

Diplomas de referência:

» Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

» Regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

» NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano em 2012 aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro com as alterações vigentes.

» 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.

» Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro - Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados, nos termos do NRAU, regula os critérios de avaliação, as regras necessárias a essa determinação.

» MAEC: Método de avaliação do estado de conservação de edifícios (LNEC)

ARU do Centro Histórico de Sintra

<http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana>

Delimitação da ARU (MODALIDADE SISTEMÁTICA)

Proposta n.º 176-P/2014, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 13 de março de 2014 e em Assembleia Municipal de Sintra, na 2ª sessão ordinária, em 20 de março de 2014

- Aviso n.º 5432/2014, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 82, de 29 de abril de 2014

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Proposta n.º 653-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 2 de setembro de 2015 e em Assembleia Municipal de Sintra de 17 de setembro de 2015

- Aviso n.º 12190/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 206, de 21 de outubro de 2015

ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro

<http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-mem-martins/rio-mouro>

Delimitação da ARU (MODALIDADE SISTEMÁTICA)

Proposta n.º 124-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 24 de fevereiro de 2015 em Assembleia Municipal de Sintra, na 1ª sessão extraordinária, em 24 de março de 2015

- Aviso n.º 4357/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 78, de 22 de abril de 2015

Alteração da delimitação aprovada em Assembleia Municipal de Sintra de 18 de junho de 2015

- Aviso n.º 10301/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 176, de 9 de setembro de 2015

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Proposta n.º 655-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 2 de setembro de 2015 e em Assembleia Municipal de Sintra, na 5ª sessão extraordinária, em 17 de setembro de 2015

- Aviso n.º 11151/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 192, de 1 de outubro de 2015

ARU de Agualva

<http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-agualva>

Delimitação da ARU (MODALIDADE SISTEMÁTICA)

Proposta n.º 124-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 24 de fevereiro de 2015 e em Assembleia Municipal de Sintra, na 1ª sessão extraordinária, em 24 de março de 2015

- Aviso n.º 4357/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 78, de 22 de abril de 2015

Alteração da delimitação aprovada em Assembleia Municipal de Sintra de 18 de junho de 2015

- Aviso n.º 10301/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 176, de 9 de setembro de 2015

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Proposta n.º 896-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 12 de novembro de 2015 e em Assembleia Municipal de Sintra, na 8ª sessão extraordinária, em 26 de novembro de 2015

- Aviso n.º 14741/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 246, de 17 de dezembro de 2015

ARU de Queluz/ Belas

<http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-queluz-belas>

Delimitação da ARU (MODALIDADE SISTEMÁTICA)

Proposta n.º 124-P/2015, aprovada em reunião da Câmara Municipal de 24 de fevereiro de 2015 em Assembleia Municipal de Sintra, na 1ª sessão extraordinária, em 24 de março de 2015

- Aviso n.º 4357/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 78, de 22 de abril de 2015

Alteração da delimitação aprovada em Assembleia Municipal de Sintra de 5 de julho de 2016

- Aguarda publicação em Diário da República

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Em desenvolvimento para submeter a discussão pública

–

ARU do Bairro Quinta Nossa Senhora dos Enfermos

Delimitação da ARU (MODALIDADE SIMPLES)

Proposta n.º 825-P/2014 aprovada na reunião da Câmara Municipal de 21 de outubro de 2014 e em Assembleia Municipal de Sintra, em 25 de novembro de 2014

- Aviso n.º 10655/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 183, de 18 de setembro de 2015

ARU do Bairro Vale de Moura

Delimitação da ARU (MODALIDADE SIMPLES)

Proposta n.º 752-P/2015, aprovada na reunião da Câmara Municipal de 22 de setembro de 2015 e em Assembleia Municipal de Sintra, em sessão de 30 de setembro de 2015

- Aviso n.º 14917/2015, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 248, de 21 de dezembro de 2015

BENEFÍCIOS DE TAXAS URBANÍSTICAS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU

Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra

Aviso n.º 6199/2016 publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 92, de 12 de maio de 2016 (Nº 4 do artigo 19º)

	ARU do Centro Histórico de Sintra	ARU de Agualva ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro ARU de Queluz/ Belas
Licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação inseridos em ARU, quando se efetuam com a preservação de fachadas e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de Dezembro de 2020		
Capítulo II (Urbanismo) Secção II (Licenciamento ou Comunicação prévia de obras de edificação)	Isenção	Redução de 80%
Capítulo II (Urbanismo) Secção III (Utilização de edifícios)	Isenção	Redução de 80%
Capítulo II (Urbanismo) Secção VI (Utilização para fins turísticos)	Isenção	Redução de 80%
Capítulo II (Urbanismo) Secção XII (Ocupação da via pública por motivos de obras)		
— Isenção de pagamento de taxa de ocupação de via pública em intervenções com duração inferior a 3 meses, ou,	✓	✓
— Redução de 80% em operações com duração superior a 3 meses, a redução de taxas de ocupação por esplanadas		
(vd. deliberações de aprovação dos programas estratégicos e redelimitação da ARU QB)		
Capítulo IX (Taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas)	Isenção	Redução de 80%
Capítulo X (Compensações)	Isenção	Redução de 80%

Capítulo II – Secção X Vistorias

Artigo 22.º Realização de vistorias

3 — Vistoria ao Edificado

3.1 — Para determinação do nível de conservação do edificado/fração, nos termos do artigo 90.º do Dec - Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro com as alterações vigentes e Decreto -Lei n.º 266 -B/2012 de 31 de dezembro €108,20

3.2 — Para definição das obras necessárias à obtenção de nível de conservação superior do edificado/fração, nos termos do artigo 7.º do Decreto -Lei n.º 266 -B/2012 de 31 de dezembro €162,30

Capítulo I - Assuntos Administrativos

Artigo 1.º Prestação de Serviços

32.2 — As taxas previstas no n.º anterior são reduzidas a 1/4 quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira

(Nº 3 do artigo 19º) As taxas previstas no Capítulo II da Tabela de Taxas e Outras Receitas sofrerão uma redução de 50 % nas zonas classificadas de núcleos urbanos históricos.

Nota: Para obter informação mais detalhada deverá ser consultado o Programa Estratégico ou a Estratégia da respetiva ARU

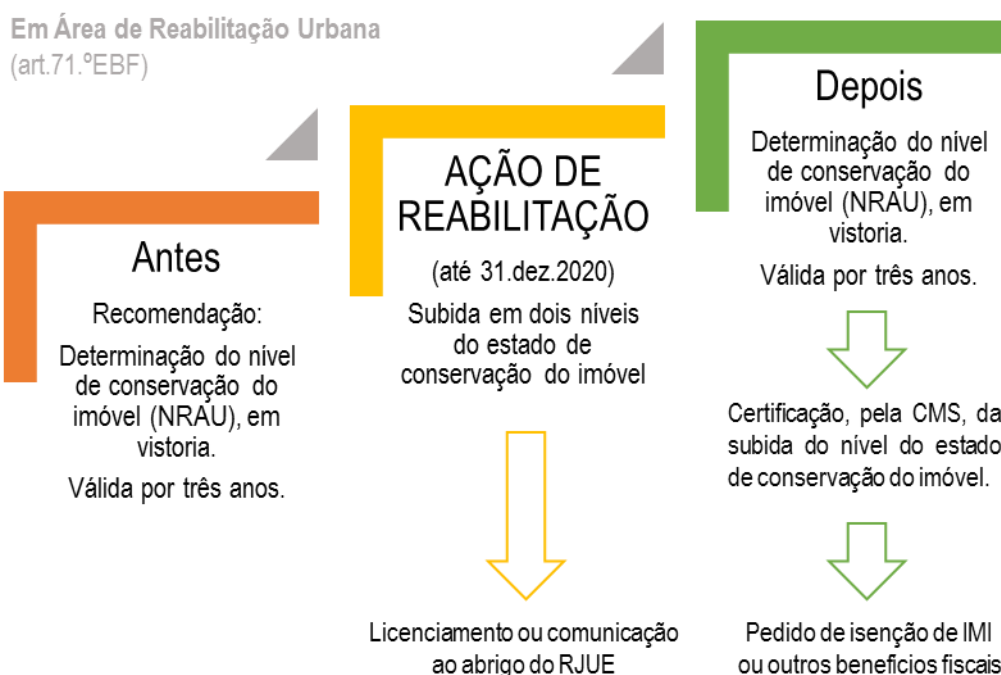
ARU do Centro Histórico de Sintra: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana>

ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-mem-martins/rio-mouro>

ARU de Agualva: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-agualva>

ARU de Queluz/ Belas: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-queluz-belas> (aprovação em Assembleia Municipal de 5/julho/2016)

INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU



Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) (Artigo 71.º Incentivos à reabilitação urbana)

- ‘**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, das quais resulte um **estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção** (alínea a), nº 22 do artigo 71º do EBF)
- ‘**Estado de conservação**’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto (revogado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012), 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 do quadro do artigo 33.º do NRAU. (alínea c), nº 22 do artigo 71º do EBF)
- Quando o nível de conservação do imóvel for considerado mau ou péssimo, pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio. Quando o estado de conservação for considerado médio ou bom, pode ser requerida à Câmara a descrição das obras necessárias para se atingir o nível superior (nº 1, nº 2, artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012).

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS EM:

ARU do Centro Histórico de Sintra | ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro | ARU de Aqualva | ARU de Queluz/ Belas

	Isenção por 5 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação.
IMI	Redução anual de 30% no IMI, se o prédio reabilitado se mantiver em bom estado de conservação, mediante vistoria a solicitar à CMS, nos termos do nº 6 do artigo 112 do Código do IMI , Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com as respetivas atualizações
	Redução anual de 20% no IMI, mediante vistoria, aos prédios urbanos arrendados, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação nos termos do nº 7 do artigo 112 do CIMI
IMI Penalizações	Majoração até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados
IMT	Isenção de pagamento nas aquisições de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS EM:
ARU do Centro Histórico de Sintra | ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro | ARU de Aqualva | ARU de Queluz/ Belas

IRC	<p>Isenção para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário, que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas e realizadas nas áreas de reabilitação urbana</p> <p>Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, acima mencionados, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, são sujeitos à retenção na fonte de IRS e IRC, excluindo o mencionado no n.º 2, do artigo 71 do EBF relativo à residência das entidades</p>
IRS	<p>Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, até ao limite de €500 e nos termos do n.º 4 do artigo 71 do EBF, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano e que sejam objeto de ações de reabilitação</p>
Mais-Valias	<p>O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF</p> <p>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação urbana (n.º 5, do artigo 71º do EBF)</p>
IVA	<p>Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação urbana e imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de reabilitação</p> <p>Redução da taxa do IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (Código do IVA, Lista I, ponto 2.23, na redação da Lei nº 64/2008 de 31 de Dezembro)</p> <p>Redução da taxa de IVA para 6% (Código do IVA, Lista I, ponto 2.27) para as 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.</p> <p>A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.</p> <p>As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal para a reabilitação de edifícios, ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, conforme definido no ponto 2.24 do Código do IVA</p>
Taxa Municipal de Derrama	<p>Ficam isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede em Sintra cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade nas ARU's delimitadas.</p> <p>Ficam ainda isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística, comércio e serviços com sede em Sintra, cujo lucro tributável resulte da atividade na área das ARU's delimitadas</p>

Nota: Para obter informação mais detalhada deverá ser consultado o Programa Estratégico ou a Estratégia da respetiva Área de Reabilitação Urbana

ARU do Centro Histórico de Sintra: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana>

ARU de Mem Martins/ Rio de Mouro: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-mem-martins/rio-mouro>

ARU de Aqualva: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-aqualva>

ARU de Queluz/ Belas: <http://www.cm-sintra.pt/area-de-reabilitacao-urbana-queluz-belas> (aprovação em Assembleia Municipal de 5/Julho/2016)

Pedidos de certidão sobre a reabilitação urbana, para efeitos de benefícios fiscais

Imóvel em ARU - Certidão para efeitos do benefício de taxa reduzida do IVA

- Certidão da descrição predial e caderneta predial;
- Planta de localização à escala 1:2000
- Descrição do estado de conservação do imóvel e das obras que pretende realizar, incluindo fotografias relativas ao estado de conservação do imóvel, devidamente legendadas.

Imóvel em ARU - Certidão para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, nos termos do art. 71º do EBF

- Certidão da descrição predial e caderneta predial;
- Planta de localização à escala 1:2000;
- Fichas de avaliação do NRAU, ou outros documentos de prova, para verificação da subida dos dois níveis do estado de conservação.

Todo o território - Certidão para efeitos de obtenção de benefícios fiscais, nos termos do art. 45º do EBF

- Certidão da descrição predial e Caderneta Predial;
- Planta de localização à escala 1:2000;
- Elementos que comprovem a ação de reabilitação, sejam licenciamento, comunicação prévia ou comunicação de início de obra caso se trate de obra isenta de licenciamento;
- Certificado energético com classificação igual ou superior a A, ou, Cópia dos certificados energéticos, que possibilitem a verificação da subida da classe energética em dois níveis.

INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA EM TODO O TERRITÓRIO



Reabilitação urbanística: processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. (n.º 3 do artigo 45º do EBF)

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS

IMI	Isenção por um período de 3 anos, a contar da emissão de licença para obras de reabilitação (nº 1 e 3 a 7 do artigo 45 do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais, Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de Julho, com as respetivas atualizações)
IMI	Majorações para prédios urbanos degradados até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, entendendo-se, para tal, que estes não cumprem satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, nos termos do CIMI, artigo 112º .
Penalizações	A identificação destes prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da Câmara Municipal, tal como definido no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro
IMT	Isenção nas aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística, desde que no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, se iniciem as obras de reabilitação (nº 2 a 4 do artigo 45 EBF)

AÇÃO DE REABILITAÇÃO:

- Licenciamento ao abrigo do RJUE, ou
- Obras isentas de controlo prévio carecem de **comunicação de início de obras**, previstos no artigo 80.º do RJUE, com antecedência mínima de cinco dias, mediante a exibição do Bilhete de Identidade, ou Cartão do Cidadão, do Cartão de Contribuinte e apresentação de formulário próprio, requerimento disponível em www.cm-sintra.pt, instruído com os seguintes elementos:
 1. Certidão da descrição predial e Caderneta Predial;
 2. Planta de localização à escala 1:2000;
 3. Descrição Pormenorizada dos Trabalhos a realizar.

CERTIFICAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL

1. Certidão da descrição predial e Caderneta Predial;
2. Planta de localização à escala 1:2000;
3. Elementos que comprovem a ação de reabilitação, sejam licenciamento, comunicação prévia ou comunicação de início de obra caso se trate de obra isenta de licenciamento;
4. Certificado energético com classificação igual ou superior a A, ou, Cópia dos certificados energéticos, que possibilitem a verificação da subida da classe energética em dois níveis.