



## **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM VIGOR NO MUNICÍPIO DE BEJA**

- 1. ARU do Centro Histórico de Beja**
- 2. ARU do Bairro Social de Beja**
- 3. ARU do Centro Histórico de Beja II (nova delimitação)**
- 4. ARU da Rua da Lavoura, na cidade de Beja (objeto de duas alterações)**
- 5. ARU do Bairro de S. Miguel à Estrada da Carocha – Beja**
- 6. ARU do Bairro do Pelame – Beja**
- 7. ARU “Flávio dos Santos” – Beja**
- 8. ARU de Beringel**

# ESCLARECIMENTOS E INSTRUÇÕES PARA OS INTERESSADOS PODEREM BENEFICIAR DOS APOIOS OU INCENTIVOS POR EFEITO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

## I. Introdução

Por deliberação da Assembleia Municipal de Beja, foram aprovadas **oito áreas** de reabilitação urbana, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação urbana (RJRU), a saber:

1. Na sessão ordinária de 18 de Novembro de 2013, foi aprovada a **delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 235, de 04 de Dezembro de 2013 (Aviso nº 14899/2013).
  - 1.1. Na sessão ordinária de 26 de setembro de 2016, foi aprovada a **Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Beja I**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 195, de 11 de outubro de 2016 (Aviso nº 12453/2016).
2. Na sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2014, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Bairro Social de Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 45, de 5 de março de 2014 (Aviso nº 3298/2014).
  - 2.1. Na sessão ordinária de 21 de fevereiro de 2017, foi aprovada a **Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Social de Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 52, de 14 de março de 2017 (Aviso nº 2619/2017).
3. Na sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2018, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Beja II**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 51, de 13 de março de 2018 (Aviso nº 3331/2018).
  - 3.1. Na sessão ordinária de 24 de abril de 2018, foi aprovada a **Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico II**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 92, de 14 de maio de 2018 (Aviso nº 6321/2018).
4. Na sessão ordinária de 28 de setembro de 2015, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana da Rua da Lavoura, na cidade de Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 195, de 6 de outubro de 2015 (Aviso nº 11433/2015). Esta ARU já foi objeto de duas alterações: a 1ª alteração publicada na 2ª Série do Diário da República nº 193, de 07 de Outubro de 2016 (Aviso nº 12291/2016) e a 2ª alteração publicada na 2ª Série do Diário da República nº 188, de 28 de Setembro de 2017 (Aviso nº 11356/2017).

5. Na sessão ordinária de 13 de setembro de 2017, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Bairro de S. Miguel à Estrada da Carocha - Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 188, de 28 de setembro de 2017 (Aviso nº 11355/2017).
6. Na sessão ordinária de 13 de Setembro de 2017, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Bairro do Pelame – Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 189, de 29 de Setembro de 2017 (Aviso nº 11537/2017).
7. Na sessão ordinária de 13 de Setembro de 2017, foi aprovada a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana “Flávio dos Santos” – Beja**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 189, de 29 de Setembro de 2017 (Aviso nº 11538/2017).
8. Na sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2018, foi aprovada a **Área de Reabilitação Urbana de Beringel**, que foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 51, de 13 de março de 2018 (Aviso nº 3332/2018).

## II. EFEITOS DA DELIMITAÇÃO DAS ARU’S:

### Apoios ou incentivos:

- 1.1. Os proprietários ou os adquirentes de prédios inseridos nas ARU’s cujas delimitações constam da planta em anexo (Anexo I) **podem, desde já, beneficiar dos apoios ou incentivos que a seguir se identificam**, se decidirem realizar obras de reabilitação no edificado.
- 1.2. Para melhor compreensão dos conceitos em causa, convém referir que, nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios consideram-se:

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

**Área de reabilitação urbana (ARU)** – é a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

**Estado de conservação** – é o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

**1.3. Assim sendo, a delimitação das ARU's têm como efeito a concessão dos seguintes apoios ou incentivos para imóveis objeto de ações de reabilitação, a saber:**

<p><b>Isenção das taxas municipais relacionadas com a execução das obras de reabilitação</b></p>	<p>Trata-se da isenção das taxas devidas pelo pedido de realização das vistorias para atribuição do nível de conservação do edificado (inicial e final); pelo licenciamento das obras ou pela apresentação da comunicação prévia; pela emissão de autorização de utilização ou sua alteração; pela ocupação da via pública por motivo das obras e ainda inclui a isenção da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas (TRIU);</p>
<p><b>Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI),</b></p>	<p>Por um período de 5 (cinco) anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, nos termos do artigo 71º, nº 7 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).</p>
<p><b>Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</b></p>	<p>Nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do artigo 71º, nº 8 do EBF.</p>
<p><b>Dedução à coleta, em sede de IRS</b></p>	<p>São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500,00, 30% dos encargos suportados pelo proprietário nas obras de reabilitação, nos termos do artigo 71º, nº 4 do EBF.</p>
	<p>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos</p>

<b>Tributação das mais-valias</b>	de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa reduzida de 5%, de acordo com o artigo 71º, nº 5 do EBF.
<b>IVA à taxa de 6% em empreitadas de reabilitação</b>	As empreitas 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 de 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, nos termos do Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA)

**1.4.** Ainda, estes incentivos são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após **1 de Janeiro de 2008** e se encontrem concluídas **até 31 de Dezembro de 2020**.

**1.5.** Por outro lado, o Município de Beja tem o prazo de 3 anos para aprovar a operação de reabilitação urbana (ORU), sob pena de caducar a ARU, sendo que, com a aprovação da ORU, há ainda a possibilidade de acesso a outros benefícios fiscais, designadamente no que diz respeito ao IRS, à tributação das mais valias e dos rendimentos prediais e ainda benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário.

### **III. PROCEDIMENTOS:**

Os interessados para poderem beneficiar da isenção do IMI e, previamente à realização das obras de reabilitação no respetivo prédio, devem requerer a realização de uma **vistoria inicial** na Câmara Municipal, utilizando, para o efeito, o formulário em anexo (Anexo II), não ficando sujeitos ao pagamento de qualquer taxa.

A vistoria tem por objetivo verificar o atual estado de conservação do edifício / fração, sendo-lhe atribuído um nível de conservação, nos termos da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, devendo os interessados seguir as instruções de aplicação do método de avaliação do estado de conservação de imóveis, sob pena de não poderem beneficiar dos apoios e incentivos referidos no número anterior.

Assim sendo, os níveis de conservação são os seguintes:

<b>Nível</b>	<b>Estado de Conservação</b>
<b>5</b>	Excelente
<b>4</b>	Bom
<b>3</b>	Médio
<b>2</b>	Mau
<b>1</b>	Péssimo

Das obras de reabilitação tem que resultar um estado de conservação do edificado de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Após a conclusão das obras o interessado deve requerer à Câmara Municipal a realização da **vistoria final**, também não sujeito ao pagamento de qualquer taxa, com o objetivo de se verificar se as obras correspondem à subida dos dois níveis de conservação referidos no parágrafo anterior e, no fundo, verificar se a intervenção correspondeu aos critérios preconizados na vistoria inicial.

No final, a Câmara Municipal emitirá o documento comprovativo de que foram cumpridos todos os critérios, isto é, emitirá um parecer favorável à isenção pretendida e enviará o processo para o Serviço de Finanças, no prazo de 30 (trinta) dias para que o interessado beneficie então dessa isenção.

Sendo que, o interessado será devidamente informado da aprovação e da atualização do seu processo nas finanças.

#### **IV. ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS:**

Os interessados podem contactar a Divisão de Administração Urbanística (DAU), sita no edifício dos serviços técnicos da Câmara Municipal, na Rua de Angola, nº 5, em Beja, para o esclarecimento de quaisquer dúvidas ou apresentá-las através do e-mail: [dau@cm-beja.pt](mailto:dau@cm-beja.pt).

#### **V. ANEXOS:**

Anexo I – Plantas com delimitação das ARU's

Anexo II – Formulários