do nº10 do art. 46º do EBF. Este estabelece que, em relação às isenções anteriormente analisadas, do nº1 e nº3, não serão de aplicar aos prédios ou parte de prédios que tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o seu domicílio fiscal em países, territórios ou regiões sujeitas a um regime fiscal claramente mais favorável, uma vez que já por serem abrangidos por este regime, possuem determinadas vantagens.

⁸¹ Redação do art. 46º nº7 *in fine* do EBF.

4.2 Quadro de Benefícios Fiscais presentes numa Memória Descritiva

Como exemplo segue um quadro de benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, colocado pelo Município de Paredes numa das memórias descritivas – neste caso para a freguesia de Bitarães, em 2020 – onde explicam sucintamente quais são os benefícios que estão disponíveis para a população e em que situações podem ser aplicados.

| Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes | 2020 |
|--|------|
| <p>6.1 Natureza Municipal</p> <p>IMI – isenção nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do Artigo 45.º do EBF - redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12);</p> <p>IMT (n.º 2 do Artigo 45.º do EBF):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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); • 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). <p>Taxas - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da EBF (n.º 2 do Artigo 45.º do EBF - Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).</p> <p>6.2 Competência da Administração Central</p> <p>IRS – São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de 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).</p> <p>Mais-valias – As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do Artigo 71º do EBF - redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).</p> <p>Rendimentos Prediais – Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em</p> | |

Figura 13 - Exemplo real do Quadro de Benefícios Fiscais presentes na Memória Descritiva.⁸²

⁸² https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

tributadas a taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do Artigo 71º do EBF - redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Rendimentos Prediais – Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das

28

Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães - Paredes | 2020

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 - renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6).

IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU. Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.

IVA - redução da taxa para 6% nas seguintes situações:

- i. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- ii. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

*Figura 14 - Exemplo real do Quadro de Benefícios Fiscais presentes na Memória Descritiva (nº2)*⁸³

⁸³ https://www.cm-paredes.pt/cmparedes/uploads/writer_file/document/2994/memoria_descritiva_e_justificativa.pdf

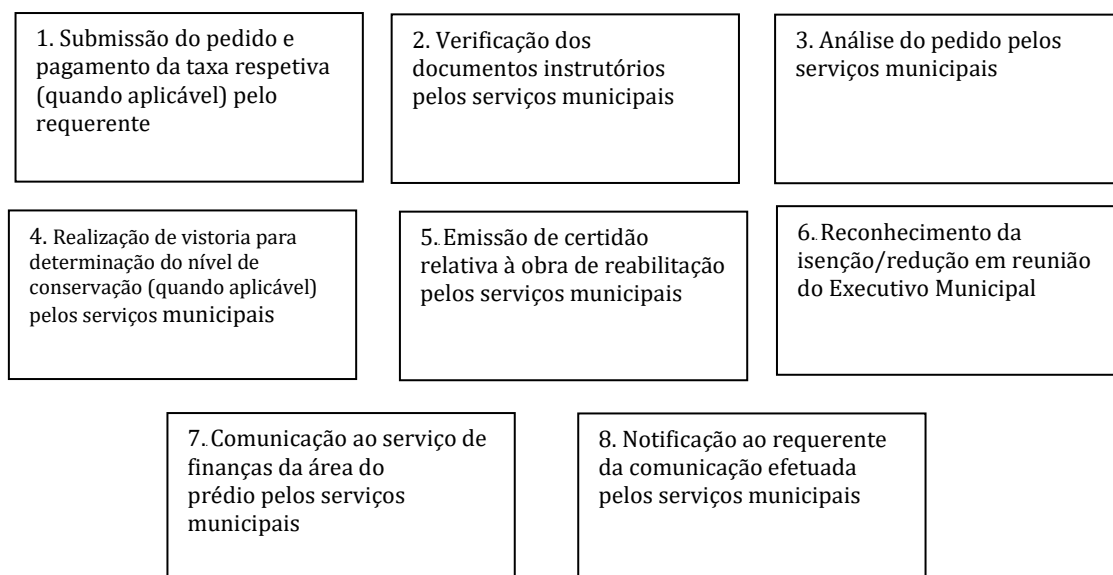
5. Reconhecimento para efeitos de Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

Para a obtenção dos Benefícios Fiscais, é necessário obter um reconhecimento da obra de reabilitação, por parte da Câmara Municipal, classificando a área do prédio como uma área de reabilitação urbana.

No caso da Câmara Municipal do Porto, esse pedido de reconhecimento, é realizado mediante preenchimento de um formulário online, que terá de ser entregue presencialmente.

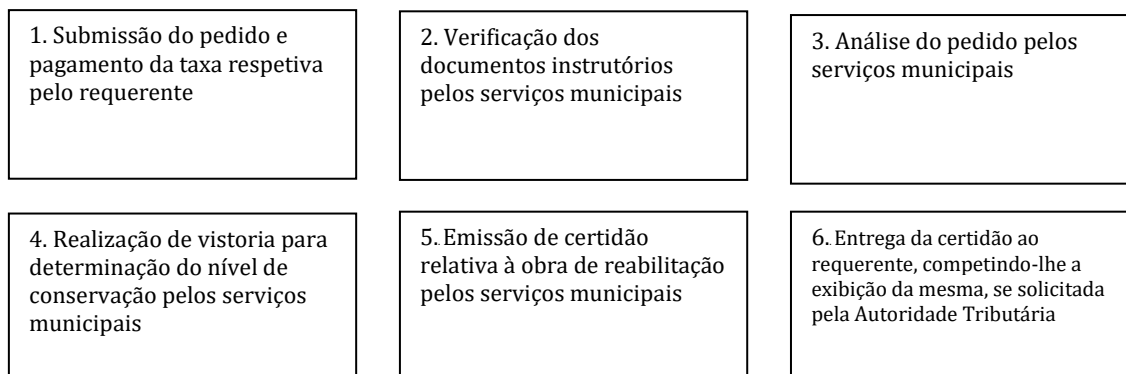
Quanto ao procedimento, realizam-se da seguinte maneira⁸⁴:

Pedidos para efeitos de isenção de IMI/IMT



⁸⁴ Para mais desenvolvimentos, veja-se o seguinte contributo: <https://portaldomunicpe.cm-porto.pt/pt/-/reconhecimento-para-efeitos-de-benef%C3%ADcios-fiscais-reabilita%C3%A7%C3%A3o-urbana-2>

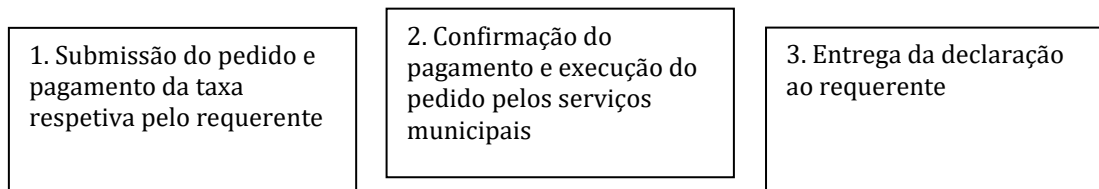
Pedidos para efeitos de dedução/tributação de IRS/IRC



Pedidos para efeitos de taxa reduzida de IVA

Para ser reconhecido o benefício fiscal relativamente ao Imposto de Valor Acrescentado, é necessário que a entidade que pretende utilizar deste incentivo, apresente uma declaração de localização de imóvel em Área de Reabilitação Urbana, cujo documento é emitido pela Câmara Municipal que respeita a essa mesma área.

Portanto, o procedimento para ser reconhecido esse benefício seria o seguinte:



No que toca ao pagamento dos pedidos para efeitos de isenção do IMI, IMT, IRC e IRS, é exigido um valor quando o reconhecimento implica a determinação do nível de conservação e/ou a determinação das obras que são necessárias para obter um nível de conservação superior.

Assim, a primeira situação, que é feita mediante vistoria, para os pedidos de isenção de IRS e IRC (art. 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), tem um custo de 102,00€ para a 1ª fração, e 25,50€ por cada fração adicional. Para os pedidos de isenção de IMI e IMT (art. 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais), tem um custo de 51,00€ para a 1ª fração, e 12,75€ por cada fração adicional.

Para a segunda situação, ou seja, quando o reconhecimento implica a definição das obras necessárias para a obtenção do nível de conservação superior,

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

independentemente do tipo de pedido de isenção que for feito, terá um custo de 51,00€ para a 1ª fração e 12,75€ por cada fração adicional.

Quanto ao pagamento que é aplicável no caso dos pedidos de isenção do IVA, o custo que vai ser suportado, é o referente ao pedido da declaração de localização do prédio, que será de 3,35€.

6. Programas que incentivam a reabilitação urbana

Derivado à importância da reabilitação urbana, o Estado decidiu criar alguns programas e instrumentos financeiros, para incentivar esta opção de escolha por parte dos proprietários. Uma vez que, uma das grandes causas pela qual a reabilitação urbana não é uma opção tão atrativa, é talvez a “incapacidade financeira dos proprietários, pois as políticas de arrendamento originaram a degradação do edificado”⁸⁵.

6.1 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, é um dos mecanismos criados pelo Estado, que tem a reabilitação urbana como um instrumento de revitalização das cidades. Como objetivos, pretende assegurar aos promotores de operações de reabilitação urbana o acesso mais fácil ao investimento, permitir condições de financiamento mais favoráveis do que aquelas que estão disponíveis no mercado, e ainda possibilita o acesso a produtos financeiros diferenciados e mais adequados às especificidades dos projetos e territórios.

Neste sentido, no plano de atividades para 2022, foram já estabelecidos os objetivos estratégicos e de política nacionais, contribuindo ativamente para a prossecução dos objetivos de Política Pública expressos no orçamento do Estado. Estes passam por promover a atratividade dos territórios e fixação de pessoas, promovendo a atividade económica, bem como uma maior coesão territorial. De forma a obedecer ao objetivo de desenvolvimento urbano de cada Município e recuperação da economia de todo o país, pretendem aumentar o parque habitacional, e ainda apoiar o financiamento e o investimento empresarial.

A nível das alterações climáticas pretendem reduzir o consumo de energia primária e de emissões de GEE (Gases com Efeito de Estufa), e querem melhorar o desempenho energético do edificado.

⁸⁵ Para mais desenvolvimentos, veja-se o seguinte contributo: <https://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/imobiliario-e-reabilitacao-urbana/janeiro-2021/detalhe/programas-incentivam-a-reabilitacao>

Ainda, com o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, pretende-se que em 2022, se assegure os recursos financeiros e a alavancagem dos fundos públicos, se garanta a solidez do sistema de gestão, bem como se promova o acesso ao financiamento para reabilitação e revitalização urbanas, incluindo eficiência energética.

No entanto, para que seja possível a concretização destes objetivos, entendem-se necessárias algumas alterações a par com a sua execução. Portanto, foram também estabelecidos alguns objetivos de ordem operacional⁸⁶, desde:

- a) reforço da equipa técnica;
- b) otimização dos recursos digitais para maior eficiência técnica;
- c) garantir a satisfação dos utilizadores;
- d) intensificação da execução;
- e) simplificação dos procedimentos de gestão, de forma a promover a motivação dos trabalhadores e a conciliação da vida profissional com a vida pessoal;
- f) fomentar o investimento; entre outros

Para garantir a satisfação dos utilizadores, bem como fomentar o investimento, pretende-se realizar inquéritos de auscultação, ações de comunicação e divulgação, prestar apoio aos Bancos, Municípios e Beneficiários, e na definição de novas formas de financiamento de regeneração urbana.

Para a intensificação da execução, pretende-se introduzir novas funcionalidades do SIIFRRU, reforçar a monitorização das operações, e criação de mecanismos de antecipação da execução.

E por último, mas não menos importante, para a simplificação dos procedimentos de gestão, pretende-se o apoio aos colaboradores e utilizadores, a atualização dos instrumentos de gestão, e a própria simplificação dos procedimentos.

Podem usufruir deste Instrumento, as obras que digam respeito a: reabilitação integral⁸⁷ de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, sendo certo que também

⁸⁶ Curiosidade: De acordo com as recomendações do Organismo Coordenador do SIADAP, o número de objetivos operacionais não deve ser superior a cinco. No entanto, existem casos em que o número de objetivos é superior, pelo que nesses casos, o recomendado é manter os que tem, privilegiando os mais importantes, até ao número máximo recomendado. No plano de atividades de 2022, os objetivos privilegiados, são os constantes nas alíneas c), d), e) e f).

podem usufruir os de idade inferior, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (determinado nos termos Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

Também as obras que digam respeito a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas – com a possibilidade de incluir não só a reabilitação de edifícios, mas também a construção de edifícios e a reabilitação do espaço público -, reabilitação integral de edifícios de habitação social, a reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral, e ainda a reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

As despesas inerentes à Reabilitação Urbana associadas à execução da operação, são apoiadas por este Instrumento. Serão despesas relacionadas com construção civil, e outros trabalhos de engenharia, gastos com a realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação, incluindo a elaboração da Análise Custo-Benefício, quando aplicável.

Ainda, despesas relacionadas com a aquisição de equipamentos - sendo certo que esses equipamentos devem ser imprescindíveis à reabilitação do edifício -, relacionadas com a fiscalização e a assistência técnica, testes e ensaios, aquisição de edifícios e terrenos - construídos ou não -, e também relacionadas com a constituição de servidões, bem como indemnizações indispensáveis à realização da operação – por expropriação ou negociação direta. O IVA, as despesas com a revisão de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, e as despesas associadas com a eficiência energética são também apoiadas pelo Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.

Quanto às despesas associadas com a eficiência energética, estas englobam os gastos com as intervenções ao nível do aumento da eficiência energética, intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo, e ainda

⁸⁷ “São de reabilitação integral as obras através das quais se confere a um edifício, no seu todo, adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, não sendo consideradas reabilitação integral as obras de mero restauro, manutenção, limpeza, embelezamento ou equipamento do edifício.” - <https://ifrru.ihru.pt/perguntas-frequentes-geral>

as auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos, bem como a avaliação «ex-post».

No entanto, numa outra vertente existem as despesas que não são elegíveis para serem apoiadas por este Instrumento, desde despesas com indemnizações a arrendatários, despesas com a aquisição de equipamentos inerentes à atividade produtiva a instalar, relativas ao funcionamento, incluindo fundo de maneiio, manutenção ou reparação, as despesas com o realojamento, despesas com juros devedores, multas ou sanções financeiras, entre outras despesas.⁸⁸

Este instrumento prevê até 2023 o aumento do grau de satisfação dos residentes nas áreas intervencionadas, até 2030 a reabilitação urbana a representar 23% do volume de negócios do setor da construção, e até 2030 prevê a redução em 30% do consumo energético em habitação particular.

6.2 Reabilitar como Regra

O projeto “**Reabilitar como regra**” criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, é outro dos incentivos criados pelo Estado para estimular a reabilitação urbana. Este projeto tem como objetivo primordial passar a reabilitação da exceção, à regra. Para isso, e segundo o preâmbulo do próprio diploma, “implica uma intervenção integrada em diversos domínios, nomeadamente sobre a regulamentação da construção que, durante décadas, esteve orientada para a construção nova. (...) Para a dinamização da reabilitação de edifícios, esta deve passar a beneficiar de um quadro legal e regulamentar atualizado e adequado às suas especificidades. Isto significa conciliar as legítimas expectativas em termos de adequação aos atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado (...)”.⁸⁹

O culminar deste projeto deu-se com a revogação do Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (RERU), revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019. A partir deste Decreto-Lei, - que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações

⁸⁸ Para mais desenvolvimentos, veja-se o seguinte contributo: <https://ifrru.ihru.pt/perguntas-frequentes-geral>

⁸⁹ Preâmbulo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017 de 9 de novembro.

autónomas – começou-se a dar corpo ao objetivo estratégico do Governo de passar a reabilitação urbana de exceção à regra.

Na opinião de Maria Santa Martha, Sócia da Abreu Advogados, este projeto contempla mais vantagens do que desvantagens, oferecendo uma “maior garantia de segurança, conforto e salubridade após a reabilitação (...) é um incentivo à preservação do património construído e melhora a relação custo-benefício global para o edifício/habitação”⁹⁰

Segundo Lara Salgado, Diretora Municipal de Gestão Urbanística da Câmara Municipal do Porto, no ano de 2020 foi verificado um decréscimo na entrada de processos de licenciamento e na emissão de alvarás, mas no seu ponto de vista, nada teve a ver com a entrada em vigor deste novo regime, mas sim pelo impacto da pandemia, até porque quando ainda estava em vigor o RERU, já a Câmara Municipal do Porto, teria implementado algumas medidas mais restritivas à reabilitação, e que até se poderiam considerar próximas a este novo regime.

6.3 Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis

Numa vertente direcionada para a sustentabilidade, foi criado o “**Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis**”. Motivado pelo cenário da pandemia, tinha como “objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Em concreto, pretende-se que as medidas a apoiar possam conduzir, em média, a pelo menos 30% de redução do consumo de energia primária nos edifícios intervencionados”⁹¹

Em 2020, gastou-se toda a verba disponibilizada para este incentivo, correspondendo a quatro vírgula cinco milhões de euros, resultando num acréscimo de cinco milhões de euros, de modo a tentar dar resposta a todas aquelas adesões. Numa segunda etapa, em junho de 2021, a verba disponibilizada já correspondia a trinta

⁹⁰ Imojuris. (2020). *Especialistas dão nota positiva ao Reabilitar como Regra*. Disponível em: <https://imojuris.vidaimobiliaria.com/actualidade/noticias/Especialistas-dao-nota-positiva-ao-Reabilitar-como/>

⁹¹ Pereira, Fábio. (2021). *Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis – 2021*. AREAM. Disponível em: <https://aream.pt/programa-de-apoio-a-edificios-mais-sustentaveis-2021/>

milhões de euros, resultantes do Plano de Recuperação e Resiliência e um âmbito mais alargado. Em dezembro de 2021, foi feita uma revisão, que veio abastecida com um reforço de quinze milhões de euros, bem como um alargamento do prazo para apresentação das candidaturas até 31 de março de 2022, ou até a verba disponível esgotar. Em janeiro de 2022, o Estado decidiu reforçar mais uma vez essa verba, aplicando mais quinze milhões de euros, mantendo-se as condições antes estabelecidas. Ou seja, se a verba se esgotar antes do final de março, as candidaturas deixam de estar abertas.

Segundo o Fundo Ambiental, desde a abertura da segunda fase das candidaturas ao Programa Edifício Mais Sustentável, já foram submetidas cerca de cinquenta e cinco mil candidaturas. Uma das principais escolhas dos candidatos são os painéis fotovoltaicos, as janelas mais eficientes e as bombas de calor.

No entanto, para quem concorre a este programa tem de ter em atenção de que existem algumas condições que devem ser respeitadas. Uma dessas condições, passa pela obrigatoriedade de escolha de um dos profissionais previstos na oferta de instaladores registados nos portais das devidas áreas de intervenção. Entende-se que essa condição não revela um lado muito positivo deste programa, uma vez que o candidato não vai ter opção de escolha quanto ao profissional, bem como não terá acesso à concorrência de preços entre os mesmos. Terá de se contentar com aqueles que estão na lista, independentemente do preço lhe agradar ou não.

Deve também ter muito cuidado com os critérios para atribuição das verbas, pois a candidatura pode ser aceite, mas como não cumpre os requisitos, posteriormente o valor não será reembolsado.

Uma outra condição que se pensa não ser muito positiva, é o facto de o candidato ter de apresentar uma candidatura por cada tipologia de intervenção. Entende-se o motivo desse critério pela otimização dos serviços, uma vez que podem ser libertadas verbas caso uma tipologia esteja completa, no entanto torna o processo mais complexo para o candidato, sendo certo que este terá de repetir várias vezes a documentação. E se essa documentação comportar para o consumidor qualquer tipo de despesa, não lhe é garantido que também essa despesa seja comparticipada, porque só são comparticipadas as despesas elegíveis para o programa. “Ainda assim,

nada garante ao consumidor que o investimento que faça, à partida, e que o leve a apresentar a sua candidatura, seja aceite e participado.”⁹²

Portanto, como as despesas relativas a este tipo de investimentos costumam atingir valores altos, antes de fazer qualquer investimento, o candidato deve assegurar-se que vai haver retorno daquele valor. Se não conseguir qualquer garantia daquele retorno, então deve garantir-se que em caso de não participação daquele investimento, vai conseguir assegurá-lo por conta própria.

6.4 “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Finalmente, sabemos que existe ainda um outro programa denominado “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”.

Este programa, fruto da iniciativa do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, tem como objetivo o financiamento das operações de reabilitação de edifícios que tenham idade igual ou superior a 30 anos, mas desde que cumpram os seguintes requisitos, a saber:

1. Devem destinar-se maioritariamente à habitação;
2. Resultem na reabilitação integral dos edifícios;
3. Destinem as habitações financiadas, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível;
4. Devem ser económica e financeiramente sustentáveis.

E qual o âmbito subjetivo do programa? Ora, destina-se a *“qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que*

⁹² Mota, Alda. (2022). *Programa edifícios mais sustentáveis: como funciona e a quem se destina*. Deco Proteste. Disponível em: <https://www.deco.proteste.pt/casa-energia/aquecimento/noticias/programa-edificios-mais-sustentaveis-como-funciona-quem-se-destina>

*lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.”*⁹³

No entanto, é importante notar que esses sujeitos passivos só conseguem aceder a este programa, se tiverem a sua situação contributiva e tributária regularizada ou objeto de acordo de regularização, não estando em incumprimento perante o IHRU. Ainda, no *“caso de imóveis detidos por mais de um proprietário, em regime de propriedade comum ou de propriedade horizontal, demonstrarem que existe unanimidade dos contitulares em relação à realização das obras e à oneração dos imóveis para garantia do financiamento e que detêm os poderes bastantes para agir como promotores.”*⁹⁴

O art. 7º do Regulamento do Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitações Acessíveis”, regula as condições a que os empréstimos vão estar sujeitos. Como por exemplo, só pode ser feito o empréstimo até 90% do montante total da operação, uma vez que esse é o valor máximo.

*“Relativamente às despesas, integram o custo da operação o valor despendido com os encargos, incluindo o preço da empreitada, prestações de serviços, despesas provenientes de projetos, sondagens e demais gastos que se mostrem necessários para levar a cabo as operações de reabilitação, consistindo todos eles em despesas elegíveis (...).”*⁹⁵ Quanto às despesas não elegíveis estabelece o art. 6º do Regulamento, que aquelas que dizem respeito a realização de obras de manutenção, de restauro ligeiro, simples limpeza do edifício ou de mero embelezamento não podem ser aproveitadas para a finalidade do empréstimo. Ainda, as despesas indiretamente relacionadas com a promoção da operação de reabilitação, não incluídas no preço da empreitada ou da aquisição, ou em serviços com estes conexos, nomeadamente encargos de natureza fiscal ou relativos a atos notariais e de registo. Entre outras despesas não elegíveis, como por exemplo as despesas relacionadas com o realojamento, na parte que exceda o valor máximo de renda, em arrendamento acessível.

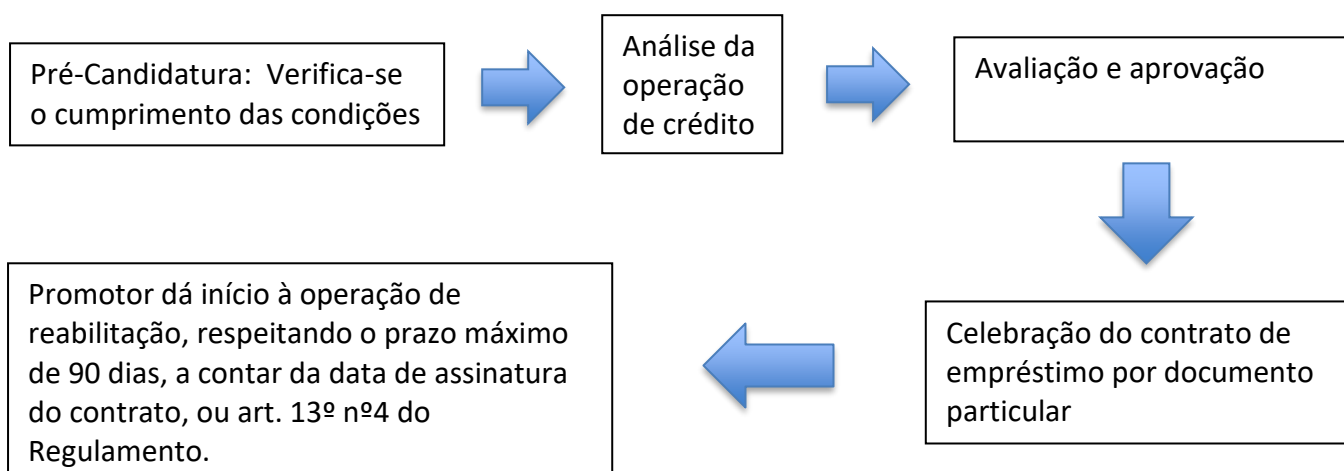
⁹³ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. *Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível*. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar-_habitacao-acessivel

⁹⁴ Conforme art. 5º alínea c) do Regulamento do Programa Reabilitar para Arrendar – Habitações Acessíveis.

⁹⁵ Ferreira da Rocha, Vanessa Felismina. (2021). Benefícios fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas. Tese de mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.

De modo a deter alguma garantia em relação aos empréstimos, estabelece o art. 8º do Regulamento que, estes são preferencialmente garantidos por hipoteca em primeiro grau sobre os edifícios ou frações financiadas, podendo exigir outras garantias se achar necessário ao risco do empréstimo. De forma a atribuir também alguma garantia ao sujeito passivo, este deve contratar um seguro multirrisco, para os prédios ou frações financiadas. Para que, nos casos de incêndios, explosões, raios, inundações ou desastres naturais possa receber pelo menos o valor da reconstrução do imóvel (*vide* art. 8 nº2 do Regulamento).

Para aceder a este Programa é necessário passar por um processo de candidatura, no qual não vamos elaborar exaustivamente, fazendo apenas uma breve sintetização:



Na eventualidade de existir um incumprimento de alguma das obrigações constantes do contrato, tem o IHRU, o direito de resolver o contrato de forma unilateral, bem como pode exigir, a devolução do montante concedido a título de financiamento, podendo ainda lançar mão de outras sanções legais e contratuais, aplicáveis ao caso em concreto.

“A ser assim, o promotor irá receber uma comunicação que contém o projeto de decisão de resolução unilateral do contrato de empréstimo e a correspondente fundamentação, de forma a permitir que ele, querendo, se possa pronunciar no prazo que lhe for fixado para tal, sendo-lhe ainda comunicada a decisão final.”⁹⁶

Por fim, achamos relevante apresentar o simulador que está à disposição de todos, e que tem como objetivo, analisar a viabilidade das operações de reabilitação

⁹⁶ IDEM, p. 82.

urbana. Acessível no link que colocamos de seguida:

<http://www.ihru.pt/simulator/index.xhtml?windowId=37c>

Entendemos que o Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitações Acessíveis” se manifesta relevante pelos mais variados aspetos. “(...) Estas intervenções permitem reabilitar imóveis vetados ao abandono, há muito ignorados pela população ou passam então por alterações menores, com o objetivo de oferecer maior conforto, otimização energética e maior segurança.”⁹⁷ Acabam por influenciar também aspetos de ordem ambiental, nomeadamente através da preservação de elementos existentes, redução do número de demolições, e ainda, com estas reabilitações permite-se uma redução das emissões de CO2.

⁹⁷ Ekonomista. Disponível em: <https://www.e-konomista.pt/reabilitar-para-arrendar/>

7. Análises de casos práticos

De forma a adequar a realidade à teoria, decidi juntar três casos e a análise correspondente a cada um deles, que mostram como a teoria se pode aplicar na prática. São casos que dizem respeito a três problemáticas distintas sobre a matéria dos Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana, nomeadamente:

- a) Numa primeira ordem vamos ter um processo passado no Centro de Arbitragem Administrativa, relacionado com os Benefícios Fiscais em sede de Reabilitação Urbana no Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, quanto às mais valias, e o facto de este ser devido corretamente ou não.
- b) Na segunda situação, estão em causa a obediência aos requisitos que devem ser preenchidos, para ser possível apresentar uma candidatura válida ao IFRRU, e conseqüentemente usufruir dos Benefícios Fiscais. Nomeadamente, a obediência à apresentação do Certificado que atesta o estado de conservação do imóvel, e a apresentação do Certificado que qualifica a operação urbanística em causa, como obra de requalificação.
- c) Por último, mas não menos importante, temos um terceiro caso que retrata a situação de um condomínio que pretende realizar obras no edifício habitacional localizado no Peso da Régua, mas quer usufruir do Benefício Fiscal no Imposto sobre o Valor Acrescentado, tendo uma taxa reduzida de 6%, sendo que para isso necessitava da declaração de localização do imóvel, emitida pela Câmara Municipal da área do prédio em questão, para usufruir dessa taxa reduzida.

7.1 Processo do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)⁹⁸

A (requerente), residente em Madrid, veio apresentar pedido de pronúncia arbitral, tendo em vista a apreciação da legalidade e anulação da liquidação de IRS n.º 2016, bem como da liquidação de IRS n.º 2016, datada de 28 de outubro de 2016, e a Demonstração de Acerto de Contas n.º 2016, que manteve o montante total a pagar, na sequência de indeferimento tácito da reclamação graciosa que apresentou em 17 de janeiro de 2017. **A requerida é a Autoridade Tributária e Aduaneira.**

⁹⁸ Pronúncia arbitral com o processo n.º 475/2017-T do Centro de Arbitragem Administrativa, disponível em: [CAAD - Jurisprudência](#)

A, adquiriu um imóvel a 21/12/2012 e este tinha sido objeto de obras de reabilitação, iniciadas a 23/08/2010 e terminadas a 12/08/2012. A 28/10/2015, o requerente alienou o imóvel a “C, SA”. Com esta alienação, o Requerente realizou uma mais-valia a qual foi tributada pela Autoridade Tributária e Aduaneira à taxa especial de 28%, nos termos da alínea a), do n.º 1, do art. 72º. do CIRS, através da liquidação de IRS, datada de 9/08/2016. Posteriormente, na sequência de uma declaração de substituição apresentada em 25/10/2016, a Autoridade Tributária e Aduaneira emitiu a liquidação de IRS n.º 2016, datada de 28/10/2016, em que efetuou idêntica liquidação, e efetuou o acerto de contas n.º 2016.

Em 17/01/2017, o Requerente apresentou reclamação graciosa da primeira liquidação, que teve o n.º 2016, em que defendeu que era aplicável à referida mais-valia a taxa de 5%, prevista no artigo 71º, n.º 5, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Consequentemente, a Autoridade Tributária e Aduaneira achou que a reclamação graciosa deveria ter como objeto a segunda liquidação. Assim, elaboraram projeto de decisão onde se informava que, para auferir deste benefício teria de obedecer cumulativamente aos pressupostos constantes no n.º 5 do artigo 71º do EBF, sendo: auferidas por sujeitos passivos que sejam residentes em território nacional, se localizem em área de reabilitação urbana, e que sejam recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. Para além destes pressupostos não se concretizarem, ainda foi mencionado que os benefícios fiscais visam incentivar as pessoas singulares que promovam ações de reabilitação, e no caso concreto não foi ele o promotor daquela ação de reabilitação. Assim, foi **indeferido** o pedido.

Posteriormente, A, efetuou pedido de pronúncia arbitral.

Após toda uma análise sobre se iria atribuir-se benefício fiscal nos termos do art. 71º n.º 5 do EBF, e sublinhando que toda essa análise teve sempre um caimento sobre atribuir razão à Autoridade Tributária e Aduaneira, foi concluído que não havia justificação suficiente para afastar o regime normal de tributação de mais-valias pelo facto de que A, não residia em território nacional, mas sim em Madrid e simplesmente se limitou a efetuar a aquisição e revenda do imóvel, sendo que não efetuou qualquer atividade de reabilitação.

Assim, improcederam-se os pedidos de reembolso total ou parcial da quantia paga pelo Requerente bem como dos juros indemnizatórios, visto não existir pagamento indevido de imposto, nos termos do art. 43º nº1 da LGT.

Por final, foi acordado naquele Tribunal Arbitral julgar improcedente o pedido de pronúncia arbitral e absolver a Autoridade Tributária e Aduaneira.

7.2 Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte⁹⁹

“P., LDA. (devidamente identificada nos autos) requerente no processo cautelar que instaurou no Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro em 15/12/2020 contra o **MUNICÍPIO (...)** (igualmente devidamente identificado nos autos) – com vista, nas palavras que usou no requerimento inicial, à emissão de certidão comprovativa de que a construção licenciada a coberto do PO 32/2018 constitui obra de requalificação bem como a emissão de certificado em que se atesta o estado de conservação em que o imóvel a recuperar se encontra presentemente, e no qual peticionou, a final a decretação de providência cautelar que intime o requerido MUNICÍPIO a (a) certificar a operação em causa como reabilitação (para que a Autora, com tal documento, possa apresentar a candidatura ao IFRRU e aos benefícios fiscais, tanto do EBF como do CIVA); e (b) certificar o estado de conservação do imóvel atualmente existente, por forma a usufruir dos benefícios a que legalmente tem direito, por sem tais documentos não poderá iniciar a intervenção no prédio, sob pena de, por incumprimento das condições, perder o direito aos benefícios fiscais e financeiros que a lei reconhece a tais operações”¹⁰⁰

Portanto, como anteriormente abordado para poder usufruir dos benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana e tendo em conta o imposto, devem estar preenchidos alguns requisitos obrigatórios, sendo que sem esse preenchimento não será possível beneficiar deles.

Para o Imposto sobre o Valor Acrescentado, por exemplo, é necessária a declaração de localização de imóvel em Área de Reabilitação Urbana, cujo documento é emitido pela Câmara Municipal que respeita a essa mesma área. Ao passo que, no

⁹⁹ Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 09-04-2021, processo 00815/20.3BEAVR, consultado em 01-03-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte (dgsi.pt)

¹⁰⁰ Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 09-04-2021, processo 00815/20.3BEAVR, consultado em 01-03-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte (dgsi.pt)

Imposto Municipal sobre Imóveis e no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, para haver a possibilidade de usufruir dos Benefícios Fiscais adjacentes, é necessário que estejam preenchidos, um maior número de requisitos, tais como estarem concluídos há mais de 30 anos os prédios urbanos ou frações autónomas, ou localizados em áreas de reabilitação urbana, que sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e desde que, em consequência desta operação estejam num estado de conservação dois níveis acima do anteriormente atribuído, bem como sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, presentes no Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

Vai ser na verificação do preenchimento destes requisitos que vai incidir a problemática deste Acórdão, uma vez que a ora recorrente pretende a obtenção dos certificados necessários, para ser possível respeitar os requisitos e consequentemente usufruir dos Benefícios Fiscais a que tem direito.

O Tribunal não decretou a providência cautelar por não se verificar o requisito do *periculum in mora*, alegando que era necessário repensar a execução da operação urbanística face ao encarecimento dos custos resultante da não obtenção dos benefícios e dos riscos decorrentes do mau estado de conservação do imóvel a reabilitar. A recorrente interpôs recurso de apelação.

No entanto, é importante referir que na pendência do processo inicial, o Município, emitiu um dos certificados pedidos pela recorrente, o Certificado que atestava o estado de conservação do Imóvel a reabilitar – no qual classificou o estado do imóvel como “mau”.

Assim, para as conclusões do recurso, a recorrente mencionou que apesar do Município ter emitido o Certificado, este não estava redigido para a finalidade pretendida, sendo que a falta desta certidão como os outros documentos que requereu, originam a impossibilidade de apresentar uma candidatura válida ao IFRRU, e, portanto, não podendo usufruir dos benefícios fiscais.

Ora, o recorrido contra-alegou dizendo que os pedidos do Autor efetuados no âmbito da providência cautelar já tinham sido satisfeitos, tendo sido emitidos os documentos solicitados, pelo que agora o recorrente apenas carece de interesse processual, o que determina o indeferimento do recurso.

Entretanto, foi admitido o recurso a 08/03/2021, e por requerimento, no dia 12/03/2021 a recorrente foi ao abrigo do art. 8º do CPTA, dizer que confirma que o recorrido satisfaz o pedido quanto ao certificado que atesta o estado de conservação do imóvel, mas que quanto ao certificado que qualifica aquela operação como operação de reabilitação, não é verdade que tenha sido satisfeito.

O Município apenas emitiu “certidões presuntivamente tendentes a satisfazer aquele pedido, mas que, todavia, tais certidões, além de não declararem, expressamente, que se trata de obra de reabilitação (ao abrigo do RERU) não satisfazem também os demais requisitos exigidos pelo IFRRU para instruir o processo de candidatura aos benefícios financeiros, a que a requerente pretende habilitar-se, reiterando que o pedido formulado, dele excetuando a realização de vistoria para atestar o estado de conservação do imóvel, satisfeito na pendência da ação, uma vez que, quanto a este, se verifica a inutilidade superveniente da lide”¹⁰¹, sendo que foi feito posteriormente à emissão do certificado que atesta o estado de conservação do imóvel, um auto de vistoria em jeito de retificação do Certificado, de maneira a corresponder ao pedido efetuado pela recorrente.

Assim, coube ao Tribunal decidir. Após a verificação de todos os documentos que foram juntos por ambas as partes, e reconhecido o mérito ou não dos mesmos, decidiu o Tribunal que face à factualidade elencada resulta que quanto ao primeiro pedido da recorrente, quanto ao certificado que atesta o estado de conservação do imóvel, este foi satisfeito, na pendência do processo, na sequência da vistoria realizada ao imóvel, tal como o vertem os ofícios, datados de 02/02/2021 (em relação à primeira emissão do certificado) e de 01/03/2021 (em relação ao auto de vistoria – retificação). Uma vez que do auto de vistoria consta o seguinte “*Em conformidade com as disposições legais em vigor, nos termos do despacho superior de 26/02/2021, proferido pela Vereadora R., com competências delegadas, junto se envia o Auto de Vistoria retificado e a ficha de avaliação do estado de conservação do imóvel ao abrigo do artigo n.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais.*”

¹⁰¹ Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 09-04-2021, processo 00815/20.3BEAVR, consultado em 01-03-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte (dgsi.pt)

Portanto, sucede que este pedido é objetivamente inútil para a apreciação do recurso, uma vez que já tinha sido integralmente satisfeito, não havendo qualquer utilidade, tornando-se conseqüentemente inútil o prosseguimento da lide.

Quanto ao pedido para certificar a operação como reabilitação, de modo a possibilitar à recorrente a candidatura válida ao IFRRU, para usufruir dos benefícios fiscais, foi emitida uma certidão que atestava o seguinte “*«...ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 4º, n.º 2 alínea I), do Estatuto de Pessoal Dirigente da Administração Local (Decreto-Lei n.º 104/2006 de 7 de junho, na sua redação atual) face ao teor da informação prestada em 06/01/2021 pela Divisão de Gestão Urbanística, de acordo com os elementos arquivados no processo, em resposta ao solicitado no requerimento n.º 12765/2020, do processo de obras n.º 32/2018, em nome de P., Lda, com o número de identificação fiscal (...), que o prédio sito na Travessa do (...), com os números 3, 5, 7 e 9 de polícia, União das Freguesias de (...), inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 3965 e descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º 1068/19930315, tem o projeto de arquitetura deferido por despacho da Vereadora R. em 07/01/2020, ao abrigo da alínea d) do n.º 2 do Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril e Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua atual redação».*

No entanto, e apesar de a recorrente vir posteriormente dizer que daquela certidão não constava a informação que necessitava para apresentar uma candidatura válida ao IFRRU, foi determinada a emissão de uma certidão nos seguintes termos “*Certifico ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 4º, n.º 2 alínea I), do Estatuto de Pessoal Dirigente da Administração Local (Decreto-Lei n.º 104/2006 de 7 de junho, na sua redação atual), de acordo com os elementos arquivados no processo de obras n.º 32/2018, em nome de P., Lda, com o número de identificação fiscal (...), que sobre o prédio sito na Travessa do (...), com os números 3, 5, 7 e 9 de polícia, União das Freguesias de (...), inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 3965 e descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º 1068/19930315, foi aprovada operação urbanística por despacho da Vereadora R. datado de 07/01/2020 e de 21/8/2020, ao abrigo da alínea d) do n.º 2 do Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril e Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro.».*

Ora, em qualquer das certidões se atesta que a operação urbanística em causa é qualificada como operação de reabilitação, portanto, sendo a própria Câmara Municipal, a qualificar aquela operação como operação de reabilitação, está a dar como satisfeito o pedido da recorrente. Pelo que também aqui sucede que é objetivamente inútil a apreciação do recurso por ter sido integralmente satisfeito, não havendo assim qualquer interesse útil no seu conhecimento, tornando-se inútil o prosseguimento da lide.

Assim, o Tribunal julgou extinto o recurso, por inutilidade superveniente da lide.

7.3 Caso da obra no Peso da Régua

Em virtude de estar atualmente a trabalhar como administrativa numa empresa de construção, direcionada mais para a remoção de coberturas em fibrocimento, fomos enviado um pedido de cotação para a remoção de fibrocimento numa empena e numa cobertura.

Quem nos fez esse pedido foi um particular em representação do Condomínio do edifício, que apesar de não se ter identificado como tal, entendemos que devia ser o administrador do mesmo, uma vez que maior parte dos casos que nos aparecem a pedir cotações para condomínios, são os próprios administradores que se dirigem até nós. Noutros casos, mas não tão recorrentes, são os próprios condóminos a pedir cotação para apresentar na Assembleia de Condóminos que vão ter posteriormente.

Como o amianto foi considerado um produto que aumenta as probabilidades de contrair cancro do pulmão, a partir de 2005, pelo Decreto-Lei n.º 101/2005 de 23 de junho, foi proibido colocar no mercado ou utilizar qualquer tipo de produto que contivesse amianto. Apesar de ter sido comprovado que só é um risco para a saúde se for fragmentado e se as fibras se dispersarem no ar, e, portanto, conseqüentemente mais perigoso para quem trabalha regularmente com ele, foi aconselhado a substituir a cobertura que contivesse essa substância. Sendo certo que apenas se tornou obrigatório retirar o amianto nas coberturas que digam respeito a edifícios públicos.

Assim, este Condomínio pretendia substituir tanto a empena do edifício como a cobertura, ambos contendo na sua composição fibrocimento. A remoção de produtos com fibras de amianto em edifícios, instalações e equipamentos deve obedecer a

regras de segurança, designadamente às previstas no Decreto-Lei n.º 266/2007, de 24 de julho, nos termos do art. 4º da Lei n.º 63/2018 de 10 de outubro de 2018. Este tipo de trabalho deve ser efetuado por empresas devidamente licenciadas e autorizadas para o efeito, que é o caso da empresa em que trabalho, segundo o art. 6º do diploma anteriormente referido.

Portanto, após a adjudicação dos trabalhos à nossa empresa, o próximo passo será enviar um documento para o cliente cujo preenchimento está ao encargo do mesmo, de maneira a recolhermos os dados necessários para remetermos o processo à ACT – Autoridade para as Condições de Trabalho. Esta nos termos do art. 11º do Decreto-Lei n.º 266/2007 de 24 de julho deve aprovar ou não o plano de trabalhos, bem como dar o reconhecimento das competências da empresa que os vai realizar. Sendo que segundo o art. 24º do presente diploma, tem pelo menos 30 dias para responder ao processo submetido pela nossa empresa. Apenas depois de termos a autorização dos trabalhos por parte da ACT é que podemos dar início os trabalhos de remoção do material que contém amianto.

Após a aprovação da ACT, contactamos o cliente informando-lhe do mesmo. No dia em que obtivemos a aprovação por parte da ACT para esta obra, emitimos a fatura, cujo IVA era à taxa de 23%, para enviar ao cliente. No dia seguinte, devolveu-nos a fatura dizendo que como o prédio se situa numa área de reabilitação urbana, e, portanto, enquadrando-se aquela obra na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, em conjugação com o art. 18º a) do mesmo Código, a taxa do IVA devia ser à taxa reduzida de 6% e não à taxa normal de 23%.

Ora, como dito anteriormente, para poder beneficiar deste benefício, deve existir uma declaração de localização do imóvel, emitido pela Câmara Municipal da área do prédio em questão, que comprove que o edifício se situa numa área delimitada para a reabilitação urbana. No entanto, o documento que ele inicialmente nos apresentou não era o documento necessário, pelo que não podemos emitir a fatura com a taxa de IVA a 6%, informando o cliente que para obter a taxa reduzida de 6%, devia dirigir-se à Câmara Municipal do Peso da Régua para poder obter aquela declaração de localização de imóvel.

Por fim, o cliente conseguiu a declaração emitida pela Câmara Municipal, cuja foto deixo aqui, para podermos apurar como é que esta se parece:



CERTIDÃO

-----Paulo Sérgio Pinto dos Santos Moura, Chefe de Divisão de Planeamento e Desenvolvimento Económico e Gestão de Território da Câmara Municipal do Peso da Régua.-----

-----De harmonia com a competência delegada para a prática deste acto pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara, sobre o requerimento de CONDOMINIO do contribuinte n.º [redacted] certifico que o imóvel sito em [redacted] Peso da Régua e Godim, concelho de Peso da Régua, descrito na Conservatória do Registo Predial de Peso da Régua sob o n.º [redacted] e inscrito na matriz predial URBANA sob o artigo n.º [redacted] da respectiva freguesia, se encontra inserido na Área de Reabilitação Urbana do Peso da Régua e Godim - aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 28/02/2019. -----

-----Por ser verdade, em face dos elementos constantes no processo n.º 18/22, mandei passar a presente certidão - composta por uma folha, que assino e será autenticada com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal.-----

O Chefe de Divisão da DPDEGT

Com competência delegada

Arg.º Paulo Sérgio Pinto dos Santos Moura

(selo branco)

Registado sob o N.º 6/22, de 14 de FEVEREIRO de 2022

O funcionário:

Anotações e/ou Averbamentos

O _____ (Selo branco) O _____ (Selo branco)

MUNICÍPIO DO PESO DA RÉGUA | PRAÇA DO MUNICÍPIO | 5054-003 PESO DA RÉGUA
T: 254 320 230 | F: 254 314 365 | www.cm-pesoregua.pt | cmregua@cmpr.pt

Figura 15 - Declaração de localização do imóvel emitida pela Câmara Municipal.

8. Conclusão

Concluído o nosso contributo sobre os Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana, ficou claro que não existem grandes informações ou até mesmo manifestações de autores sobre este tema. No entanto, entendemos que dessa informação por nós retida deveria resultar o contrário. Deveria ser tratado e desenvolvido por eles, porque é uma questão que influencia positivamente não só a arquitetura de cidades, como também a sua economia e até a do país.

Começamos por fazer a contextualização da matéria dos Benefícios Fiscais, na sua generalidade, fazendo alusão à sua génese principal, o Direito Tributário. Este, integra o direito das obrigações de direito público, onde o objeto consiste nas relações obrigacionais que se estabelecem entre o cidadão e o Estado, tendo em vista, essencialmente a cobrança de impostos com vista à realização de fins públicos.

Apesar da cobrança de impostos possuir carácter imperativo, na medida em que não há opção de escolha se podemos ser tributados ou não, existem por vezes situações em que esta carga tributária pode ser aliviada. Aí entram os benefícios fiscais.

Fizemos de seguida a diferenciação entre os tipos de benefícios fiscais que existem, desde os de reconhecimento automático ou dependentes de reconhecimento, e aqueles que revestem o carácter estrutural ou carácter automático. Quanto aos de carácter estrutural concluímos que houve um lapso do legislador, que aquando das alterações introduzidas na matéria dos benefícios fiscais pela LOE de 2007 aquando da revisão que foi feita através da LOE de 2007, deveria ter alterado as epígrafes da parte II e III, de acordo com a alteração sistemática produzida.

Isto porque, a lei deixou de fazer qualquer referência a benefícios fiscais de carácter estrutural, talvez pela imprecisão desse conceito. Desta maneira foi revogado o art. 14º da LGT, e introduzida a atual redação do art. 3º do EBF, onde se titula a caducidade dos benefícios fiscais constantes das partes II e III após cinco anos.

Logo de seguida, para melhor entendimento do tema essencial deste trabalho, fazemos uma análise à noção de Reabilitação Urbana, expondo as aprovações que lhe dizem respeito, bem como exemplos reais sobre as mesmas. Com esta análise

chegamos à conclusão de que este mecanismo urbanístico – quando é adotado -, possui vantagens de várias ordens, desde económica, social, arquitetónica e cultural.

Podemos agora afirmar que a reabilitação urbana tem uma multiplicidade de objetivos, que não só o estético, pretende muito mais do que apenas uma mera intervenção nos edifícios, bem como nos espaços envolventes.

Seguidamente, fizemos um estudo sobre a COVID-19 em Portugal, e o impacto que causou na Reabilitação Urbana. Concluimos com todo esse estudo que após várias paralisações que atingiram diversos setores, a construção civil tem vindo a ser o menos atingido, permitindo que a reabilitação urbana - apesar de forma mais lenta -, continuasse a crescer em Portugal. Esta operação urbanística tem-se destacado um fator estratégico essencial, eventualmente tanto para o setor como mesmo para o próprio país, face aos restantes e as adjacentes paralisações que têm vindo a sofrer.

Posto isto, partimos para o foco do nosso contributo, definindo os benefícios fiscais em sede de reabilitação urbana, dissecando cada um deles. Tratamos de fazer a análise sobre as situações em que incidem cada um deles, a quem podem ser aplicados, os requisitos que devem ser preenchidos obrigatoriamente para que possam ser aplicados, e essencialmente a quem podem ser aplicados.

Foi verificado que quanto a esta questão dos requisitos, vigora o carácter cumulativo. Ou seja, basta deixar de se verificar o preenchimento de um deles que cessa o direito ao benefício fiscal. Também verificamos que nestas situações o sujeito passivo tem o dever de comunicar a AT, sofrendo consequências se não o fizer.

Para a obtenção do direito aos Benefícios Fiscais, é também necessário obter um reconhecimento da obra de reabilitação, por parte da Câmara Municipal, classificando a área do prédio como uma área de reabilitação urbana. Para isso é necessário fazer um pedido de reconhecimento ao Benefício Fiscal, cujo procedimento foi sintetizado bem como apresentados os custos eventualmente adjacentes a esse pedido.

Logo de seguida fizemos um breve resumo dos diferentes programas que estão à disposição do contribuinte, criados pelo Estado, como mais uma maneira de incentivar a opção pela operação urbanística.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), é um dos mecanismos, que tem a reabilitação urbana como um instrumento de

revitalização das cidades. Tem como objetivo assegurar aos promotores de operações de reabilitação urbana o acesso mais fácil ao investimento, permitir condições de financiamento mais favoráveis do que aquelas que estão disponíveis no mercado, e ainda possibilita o acesso a produtos financeiros diferenciados e mais adequados às especificidades dos projetos e territórios.

O projeto “Reabilitar como regra” criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, é outro dos incentivos criados pelo Estado para estimular a reabilitação urbana. Este projeto tem como objetivo primordial passar a reabilitação da exceção, à regra. Para isso foi feita uma alteração ao enquadramento legal, direcionando para a reabilitação, e não para a construção nova.

Numa vertente agora direcionada para a sustentabilidade, foi criado o “Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis”. Este, tinha como objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Ou seja, aqui já estão em causa objetivos de ordem ambiental, direcionados principalmente para as consequências positivas que irão gerar para o ambiente.

Entendemos pertinente analisarmos também o programa “Reabilitar para Arrendar – Habitações Acessíveis”, uma vez que detém uma posição extremamente importante para a Reabilitação Urbana. Este, tem como objetivo o financiamento das operações de reabilitação de edifícios que tenham idade igual ou superior a 30 anos, afetadas ao uso habitacional, tendo sempre presente que essa afetação para além de ser habitacional deve respeitar a arrendamento, mas em regime de renda condicionado.

Neste seguimento concluímos que para além dos benefícios fiscais que estão à disposição dos contribuintes, para os incentivar a adotarem certos tipos de comportamentos direcionados para a reabilitação urbana, estão também a sua disposição uma série de programas que têm a mesma finalidade, um incentivo duplo por parte do Estado.

Assiste-se a um desgaste das cidades mais antigas de Portugal, ou simplesmente em edifícios considerados mais antigos, possivelmente pela falta de interesse e de conhecimento sobre esta matéria, o que é triste, porque por exemplo

edifícios antigos completamente devolutos no seio de uma cidade moderna, faz com que esta cidade possa não ser tão atrativa, e sabemos que a aparência influencia bastante. Afinal, se tivéssemos uma cidade modernizada com edifícios completamente restaurados e com espaços urbanos adequados à qualidade atual, preferíamos passear numa cidade moderna, mas com maior parte dos edifícios e espaços urbanos completamente abandonados?

Referências bibliográficas

- Andrade, F. R. (2014). *Benefícios Fiscais - A consideração da despesa do contribuinte na tributação pessoal do rendimento*. Tese de Doutoramento. Universidade de Coimbra. Faculdade de Direito.
- Carvalho, Raquel. (2017). *Introdução ao Direito do Urbanismo*. Porto: Universidade Católica.
- Casalta Nabais, José. (2013). *Direito Fiscal*. 7ª edição. Coimbra, Almedina.
- E.M. Machado, Jónatas & Nogueira da Costa, Paulo. (2018). *Manual de Direito Fiscal perspectiva multinível*. 2ª edição. Coimbra, Almedina.
- Ferreira da Rocha, Vanessa Felismina. (2021). *Benefícios fiscais em sede de IMI e a problemática da tributação agravada de prédios devolutos e em ruínas*. Tese de mestrado. Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras.
- Freire dos Santos, Sílvia. (2014). *ENTIDADES GESTORAS DE REABILITAÇÃO URBANA: Modelos de gestão urbana e sua aplicação a um contexto insular*. Tese de mestrado. Universidade dos Açores.
- Gomes, N. S. (1990). *Teoria Geral dos Benefícios Fiscais*. Lisboa: Ministério das Finanças
- Leal Pereira, Sofia & Anjos Azevedo, Patrícia. (2021). *Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana: breve resenha e análise*. Informador Fiscal.
- Paiva, Carlos e Januário, Mário – *Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património*. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2014

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

- Paula Oliveira, Fernanda. (2018). *Direito do Urbanismo. Do planeamento à Gestão*. 3ª edição – atualizada e ampliada. AEDREL – Associação de Estudos de Direito Regional e Local.

- Teixeira Ribeiro, Joaquim José. (1995) *Lições de Finanças Públicas*. 5ª edição. Coimbra

Webgrafia

- Romão Filipe & Castro Caldas, António & Estêvão Gonçalves, Susana. (2013). Benefícios Fiscais Temporários: Os efeitos da sua alteração ou revogação antecipada. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Nº35. Disponível em: [23828 ActJURIDICA 35.indd \(uria.com\)](#)
- Ordem dos Contabilistas Certificados: *IVA – Empreitadas de reabilitação urbana*. Disponível em: [Notícias - IVA – Empreitadas de reabilitação urbana - OCC - Ordem dos Contabilistas Certificados](#)
- Tabela retirada da publicação da Deloitte pela Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (2016). Pág. 8. Disponível em: [guia-de-reabilitacao-urbana.pdf \(deloitte.com\)](#)
- Câmara Municipal de Paredes. (2020). *Área de Reabilitação Urbana de Beire Sul e Parcial de Bitarães*. Disponível em: <https://www.cm-paredes.pt/pages/1562>
- Collegiate. (2020). *As 5 Ruas mais bonitas de Lisboa*. Disponível em: <https://www.collegiate-ac.pt/noticias-para-estudantes/ruas-bonitas-lisboa/>
- Direção-Geral do Património Cultural (República Portuguesa). *Património Imóvel*. Disponível em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/>
- Portal do Município (Porto.). (2021). *Reconhecimento para efeitos de benefícios fiscais – reabilitação urbana*. Disponível em: <https://portaldomunicipio.cm-porto.pt/pt/-/reconhecimento-para-efeitos-de-benef%C3%ADcios-fiscais-reabilita%C3%A7%C3%A3o-urbana-2>

- Jornal de Negócios. (2021). *Programas incentivam a reabilitação*. Disponível em: <https://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/immobiliario-e-reabilitacao-urbana/janeiro-2021/detalhe/programas-incentivam-a-reabilitacao>

- Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas (República Portuguesa). (2020). *Estrutura de Gestão do IFRRU 2020*. Disponível em: <https://ifrru.ihru.pt/web/guest/quem-somos#MISS%C3%83O>

- Torres Silva, Maria João. *Reabilitar como Regra*. ICOMOS-PT. Disponível em: <https://arquitectos.pt/documentos/1523434773U0IOT2nm3Tj48BD4.pdf>

- Imojuris. (2020). *Especialistas dão nota positiva ao Reabilitar como Regra*. Disponível em: <https://imojuris.vidaimobiliaria.com/actualidade/noticias/Especialistas-dao-nota-positiva-ao-Reabilitar-como/>

- Fundo Ambiental (Secretaria-Geral do Ambiente). (2021). *2ª Fase Programa de Apoio Edifícios + Sustentáveis*. Disponível em: <https://www.fundoambiental.pt/apoios-prr/paes-2021.aspx>

- Mota, Alda. (2022). *Programa edifícios mais sustentáveis: como funciona e a quem se destina*. Deco Proteste. Disponível em: <https://www.deco.proteste.pt/casa-energia/aquecimento/noticias/programa-edificios-mais-sustentaveis-como-funciona-quem-se-destina>

- Comissão Europeia: Fiscalidade e União Aduaneira. (2021). *Amianto: Saúde e Segurança*. Disponível em: https://ec.europa.eu/taxation_customs/dds2/SAMANCTA/PT/Safety/Asbestos_PT.htm

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). *Manual de Apoio: Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação*. Disponível em:

<https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36071/ManualdeApoioARU.pdf/60b58d30-63ec-628f-4c81-1cc4666d85ac?t=1550356910621>

- Fio Cruz. (2021). *Impactos sociais, económicos, culturais e políticos da pandemia*.

Disponível em: <https://portal.fiocruz.br/impactos-sociais-economicos-culturais-e-politicos-da-pandemia>

- Jornal de Negócios. (2021). *A reabilitação urbana tem registado uma evolução positiva*.

Disponível em: <https://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/imobiliario-e-reabilitacao-urbana/janeiro-2021/detalhe/a-reabilitacao-urbana-tem-registado-uma-evolucao-positiva>

- Diário de Notícias. (2020). *Construção resiste à pandemia e cresce em contraciclo*.

Disponível em: <https://www.dn.pt/dinheiro/construcao-resiste-a-pandemia-e-cresce-em-contraciclo-12569437.html>

- Conselho Europeu: Conselho da União Europeia. (2021). Conselho aprova conclusões sobre uma vaga de renovação na EU.

Disponível em: <https://www.consilium.europa.eu/pt/press/press-releases/2021/06/11/council-approves-conclusions-on-an-eu-renovation-wave/>

- Grupo de Trabalho para o Estudo dos Benefícios Fiscais. (2019). Os Benefícios Fiscais em Portugal: conceito, metodologia e prática.

Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3D%3DBAAAAAB%2BLCAAAAAAABACzMDQwAgCG5%2BMmBAAAA%3D%3D>

- Relatório da República Portuguesa. *Despesa Fiscal 2020*.

Disponível em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/Area_Beneficios_Fiscais/Despesa_Fiscal/Documents/Relatorio_Despesa_Fiscal_2020.pdf

- Arrendamento Acessível (República Portuguesa). *Programa (PAA)*. Disponível em: <https://paa.portaldahabitacao.pt/>

- Pereira, Fábio. (2021). *Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis – 2021*. AREAM. Disponível em: <https://aream.pt/programa-de-apoio-a-edificios-mais-sustentaveis-2021/>

- Alencar, Morgana. (2020). *Classificação dos tributos quanto à função*. Turivius. Disponível em: <https://www.turivius.com/portal/classificacao-dos-tributos-quanto-a-funcao/>

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. *Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível*. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar_-habitacao-acessivel

- Ekonomista. (2019). Disponível em: <https://www.e-konomista.pt/reabilitar-para-arrendar/>

Legislação

- **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro** – regula o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- **Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro** – regula a Lei de Bases do Património Cultural.

- **Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março** – altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro** - estabelece o regime de determinação do 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 que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

- **Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho** – Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais.

- **Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto** - Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios.

- **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho** - estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro** - determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra»

- **Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril** – revogado - estabelecia um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção teria sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estivessem afetos ou se destinassem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

- **Despacho n.º 2798/2022, de 4 de março** - procede à terceira alteração ao regulamento de atribuição de incentivos da 2.ª fase do Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis.

- **Despacho n.º 11740-C/2021, de 26 de novembro** - altera o regulamento de atribuição de incentivos da 2.ª fase do Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis, aprovado pelo Despacho n.º 6070-A/2021, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 118, suplemento, de 21 de junho de 2021, na sua redação atual.

- **Decreto-Lei n.º 101/2005, de 23 de junho** - transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 1999/77/CE, da Comissão, de 26 de Julho, relativa à limitação da colocação no mercado e da utilização de algumas substâncias e preparações perigosas, alterando o Decreto-Lei n.º 264/98, de 19 de Agosto.

- **Decreto-Lei n.º 266/2007, de 24 de julho** - transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2003/18/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de Março, que altera a Diretiva n.º 83/477/CEE, do Conselho, de 19 de Setembro, relativa à proteção sanitária dos trabalhadores contra os riscos de exposição ao amianto durante o trabalho.

- **Lei n.º 63/2018, de 10 de outubro** - Remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas.

- **Proposta de Lei n.º 116/XIV/3** – Aprova o Orçamento do Estado para 2022.

Benefícios Fiscais em Sede de Reabilitação Urbana

- **Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro** - Aprova o Regime Especial de Tributação dos Rendimentos de Valores Mobiliários Representativos de Dívida.

- **Decreto-Lei nº 68/2019, de 22 de maio** - Estabelece o regime aplicável ao Programa de Arrendamento Acessível.

- **Portaria nº 176/2019, de 6 de junho** - Regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Referências jurisprudências

- Pronúncia arbitral com o processo nº 475/2017-T do Centro de Arbitragem Administrativa, disponível em: [CAAD - Jurisprudência](#)
- Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 02-07-2013, processo 06629/13, consultado em 05-01-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo ([dgsi.pt](#))
- Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 09-04-2021, processo 00815/20.3BEAVR, consultado em 01-03-2022 em Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte ([dgsi.pt](#))
- Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte de 31-08-2015, processo 001350/14.4BEPRT, consultado em 15-04-2022 em Acórdão do Tribuna Central Administrativo Norte ([dgsi.pt](#))

Doutrina Administrativa

- Informação Vinculativa proferida no processo nº 1044/2018, de 2018-04-24.

Disponível em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/beneficios_fiscais/Documents/PIV_13592_Cat_F_Reabilitacao_urbana_tempo_duracao_beneficio.pdf