



Porto - Reabilitação urbana em movimento

COMO PODE PLMJ AJUDAR



INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana passou a ser palavra de ordem face à patológica situação a que chegou a habitação em Portugal. A causa da doença e o seu diagnóstico é do conhecimento geral, em particular dos setores mais fustigados pela recente crise económico-financeira, que ainda teima em persistir, mas que é, ao mesmo tempo, um mar de oportunidades.

Com efeito, cerca de um milhão de fogos (ainda!) necessitam de recuperação em Portugal.

A necessidade de recuperação do parque habitacional do país é uma prioridade consensualmente reconhecida, sendo necessário trazer as pessoas de novo para os centros das cidades minimizando os impactes negativos causados pela desertificação nos grandes centros, ao nível urbanístico, ambiental, social e económico.

É certo que a reabilitação urbana representa ainda uma ínfima parte da atividade no setor da construção ficando muito aquém da média europeia, mas temos vindo a assistir a um esforço notável a este nível, sobretudo nos centros históricos classificados e noutras zonas classificadas, que passaram a integrar as “áreas de reabilitação urbana” atento o estado de degradação a que haviam chegado.

O legislador criou instrumentos e mecanismos que promoveram decisivamente a atividade:

■ A alteração ao RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (cfr. Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, primeira alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) contribuiu para flexibilização e simplificação dos procedimentos ao nível do controlo prévio de operações urbanísticas e regulou a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos;

- O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, criou um regime excecional e temporário de simplificação administrativa, dispensando as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção nova e que eram um entrave à dinamização da reabilitação urbana;
- O RJRU veio atribuir às entidades gestoras ou sociedades gestoras de reabilitação urbana (SRUs) um papel importante de promoção e de coordenação a desempenhar junto e em conjunto com os investidores privados, em intervenções integradas, visando a reabilitação do edificado, associadas ou não a programas de investimento público.

Não basta, porém, programar é necessário trabalhar no terreno, exigindo-se às entidades gestoras e SRUs um papel proativo, na promoção da contratualização e na montagem de operações de reabilitação, que mobilizem os proprietários e que atraiam os investidores imobiliários.

Importa também corrigir alguns entraves:

- A falta de articulação entre as entidades (IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, DGT - Direção-Geral do Território, CCDR - Comissão de Coordenação Regional, Municípios, entidades gestoras) é geradora de incapacidades de atuação;
- A ausência de informação e de articulação entre os instrumentos financeiros disponíveis, em particular, entre os instrumentos financeiros de reabilitação de zonas urbanas e os relativos à eficiência energética e gestão eficiente das águas e dos resíduos no quadro do Portugal 2020;
- Também ao nível fiscal se denota alguma desinformação, tendo-se assistido a uma incompreensível discricionariedade no acesso a benefícios fiscais, designadamente ao nível do IMI, a acrescer aos sinais contrários dados pela Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2017.

É certo que não há receitas mágicas, nem se pode esperar que seja a Lei ou o Estado a fazer o que compete aos privados. Já foi tempo!

BREVE COMPILAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À ATIVIDADE DE REABILITAÇÃO URBANA




Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e com posteriores alterações) – estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação:

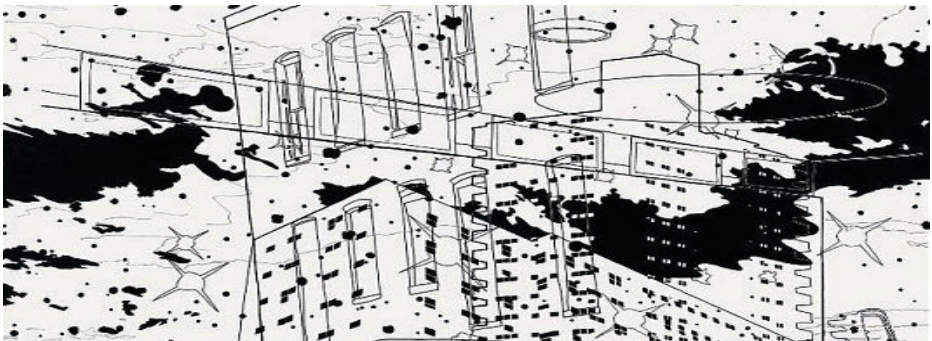
- (i)** Procede à simplificação do sistema de urbanização e edificação, não descurando da necessidade de existência de um nível adequado de controlo público que garanta o respeito intransigente dos interesses públicos urbanísticos e ambientais;
- (ii)** Abrange a atividade desenvolvida por entidades públicas ou privadas em todas as fases do processo urbano, desde a efetiva afetação dos solos à construção urbana, até à utilização das edificações nele implantadas;
- (iii)** Consagra que quando os parâmetros urbanísticos de uma pretensão já se encontrem definidos em plano ou anterior ato da Administração Pública, ou quando a mesma tenha escassa ou nenhuma relevância urbanística, o tradicional procedimento de licenciamento é substituído por um procedimento simplificado de autorização ou por um procedimento de mera comunicação prévia;
- (iv)** Como inovações mais significativas são de salientar o princípio da sujeição a prévia discussão pública dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano, assim como a possibilidade de ser concedida uma licença parcial para a construção da estrutura de um edifício, mesmo antes da aprovação final do projeto da obra;
- (v)** Diminui substancialmente a intensidade do controlo realizado preventivamente pela Administração, pelo que o procedimento de autorização envolve necessariamente uma maior responsabilização do requerente e dos autores dos respetivos projetos, surgindo como «contrapartida» um regime mais apertado de fiscalização.

 **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (repblicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto)** – estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

- (i) Introduce flexibilização e simplificação dos procedimentos ao nível do controlo prévio de operações urbanísticas;
- (ii) Regula o regime de reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos.

 **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)** – Aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, alterando diversos diplomas.

- (i) Flexibiliza e simplifica os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- (ii) Cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- (iii) Regula a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.





CARLOS ROQUE (detalhe)
Sonámbulo, 2005
Acrílico e marcador s/ tela, 150 x 200 cm
Obra da Coleção da Fundação PLMJ



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:


- (i) Confere um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do setor empresarial local - ou, em determinadas circunstâncias, à sociedade de reabilitação urbana criada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio - que, no âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana, assuma a qualidade de entidade gestora e na qual tenham sido delegados - ou investidos - poderes para cujo exercício releve a determinação do nível de conservação;
- (ii) Estabelece que a determinação do nível de conservação é realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, sendo os referidos profissionais designados pela câmara municipal ou pela empresa do setor empresarial local competentes, de entre trabalhadores que exerçam funções públicas no município ou na mencionada empresa, consoante os casos, ou pessoas que constem de lista fornecida pelas respetivas ordens profissionais (alarga o universo de profissionais que podem realizar a determinação do nível de conservação e habilita os municípios ou empresas do setor empresarial local a tomar as decisões de gestão dos recursos humanos e financeiros que se lhes afigurem mais eficientes e adequadas à sua realidade);
- (iii) Mantém o escalonamento dos níveis de conservação constante do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e prevê que o nível de conservação determinado pode ser invocado, para os efeitos previstos na lei, durante um período de três anos;
- (iv) Prevê a possibilidade de as Comissões Arbitrais Municipais que, na data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto, exercerem as competências atribuídas pelo presente diploma às câmaras municipais ou às empresas do setor empresarial local competentes, mediante decisão do município e pelo período máximo de cinco anos.


 **Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro (alterado pelo Decreto-Lei n.º 265/2012, de 28 de dezembro)** – Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda, visando promover a compatibilização da proteção do património cultural com o ordenamento do território e o desenvolvimento sustentável das comunidades, tendo em conta a evolução do direito do ordenamento do território, da urbanização e da edificação e da reabilitação urbana.

 **Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, primeira alteração)** – Estabelece um regime excecional e temporário, até 2021, 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. Nomeadamente, dispensa as obras de reabilitação urbana de algumas exigências constantes dos:

- (i) Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- (ii) Regime Legal de Acessibilidades;
- (iii) Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica;
- (iv) Requisitos de instalação de redes de gás e da apresentação de projetos;
- (v) Requisitos de instalação de algumas infraestruturas de telecomunicações;
- (vi) Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios.

Determina ainda que na parte em que o presente decreto-lei não disponha em contrário, se mantêm aplicáveis os regimes jurídicos que incidem sobre as matérias nele reguladas, assim como as normas dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis às operações urbanísticas que constituem o seu objeto.

 **Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro – procede à segunda alteração)** - Visa assegurar e promover a melhoria do desempenho energético dos edifícios através do Sistema Certificação Energética dos Edifícios (SCE), que integra o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS);

 **Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho** - Estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) e cria a sua Estrutura de Gestão, definindo a respetiva missão, composição e funcionamento.

JOSÉ LOURENÇO (detalhe)

S/título, 2006

Acrílico S/ tela, 97 x 162 cm

Obra da Coleção da Fundação PLMJ

 FUNDAÇÃO
PLMJ





Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

As empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, bem como as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6%.



Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Prevê que os municípios possam, mediante deliberação da assembleia municipal, definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.



Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Prédios urbanos objeto de reabilitação:

- (i)** Isenção de IMI durante três anos, reunidas determinadas condições, para prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística;
- (ii)** Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, cumpridos determinados pressupostos.

Para efeitos deste benefício fiscal, a reabilitação consiste no 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, desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis.

Porto - Reabilitação urbana em movimento

Incentivos à reabilitação urbana:

Os seguintes benefícios fiscais aplicam-se a ações de reabilitação que se encontrem concluídas desde 1 de janeiro de 2008 até 31 de dezembro de 2020:

- (i)** Dedução à coleta de IRS, até ao limite de EUR 500, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- (ii)** As mais-valias, apuradas em sede de IRS, resultantes de alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana” e recuperados de acordo com as respetivas estratégias de reabilitação podem beneficiar de uma tributação autónoma reduzida de 5%;
- (iii)** Isenção de IMI, mediante a verificação de determinados pressupostos, aplicável a prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana e objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar da conclusão da reabilitação, podendo a isenção ser prorrogada por mais 5 anos;
- (iv)** Isenção de IMT, mediante a verificação de determinadas condições, das aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado quando localizado na área de reabilitação urbana.

COMO PODE PLMJ AJUDAR

Os Advogados que integram a Equipa de Reabilitação Urbana de PLMJ encontram-se habilitados a prestar assistência jurídica:

Na definição estratégica e dos objetivos da operação de reabilitação urbana;

Na aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana e na concertação dos interesses respetivos;

Na negociação, na elaboração e na gestão de contratos de reabilitação urbana entre entidades públicas e privadas;

No procedimento de controlo prévio da operação urbanística;

Na obtenção de incentivos financeiros e fiscais e desenho da estrutura de investimento mais adequada e eficiente;

No processo de *due diligence*, cálculo do pagamento e reembolso de taxas e impostos, contencioso tributário e *compliance* fiscal em geral;

Na negociação, na elaboração e na gestão de contratos de empreitada e de arrendamento urbano.

KEY CONTACTS



JOSÉ RICARDO GONÇALVES
SÓCIO COORDENADOR DO
ESCRITÓRIO PLMJ PORTO
joserikardo.goncalves@plmj.pt



FREDERICO PERRY VIDAL
SÓCIO
frederico.perryvidal@plmj.pt



MIGUEL C. REIS
SÓCIO
miguel.c.reis@plmj.pt



DIOGO DUARTE DE CAMPOS
SÓCIO
diogo.duarte.campos@plmj.pt

O MUNDO PLMJ NUM ÚNICO PORTAL

O presente Guia destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo deste Guia não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte José Ricardo Gonçalves (joser Ricardo.goncalves@plmj.pt).

Visite www.plmj.com e registe-se para ter acesso a divulgação de notas informativas, guias de investimento, seminários, conferências, *business breakfasts*, exposições e muitas outras notícias e eventos do seu interesse.

PLMJ 
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

LISBOA (SEDE)
Av. da Liberdade, 224
Edifício Eurolex
1250-148 Lisboa
Portugal
T. (+351) 213 197 300
F. (+351) 213 197 400
www.plmj.com

PORTO
Rua S. João de Brito
605-E, 1º - 1,2
4100-453 Porto
Portugal
T. (+351) 226 074 700
F. (+351) 226 074 750
email: plmjlaw@plmj.pt

FARO
Rua Pinheiro Chagas
16 - 2º Andar
8000-406 Faro
Portugal
T. (+351) 289 887 630
F. (+351) 289 887 639

PLMJ
INTERNATIONAL
LEGAL NETWORK
THINK GLOBAL, ACT LOCAL

www.plmjnetwork.com