



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Proc. N.º 407 / 18  
Fis. 420  
*JL*

Processo n.º 407/17  
Requerimento n.º 1172/18

**REQUERENTE:** Rosa Maria Avelino Soares Lourenço

**SEDE:** RUA FORNO DA CAL LOTE 2 — SITIO DA NAZARE

**LOCAL DA OBRA:** Rua Sub Vila, nº 28 — Nazaré

**ASSUNTO:** "Req. Certidão de Inserção em Área de Reabilitação Urbana"

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

*À reunião.*

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

*24.7.2018*  
*Walter Manuel Cavaleiro Chicharro*  
...../...../..... Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Submeto à consideração da Câmara Municipal o parecer favorável por mim aqui prestado de enquadramento da operação proposta em ARU enquanto interlocutor designado pelo Município da Nazaré sobre os assuntos relativos ao IFRRU 2020.

*JL*



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

**Parecer vinculativo sobre o enquadramento da operação proposta em ARU**  
**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**

**1. Identificação da operação**

N.º do pedido: Requerimento n.º 1172/18 | Processo Camarário n.º 407/17

Data de entrada do pedido: 28 de maio de 2018

Designação da operação: Operação urbanística para a realização de obras de ampliação

Designação/nome do promotor: Herdeiros de José Manuel Lourenço, Cabeça de Casal,  
Rosa Maria Alves

NIF do Promotor: 742737403

Localização do edifício: Rua Sub-Vila n.º 28, 30 e 32 – Vila e Freguesia da Nazaré

A operação incide em:

- Edifício  
 Espaço ou unidade industrial abandonada

**2. Enquadramento em Área de Reabilitação Urbana (ARU)**

A operação está enquadrada em ARU:  Sim  Não

**Identificação da Área de Reabilitação Urbana em que está inserida a operação**

Designação da ARU	Áreas de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira
Enquadramento Legal da ARU	n.º 4 do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação
Situação do Processo	Concluído
Entidade Gestora	Câmara Municipal da Nazaré
Âmbito Temporal	10 anos
Deliberação da Câmara Municipal	Aprovação pela Câmara Municipal em reunião do dia 22 de março de 2016 Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de 29 de abril de 2016
Publicação DR II Série	Aviso n.º 7169/2016, Diário da República, 2.ª série – n.º 108 – 6 de junho de

Proc. N.º 407/17Fls. 439

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

2016

**3. Identificação da Operação de Reabilitação Urbana prevista para a ARU respetiva, se já aprovada**

Âmbito Temporal	Até 2028
Deliberação da Câmara Municipal	Aprovação pela Câmara Municipal em reunião do dia 20 de outubro de 2017
Tipo	Sistemática
Através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) ou através de instrumento próprio	Instrumento próprio
Aprovação da Assembleia Municipal	Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de 14 de dezembro de 2017

**4. Âmbito da operação urbanística**

A operação exige a execução de obras de reabilitação integral do edifício, não constituindo nomeadamente uma mera operação de conservação:  Sim  Não

A operação incide sobre:

- Edifício com idade igual ou superior a 30 anos  
 Edifício com idade inferior a 30 anos

No caso de edifício com idade inferior a 30 anos, o nível de conservação do edifício (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) é:

- 5 Excelente  
 4 Bom  
 3 Médio  
 2 Mau  
 1 Péssimo

Para o caso de operação em comunidades desfavorecidas incidente em espaço público:

A reabilitação do conjunto edificado envolvente está em curso ou foi concluída há 5 anos ou menos?  Sim  Não



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

**5. Controlo prévio**

5.1 Foi apresentado pedido de informação prévia (PIP): Sim  Não

Se sim, o PIP foi deferido: Sim  Não

5.2 A operação está:

- isenta de controlo prévio
- sujeita a licenciamento
- sujeita a comunicação prévia

5.3 A operação dispõe de título de comunicação prévia/licenciamento: Sim  Não

5.4 Se não, o processo encontra-se:

- Submetido/requerido
- Em análise
- A aguardar decisão

Outro: Decisão final de deferimento de pedido de licenciamento para realizar a operação urbanística de obras de ampliação no edifício por Deliberação n.º 301/2018 proferida em reunião de câmara municipal realizada a 21 de maio de 2018, com notificação desse ato ao interessado através do nosso ofício n.º 1440 de 18.06.05, encontrando-se o processo pendente a aguardar que o interessado requeira a emissão do respetivo alvará de obras no prazo de um ano a contar da data dessa notificação.

5.5 A operação encontra-se abrangida por alguma das seguintes diretivas europeias da área do ambiente, necessitando de parecer de entidade específica com competências nessa área:

- AIA - Diretiva n.º 2011/92/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro de 2011, relativa à avaliação dos efeitos de determinados projetos públicos e privados no ambiente, transposta para o direito português pelo Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação
- Diretiva Aves – Diretiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de Abril de 1979 relativa à conservação das aves selvagens, transposta para o direito português pelo decreto-lei n.º 140/1999, de 24 de abril, na sua atual redação
- Diretiva Habitats - Diretiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de Maio de 1992 relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens, transposta para o direito português pelo decreto-lei n.º 140/1999, de 24 de abril, na sua atual redação
- Diretiva Água - Diretiva 2000/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Outubro de 2000, que estabelece um quadro de ação comunitária no domínio da política da



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Proc. N.º 497/17  
Fis. 438

água, transposta para o direito português pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, alterada e republicada pelo Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho.

Outro regime específico relacionado com questões ambientais (indicar qual): \_\_\_\_\_

### 6. Enquadramento no PARU

A operação enquadra-se territorialmente no PARU/ instrumento equivalente nas RA: Sim  Não

Em caso afirmativo, insere-se em:

- centro histórico
- zona ribeirinha
- zona industrial abandonada

A operação enquadra-se nos objetivos da ARU/PARU/instrumento equivalente nas RA: Sim  Não

A operação urbanística insere-se na tipologia de operação urbanística de obras de ampliação elegível no âmbito do IFRRU 2020 e cumpre os demais requisitos, designadamente enquadra-se em ARU, trata-se de obras de reabilitação integral de um edifício com idade superior a 30 anos, foi proferida decisão final sobre o pedido de licenciamento para realizar a operação urbanística por cumprir todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e por fim não se encontrar abrangida por quaisquer das diretivas europeias identificadas na área do ambiente, pelo que o meu parecer conclusivo é favorável sobre o enquadramento da operação proposta em ARU.

### 7. Indicação Benefícios fiscais incidentes na área da operação

Os previstos na decisão tomada pelo Município em 29/04/2016

#### 3.6. Apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários<sup>31</sup>

As obras de reabilitação promovidas pelos proprietários em ARU beneficiam de um conjunto amplo de apoios de natureza fiscal e também estão previstos apoios de natureza financeira.

Os apoios de natureza fiscal decorrem dos códigos tributários e, nalguns casos, dependem de decisão do município. A situação financeira do município de Nazaré



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Implica a limitação da capacidade de decisão da CMN na concessão de benefícios em matéria de impostos locais.

Neste quadro os proprietários que realizem obras de reabilitação beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais:

a. Benefícios decorrentes do Código do IVA

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IVA	Taxa reduzida de 6%	Aplica-se a "empresas de reabilitação urbana", tal como definida em diploma específico. JNº 2 do artº 38º e Linc I do CIVAJ

Importa relembrar a definição de reabilitação urbana feita no RURU como sendo «a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios». Assim, nas empreitadas em ARU, comprovada a sua localização, será aplicada a taxa de 6% do IVA.

b. Benefícios decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IRS	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação.	Aplicável a obras concluídas até 31/12/2000, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dos níveis acima do verificado antes da reabilitação.
	Tributação à taxa autónoma de 6% das rendimentos decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU	
IRC	Tributação à taxa autónoma de 6% dos rendimentos passíveis desde que integralmente provenientes de imóveis reabilitados localizados em ARU	A tributação autónoma não prejudica a opção pelo englobamento (artigo 71º do EBF)
	Isenção para rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos entre 2/1/2006 e 31/12/2013 em que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana	

Nos termos do número 24 do artigo 71º do EBF, «a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a



Proc. N.º 407/17  
Fls. h37  
JQ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação». Tornam-se, assim, necessárias vistorias antes e depois das obras para determinar o estado de conservação do imóvel.

c. Benefícios fiscais decididos pelo Município de Nazaré

Imposto	Natureza do benefício	Observações
IMI	Isenção na primeira transação depois das obras de reabilitação	O prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente. Aplicável a obras concluídas até 31/12/2020, devendo das obras resultar um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. (artigo 71º do EBF)
Taxas Municipais	<ul style="list-style-type: none"><li>• Redução em 25% das taxas de:<ul style="list-style-type: none"><li>- urbanização</li><li>- edificação</li><li>- reforço de infraestruturas</li><li>- aproveitamento do domínio público municipal</li></ul></li><li>• Redução em 50% das taxas nas vistorias de determinação do nível de conservação do imóvel</li></ul>	

A decisão destes benefícios foi tomada pelo Município em 29/04/2016 e já foi amplamente divulgada. Nos termos do artigo 71º do EBF, os municípios podem decidir a isenção do IMI por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5, para os prédios situados em ARU que sejam objeto de obras de reabilitação concluídas até 2020 e das quais resulte um estado de conservação, pelo menos dois níveis acima do verificado antes da reabilitação. No entanto, enquanto se mantiver a situação atual de enquadramento em Plano de Ajustamento Municipal (recuperação financeira), tal decisão está vedada ao Município de Nazaré.

Como já foi referido, os proprietários poderão beneficiar de apoios financeiros reembolsáveis do IFARU, da linha de financiamento Casa Eficiente ou do programa Reabilitar para Arrendar.

O Acesso aos benefícios fiscais e aos apoios financeiros contará com o apoio técnico do Gabinete para a Reabilitação Urbana.

Fonte: extrato da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Praia da Praia da Nazaré

Nazaré, 24 de julho de 2018

Maria Teresa Mendes Quinto, arquiteta

