

MUNICÍPIO DE MOGADOURO

---

**SANHOANE**  
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
ELEMENTOS DE SUPORTE

Agosto 2022

MUNICÍPIO DE MOGADOURO

# SANHOANE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sanhoane, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

Agosto de 2022

PR-05299



## Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
U.F.	União de Freguesias

## Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	7
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO.....	10
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO.....	11
6. OBJETIVOS.....	12
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14
ANEXO. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	18

## Índice de Figuras

Figura 1. Igreja paroquial de Sanhoane .....	6
Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Sanhoane .....	7
Figura 3. População residente por grupo etário (2011) .....	8
Figura 4. Delimitação da ARU de Sanhoane sobre ortofotomapa .....	10

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) .....	8
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021).....	9
Tabela 3. Caracterização do edificado (2011) .....	9

## 1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Mogadouro pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Tendo em consideração a constatação que grande parte das reabilitações ocorre atualmente fora da vila, o Município de Mogadouro pretende alargar o processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para os aglomerados rurais. Desta forma, será possível dar a possibilidade aos seus habitantes de acederem aos benefícios fiscais inerentes a essa delimitação e, por conseguinte, será dado um importante estímulo à reabilitação do património edificado destes locais.

Neste enquadramento, foi promovida a delimitação de uma ARU na aldeia de Sanhoane, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- : Introdução;
- : Definições e Procedimentos;
- : Enquadramento Territorial;
- : Planta de Delimitação;
- : Critérios de Delimitação;
- : Objetivos;
- : Quadro de Benefícios Fiscais;
- : Anexo: Planta de Delimitação da ARU.

## 2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “*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*”<sup>1</sup>.

Designadamente, uma ARU pode abranger “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”<sup>2</sup>.

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de Sanhoane, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- : A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- : A planta com a delimitação da área abrangida;
- : O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

---

<sup>1</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>2</sup> RJRU, Artigo 12.º

Importará destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana<sup>3</sup>.



Figura 1. Igreja paroquial de Sanhoane

Fonte: Rota da Terra Fria Transmontana.

---

<sup>3</sup>RJRU, Artigo 13.º

### 3. Enquadramento Territorial

A aldeia de Sanhoane, território em que se concentra este trabalho, localiza-se na U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane, uma das 21 Freguesias do Concelho de Mogadouro, a qual faz fronteira com as Freguesias de São Martinho do Peso, Saldanha, Travanca, Urrós, Bemposta, Tó e Penas Roias (Figura 2).

Distando da Vila de Mogadouro cerca de 14,9 km (sensivelmente, 12 min), a U.F. compreende uma área total de 42,76 km<sup>2</sup> e, segundo os resultados preliminares dos Censos 2021, contabiliza uma população de 216 habitantes.

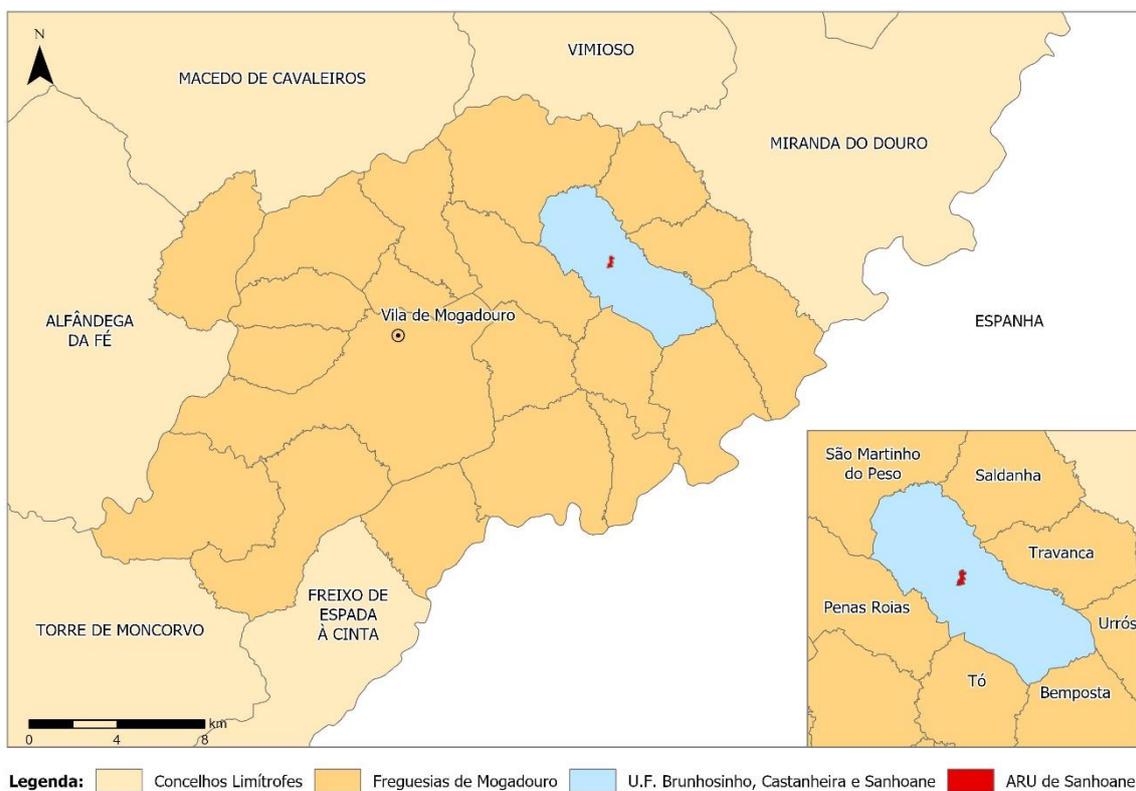


Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Sanhoane

De acordo com os resultados provisórios dos Censos de 2021<sup>4</sup>, a ARU de Sanhoane tem uma população de 96 habitantes, albergando no seu território uma importante parte dos residentes da U.F. em que se insere (44,4%). À semelhança da realidade do Município de Mogadouro e da U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane, constata-se um decréscimo populacional bastante

<sup>4</sup> Sempre que possível, procurou-se incluir na análise os Resultados Preliminares dos Censos 2021 do INE. Contudo, note-se que, à data da elaboração do presente documento, nem toda a informação necessária se encontrava disponível ao nível das subsecções, pelo que nos casos aplicáveis se considerou a informação constante dos Censos 2011.

acentuado desde 2001, tendo este sido sempre em maior grau no território da ARU e na Freguesia do que em relação ao Concelho (Tabela 1).

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2011 vs 2021	Variação 2001 vs 2021
Mogadouro (Concelho)	11.235	9.542	8.301	-13,0%	-35,3%
U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane (U.F.)	389	289	216	-25,3%	-80,1%
ARU de Sanhoane	149	126	96	-23,8%	-55,2%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

No que diz respeito à estrutura etária da população residente (Figura 3), de acordo com os Censos 2011, verificava-se uma grande semelhança entre as diferentes unidades territoriais, onde estava latente uma tendência de envelhecimento demográfico, sobretudo nos casos da U.F. e da ARU. Deste modo, a faixa etária dos 25-64 anos apresentava valores próximos ao da faixa dos maiores de 65 anos, no caso da ARU (46,0% e 41,3%, respetivamente), e valores iguais no caso da U.F. (45,4% em ambas as faixas). Por outro lado, as faixas etárias mais jovens apresentavam uma parca expressão, verificando-se uma representatividade de 6,3% em ambas as faixas dos 0-14 anos e dos 15-24 anos, no caso da ARU, apresentando-se valores semelhantes nas restantes unidades territoriais, embora mais baixos no caso da U.F.

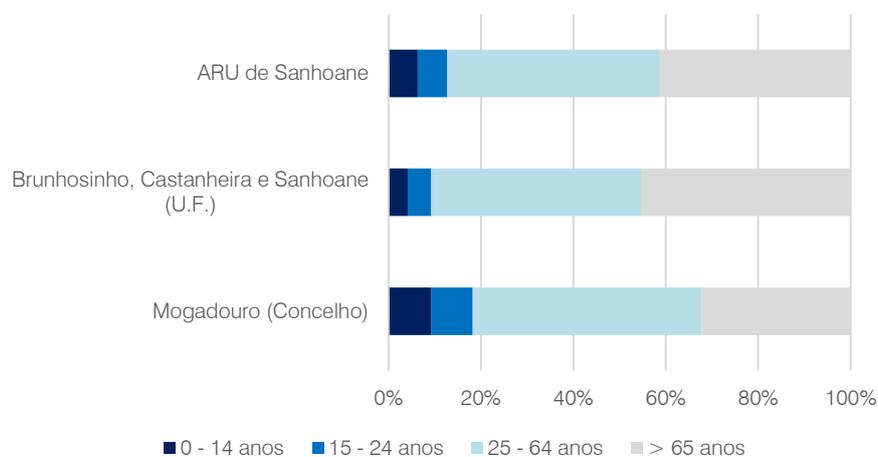


Figura 3. População residente por grupo etário (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

Em relação ao parque edificado (Tabela 2), os resultados preliminares dos Censos de 2021 indicam uma variação positiva do número de edifícios na última década na U.F. Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane (1,8%) e no Município (1,2%), enquanto o valor se manteve inalterável na ARU. Esta situação é igualmente observável no respeitante ao número de alojamentos, onde a U.F. e o Município tiveram ambas uma variação positiva na ordem dos 1,8%, enquanto na ARU não se verificou qualquer alteração.

Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação (%)	2011	2021	Variação (%)
Mogadouro (Concelho)	6.712	6.792	1,2	7.204	7.337	1,8
U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane (U.F.)	218	222	1,8	218	222	1,8
ARU de Sanhoane	85	85	0,0	85	85	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

Segundo os dados estatísticos dos Censos 2011, verificava-se que o edificado era maioritariamente de vocação exclusivamente residencial no caso da ARU (98,8%), situação semelhante à do Município (92,6%) e da U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane (99,5%) (Tabela 3). Por outro lado, constata-se que os edifícios eram de construção mais recente na ARU, possuindo um índice de envelhecimento dos seus edifícios (107,7) inferior ao dos casos da U.F. (325,0) e do Município de Mogadouro (202,6). Adicionalmente, é também possível observar uma menor representatividade de edifícios anteriores a 1981 na ARU.

Tabela 3. Caracterização do edificado (2011)

Indicador	Mogadouro (Concelho)		U.F. de Brunhosinho, Castanheira e Sanhoane (U.F.)		ARU de Sanhoane	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de edifícios	6.712	100	218	100	85	100
Edifícios exclusivamente residenciais	6.214	92,6	217	99,5	84	98,8
Idade média dos edifícios	36,7	-	46	-	-	-
Índice de envelhecimento dos edifícios	202,6		325,0		107,7	
Número de edifícios anteriores a 1981	3.877	57,8	139	63,8	41	48,2

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

## 4. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Sanhoane corresponde a uma área de 18,2 hectares. Esta delimitação teve por base as áreas classificadas como solo “Urbano” e “Urbanizável” no PDM em vigor<sup>5</sup>, promovendo-se em alguns casos o seu alargamento a espaços limítrofes, de modo a se estabelecerem continuidades e a se abranger a generalidade dos espaços residenciais do aglomerado. Apresenta-se abaixo e em anexo a representação sobre ortofotomapa.



Figura 4. Delimitação da ARU de Sanhoane sobre ortofotomapa

<sup>5</sup> Publicado no Diário da República, 1.ª série -B através da resolução do conselho de Ministros n.º 96/95 de 6 de outubro, e alterado em 13 de outubro de 2009 através da publicação no Diário da República do Aviso n.º 17970/2009, e em 20 de outubro de 2021 através da publicação no Diário da República da Declaração n.º 148/2021.

## 5. Critérios de Delimitação

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Ao se considerar a globalidade dos espaços residenciais assume-se uma abrangência na composição da ARU que se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

De uma forma holística procurou-se integrar na ARU os principais pontos críticos e as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se o núcleo urbano da aldeia de Sanhoane que concentra uma importante parte das funções residenciais existentes na U.F. em que se insere.

Importa destacar que a aldeia de Sanhoane, inserindo-se num território marcadamente rural, desempenha funções de ligação de pequenos aglomerados dispersos ao sistema urbano regional, pelo que o seu ordenamento e manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente que merece uma observância constante.

A estrutura demográfica do território em análise é também fator para justificar uma urgente ação de reabilitação urbana em Sanhoane. Analisando os dados apresentados anteriormente, sobretudo os referentes à estrutura demográfica e índices de envelhecimento, é possível obter perspectiva de evolução demográfica muito negativa que contribuirá para o isolamento e depressão do território. Deste modo, a aposta na reabilitação urbana, quer ao nível do edificado particular, quer do espaço público, poderá revelar-se uma atividade que contribuirá, de entre outras, para estimular o território a nível socioeconómico

Pretende-se, assim, lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação de Sanhoane procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

## 6. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização de Sanhoane, procurando promover melhores condições de vivência e gerar um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Sanhoane para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Mogadouro, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- : Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do aglomerado de Sanhoane;
- : Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- : Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- : Promover a coesão e a inclusão social;
- : Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Sanhoane, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- : Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- : Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- : Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- : Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;

- : Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- : Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem a aldeia;
- : Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- : Estimular a articulação de Sanhoane com a sua envolventes rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- : Valorizar o capital humano existente na U.F. em que se insere a ARU;
- : Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- : Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

## 7. Quadro de Benefícios Fiscais

### INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>6</sup>. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

#### IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

**Isenção por um período de 3 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

#### IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

**Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis**

*São isentas do IMT as 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. É também isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, do imóvel destinado a habitação própria e permanente.*

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:  
[info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/bf71.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

#### OUTROS INCENTIVOS DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

#### IVA - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- : Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas, nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como 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.

Informação adicional: Código do IVA

#### IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização

## IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

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 “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

## IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

## CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram 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;"

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- : 5 Excelente;
- : 4 Bom;
- : 3 Médio;
- : 2 Mau;
- : 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro que 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Mogadouro é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

#### OUTROS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Para além dos já mencionados anteriormente, o Município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU e fazê-lo através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

## Anexo. Planta de Delimitação da ARU

Delimitação da ARU sobre ortofotomapa



**Legenda:**  Delimitação proposta para a ARU de Sanhoane  
[18,2 hectares]

