



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Serra de Santo António

Abril 2026





EQUIPA

Chefe de Divisão de Desenvolvimento Sustentável e Urbanismo (DDSU)

Sérgio Simões, Arquiteto

Equipa Técnica:

Andreia Rosário, Geógrafa

Rosária Castelo, Eng.^a Geógrafa

Alcanena, abril de 2026





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3. ESTRUTURA METODOLÓGICA DO TRABALHO	5
4. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO GERAL	6
Parte I - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	9
- SERRA DE SANTO ANTÓNIO	9
Parte II – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA ..	11
1) IMI e IMT	11
2) IRS	13
3) Âmbito municipal.....	14
ANEXOS.....	16



1. INTRODUÇÃO

As intervenções de reabilitação urbana constituem-se um mecanismo indispensável para as estratégias de desenvolvimento, ordenamento e regeneração do território, devido ao panorama de degradação dos centros urbanos a que se tem assistido ao longo das últimas décadas, nomeadamente o aumento do número de edifícios degradados e desajustados aos atuais modos de vida, o que tem como consequência o abandono dos imóveis e ao despovoamento das áreas centrais e mais histórias dos territórios.

Perante o elevado número de edifícios devolutos e em elevado estado de degradação, têm surgido estratégias de carácter nacional, e cada vez mais políticas locais/municipais, que procuram inverter esse ciclo, valorizando a necessidade de reabilitar tanto o parque edificado como os seus espaços exteriores públicos de utilização coletiva.

Para alcançar o objetivo de recuperar o dinamismo dos territórios, melhorar a qualidade de vida da população e dispor de habitações condignas para todos, o desafio passa por incentivar as práticas de reabilitação primeiramente dos edifícios, e de uma forma integrada do espaço urbano circundante, sendo esta uma responsabilidade que recai sobre todos, quer de entidades públicas quer do setor privado.

Com base neste panorama, comum a todo o território nacional, foram criadas estratégias de carácter nacional, com o objetivo de promover a requalificação e revitalização dos centros históricos das cidades, motivando e apoiando os proprietários dos imóveis à reabilitação. Em 2009 foi publicado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, que estabeleceu medidas de dinamização e incentivo à reabilitação urbana, regulando a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)² por parte dos municípios.

As ARU permitem definir limites concretos nas zonas onde são identificados os estados de degradação mais elevados, bem como as ações de reabilitação que se consideram prioritárias. Com esta consciência, o município de Alcanena tem vindo a reunir esforços nesse sentido, nomeadamente na integração e desenvolvimento de medidas que pretendem apoiar e fomentar as ações de reabilitação e de regeneração urbana nas suas prioridades de política local.

Dentro desta determinação, e no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua versão atualizada à data, o município de Alcanena posicionou-se a fim de definir, caracterizar e aprovar delimitações de áreas de reabilitação urbana (ARU) para quatro freguesias do concelho (Monsanto, Serra de Santo António, Moitas Venda e Bugalhos), tendo em consideração que na sequência dessa aprovação o município dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) referente a essas áreas.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, atualmente na sua sexta versão, por consequência da introdução das alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08 de janeiro de 2024.

² Alínea b) do Artigo 2º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, e é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à conservação e reabilitação do património edificado e ao desenvolvimento sustentável numa determinada área urbana.

De acordo com o referido diploma legal, na alínea b) do artigo 2.º, uma ARU consiste numa “*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 (...)*”.

Nos termos do artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios resultado da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo que a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU.

A adoção de uma delimitação de ARU desfasada em relação à aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana tem a vantagem de antecipar o acesso a benefícios e incentivos à reabilitação do património imóvel favorecendo sobretudo o investimento privado em alinhamento com as intenções estratégicas neste documento.

O artigo 15º do RJRU prevê que, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, aquela delimitação caduca, no prazo de três anos, se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana.

O ato da aprovação da ARU é publicado através de Aviso, na 2.º série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Em simultâneo, com o envio para a publicação do Aviso, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

3. ESTRUTURA METODOLÓGICA DO TRABALHO

Em Alcanena estão, à data, em vigor 10 Áreas de Reabilitação Urbana, sendo que 4 delas estão constituídas tendo por base um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 97, sob o Aviso n.º 8762/2019, de 21/05/2019, com validade de 15 anos, para as ARU de Louriceira, Malhou, Espinheiro e Minde.

O presente documento dá forma ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da freguesia de Serra de Santo António, devendo-lhe ser dada sequência através da elaboração e aprovação em instrumento próprio da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) correspondente.

Segundo o RJRU, quer as delimitações de ARU, quer a aprovação das ORU, são competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo a aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, metodologia essa que foi adotada no presente caso.

Assim, dentro do prazo máximo definido por lei, deverão ser elaborados pela Câmara Municipal as correspondentes ORU e as mesmas serem sujeitas à aprovação da Assembleia Municipal.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU que prevê que as mesmas sejam acompanhadas de memória descritiva e justificativa, a planta de delimitação da área abrangida e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana, incluindo os benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O trabalho está organizado em 2 partes: a primeira (I) correspondente à proposta de delimitação da ARU; e a segunda (II) corresponde ao quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos e taxas municipais.

Não obstante o enquadramento estratégico geral, na primeira parte do trabalho é feito um enquadramento territorial bem como a apresentação dos critérios que justificam a delimitação proposta, os objetivos estratégicos a seguir assim como a representação gráfica com a respetiva delimitação da área abrangida em planta, em conformidade com as alíneas a) e b) do artigo 13.º do RJRU.

Na segunda parte é apresentado o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e do artigo 14.º do RJRU.

O estudo mais alargado de cada uma das delimitações agora propostas será realizado, no entanto, na definição da Operação de Reabilitação Urbana correspondente.

4. ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO GERAL

A área de reabilitação urbana (ARU) de Serra de Santo António foi aprovada, em Assembleia Municipal, datada de 21/04/2023, e publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 107 sob o Edital n.º 10878/2023, de 02/06/2023, com validade de 3 anos.

Nessa aprovação foi estabelecido que seriam elaboradas as respetivas operações de reabilitação urbana, em particular as de natureza simples, através da elaboração de Estratégias de Reabilitação Urbana, nos termos do disposto no artigo 30.º do RJRU.

Refere o artigo 20º do mesmo diploma que as ORU vigoram pelo prazo que for estabelecido no instrumento próprio que vier a ser aprovado, ao invés das delimitações de ARU, que apenas vigoram pelo prazo de 3 anos, caso não sejam aprovadas as respetivas ORU para essas delimitações.

Neste caso, decorridos 3 anos, e uma vez que se não se elaboraram as Operações de Reabilitação Urbana correspondentes, mas considerando e atendendo ao trabalho realizado no projeto Reabilitar Alcanena³, confirma-se que, de uma forma geral, embora com as particularidades de cada um dos territórios, todas as quatro freguesias apresentam um elevado número de construções em mau estado de conservação que implicam uma intervenção no património edificado, sobretudo o de propriedade privada.

Contudo, numa ótica mais abrangente e integrada, percebemos que existem um conjunto de intervenções necessárias realizar no espaço público, incluindo conservação do património edificado, manutenção das infraestruturas coletivas e equipamentos de utilização coletiva que, no âmbito de uma reabilitação urbana sustentada e pensada, podem conduzir a uma regeneração dos locais nas suas vertentes social e económica, mas também funcional e morfológica.

Essa ideia e estratégia foi materializada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Alcanena (PDMA), instrumento fundamental do planeamento e gestão municipal, que nessa altura se encontrava em revisão, e a qual foi publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 202, sob o Aviso 19624/2021, de 18 de outubro de 2021 (Plano Diretor Municipal de Alcanena — 1.ª revisão). Em sede de regulamento do PDMA, e conforme disposto nos artigos 142º e seguintes, estão identificadas como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), com a delimitação na Planta de Ordenamento, as dez áreas de reabilitação urbana do concelho, em vigor à data, cada uma com os objetivos e regulamentação própria.

A saber:

Artigo 142.º - Identificação

1 — As UOPG demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação.

2 — O Plano institui as seguintes UOPG cuja delimitação é a constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e UOPG:

³ Projeto que identifica e sinaliza construções degradadas, devolutas e em ruína.

- a) UOPG 01 — Parque Empresarial de Alcanena/Porta Norte de Lisboa;
- b) **UOPG 02 — ARU de Minde;**
- c) UOPG 03 — Saramagas, Minde;
- d) **UOPG 04 — ARU de Alcanena;**
- e) UOPG 05 -Chã de Alcanena, Alcanena;
- f) **UOPG 06 — ARU de Louriceira;**
- g) **UOPG 07 — ARU de Espinheiro;**
- h) **UOPG 08 — ARU de Malhou;**
- i) UOPG 09 -Antiga pedreira de Minde/Casais Robustos;
- j) **UOPG 10 -ARU de Bugalhos;**
- k) **UOPG 11 — ARU de Moitas Venda;**
- l) **UOPG 12 — ARU de Monsanto;**
- m) **UOPG 13 — ARU de Serra de Santo António;**
- n) **UOPG 14 — ARU de Vila Moreira;**
- o) UOPG 15 — Antiga pedreira de Moitas Venda.

Acresce que a política de habitação e regeneração urbana foi reforçada, tendo sido aprovadas duas ações importantes no âmbito da reabilitação dos imóveis, e consequente reabilitação urbana:

1. a aprovação do Regulamento Municipal “Acreditar Alcanena — Regulamento de Incentivos Fiscais à Fixação de Pessoas, Famílias e Empresas”, o qual define um conjunto de benefícios e incentivos à reabilitação urbana, e os quais tem sido identificado em cada uma das ARU delimitadas (isto é, o quadro dos benefícios fiscais definidos na legislação quer para os impostos municipais IMI e IMT, mas também ao nível da aplicação das taxas municipais); e ainda
2. a penalização dos proprietários de imóveis degradados, devolutos e em ruína, conforme o definido no Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI), designadamente as majorações da taxa do imposto.

É também essencial que se mantenham em vigor as delimitações de ARU para o cumprimento dos pressupostos de atribuição dos benefícios fiscais e outros incentivos definidos para estas áreas em matérias de reabilitação urbana, definidos na legislação própria, mas também no âmbito do Regulamento Municipal Acreditar Alcanena — Regulamento de Incentivos Fiscais à Fixação de Pessoas, Famílias e Empresas.

Ainda, porque existem processos de reabilitação do edificado em curso, da iniciativa de particulares, com pedidos de acesso aos incentivos e benefícios fiscais, designadamente a realização das vistorias iniciais para aferição do estado de conservação dos imóveis, as quais criam uma expectativa nos privados, mas também uma dinâmica no mercado de reabilitação associado também ao mercado de arrendamento, e aos quais não podem aceder caso as ARU caduquem.

Face ao exposto, foram critérios considerados na delimitação das ARU, os seguintes:

- Integração do tecido e malha urbana mais frágeis que carecem de uma intervenção integrada de reabilitação urbana concretizada por via de investimentos de natureza

pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos e de investimentos privados ligados à reabilitação do edificado.

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM e com instrumentos complementares relacionados com regimes especiais de gestão e de proteção.
- Garantia de uma abordagem integrada sustentada no modelo funcional e nos elementos estruturantes do território, essenciais para a coesão territorial e valorização da paisagem urbana, nomeadamente (o reforço e valorização do núcleo antigo (como elemento qualificador e dinamizador do território da ARU; a qualificação do tecido urbano/edificado e a qualidade de vida dos residentes; a valorização do espaço público como elemento âncora na estruturação e interligação das diferentes unidades funcionais que constituem a ARU e a valorização do património e enquadramento ambiental, especificidades socioeconómicas e urbanísticas e identidade local.

É com a consciência da permanente necessidade de acompanhar a realidade do nosso território, e neste caso em específico, a degradação do parque habitacional existente, que se torna necessário proceder à aprovação da delimitação da ARU de Serra de Santo António, ficando o compromisso de em momento posterior se aprovar a respetiva operação de reabilitação urbana para a ARU proposta, sendo esperável a definição de:

- I. Uma estratégia de reabilitação urbana, ou seja, uma operação de reabilitação urbana simples – onde as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução dos objetivos da ORU devem ser realizadas, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Parte I - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

- SERRA DE SANTO ANTÓNIO

A freguesia da Serra de Santo António, fundada em 1918, destaca-se, claramente, pelas particularidades da sua paisagem. Situada num planalto que o homem compartimentou com muros de pedra solta, consequência da atividade de despedrega, e indispensável à tentativa de conseguir solos aráveis, dão-lhe, atualmente, um espectro muito característico.

Este aglomerado urbano caracteriza-se também pela edificação dispersa de baixa densidade, com prevalência do mosaico agrícola e dependência da atividade agropecuária, e está integralmente inserido no Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros. Apesar da baixa densidade e da ocupação ao longo das vias, a área central encontra-se definida pelo adensamento do edificado, com concentração de equipamentos, estabelecimentos comerciais e de serviços, no cruzamento das principais vias. Destaca-se também a existência dos seguintes equipamentos e património edificado: Igreja Matriz, Escola dos Frades ou Seminário, o campo de jogos, a junta de freguesia, a escola, o cemitério, e o lagar de azeite. No entanto, a riqueza paisagística, como as casinas, os marouços, os campos de lapiaz, os abrigos de pastores, os moinhos de vento, o parque de merendas e o miradouro são aspetos importantes a considerar.

As principais atividades económicas base da Serra de Santo António são a indústria de lacticínios (fabrico de queijo) e de malhas (mantas de retalhos e tapetes), o pequeno comércio, a agricultura e a pecuária. Atualmente, a economia local baseia-se na criação de gado bovino, na olivicultura, na produção de figos e forragens e na indústria têxtil.

Ao nível do povoamento, a freguesia de Serra de Santo António apresenta-se como uma área de povoamento disperso, consequência da irregular disposição das casas, mas também pela distribuição das explorações agrícolas. Por conseguinte, a área considerada neste trabalho é bastante extensa. A dinâmica edificatória dos últimos anos compreende a execução de intervenções de reabilitação urbana em várias habitações, que têm sido realizadas no intuito de preservação do que é tradicional, nomeadamente com o recurso ao uso da pedra.

Também no que respeita à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, e dada a homogeneidade das necessidades, considerou-se que os objetivos estratégicos de intervenção são comuns a todo o território em delimitação, tendo-se optado pela definição de uma única unidade de intervenção.

Em suma:

A delimitação da área de reabilitação urbana de Serra de Santo António proposta apresenta os seguintes dados:

- Área em hectares – 132,64 ha
- Perímetro – 22.056,01 metros

Os **objetivos estratégicos** para a Área de Reabilitação Urbana de Serra de Santo António são:

I. Preservação da Memória Local

- Reabilitação e valorização de conjuntos de elementos patrimoniais, enquanto polos culturais e turísticos;
- Preservação da identidade arquitetónica e histórica local;
- Incentivos à reabilitação integrada do edificado respeitando a homogeneidade das intervenções e contrariando a utilização de elementos dissonantes.

II. Regeneração do Espaço Público

- Melhoria da mobilidade e efetivação da “Acessibilidade para todos”;
- Reabilitação viária, nomeadamente ao nível dos pavimentos, passeios e calçadas;
- Desenvolvimento de ações de manutenção regulares nos espaços públicos, vias e espaços verdes de utilização coletiva, no sentido de preservar a qualidade dos espaços e atrair população;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços públicos.

III. Promoção da reabilitação do edificado

- Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação, admitindo a possibilidade de alteração funcional para o transformar e ajustar à dinâmica territorial local num espaço mais útil;
- Integrar no contexto urbano atual os edifícios que se encontrem em ruína;
- Incentivar as ações de manutenção regulares no edificado habitacional e público, procurando contrariar a degradação física dos imóveis;
- Recuperação e reabilitação de imóveis apostando na atração de novas famílias que possam contribuir para o rejuvenescimento da população;
- Criar condições e fomentar a reabilitação de infraestruturas básicas nas habitações;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património edificado através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade nos processos administrativos e divulgação de programas de apoio;
- Promover a coerência tipológica e arquitetónica dos conjuntos urbanos.

IV. Desenvolvimento integrado do centro urbano

- Dinamização do centro urbano com atividades locais;
- Afirmação da capacidade do núcleo histórico como lugar de excelência;
- Aproveitamento da vertente paisagística e dos ambientes naturais locais para a dinamização e potenciação turística;
- Revitalização do comércio local;
- Qualificar do espaço público enquanto suporte de convivências.

Pretende-se que este Área de Reabilitação Urbana evolua para uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, a concretizar através de uma Estratégia de Reabilitação Urbana.

Em anexo a planta da delimitação proposta.

Parte II – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e a alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana tem como efeito imediato o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando se verificar que estes foram objeto de ações de reabilitação, sendo para isso necessário que os municípios definam *o quadro 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.*

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁴ associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)⁵.

Nos termos da legislação atualmente em vigor (dezembro de 2025), após aprovação da delimitação da ARU, são aplicáveis os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente, pelo que deve ser tida sempre em consideração a informação em vigor no portal da Autoridade Tributária e Aduaneira.

1) IMI e IMT

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF |

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-45-ordm.aspx

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12):

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

⁴ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

⁵ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12):

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (...) comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho):

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

- b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho).

2) IRS

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o artigo 71º do EBF |

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/ebf-artigo-71-ordm.aspx (1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 27, 28, 29, 30 - Revogados pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e 8, 20, 22 e 26 Revogados pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.).

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.).

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) “Ações de reabilitação” 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:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro):
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).
 - 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; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

- b) “Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

24 - 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, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

3) Âmbito municipal

Em matéria de reabilitação urbana e de acordo com os artigos 67.º e 75.º do RJRU, os apoios municipais estão plasmados no “Acreditar Alcanena - Regulamento de Incentivos Fiscais à Fixação de Pessoas, Famílias e Empresas” (Edital n.º 419/2023 de 17 de março⁶), mais especificamente no artigo 8.º que a seguir se transcreve,

“Artigo 8.º Incentivos à reabilitação urbana

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se elegíveis para a redução do IMI as intervenções, quando comprovada(s) a(s) realização(ões) de obras de reabilitação, nas seguintes condições:

- a) Pintura exterior — 15 %; a % é majorada para 30 % se a pintura for com aplicação de revestimento com eficiência energética;
- b) Substituição da cobertura — 20 %; a % é majorada para 30 % se a cobertura for com eficiência energética;
- c) Substituição de caixilharias com vista à melhoria da eficiência energética — 30 %;
- d) Instalação de painéis solares fotovoltaicos — 25 %
- e) Instalação de painéis de Água Quentes Sanitárias (AQS) — 15 %
- f) Quando o interessado tiver realizado mais do que uma intervenção, a redução do IMI é de 30 %.

2 — Para a atribuição do incentivo, devem ser cumpridos os seguintes critérios:

- a) O requerimento deverá ser efetuado pelo interessado/proprietário, após a realização das obras, até ao limite máximo de 30 de setembro;

⁶ <https://files.diariodarepublica.pt/2s/2023/03/055000000/0024300256.pdf>



b) ao requerimento devem ser anexados os documentos comprovativos da realização das obras, por ex.: fotografias do antes e depois e comprovativos de pagamento da aquisição do material utilizado e/ou mão de obra.

3 — A Câmara Municipal pode isentar ou reduzir o pagamento de taxas de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de operações urbanísticas aos imóveis objeto de reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- b) Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade, motivadas por aquelas intervenções;
- c) Taxas devidas pela realização de vistorias.

4 — Os incentivos referidos nos n.ºs 1 e 3 são válidos pelo período de 1 ano, com a aprovação da Câmara Municipal.

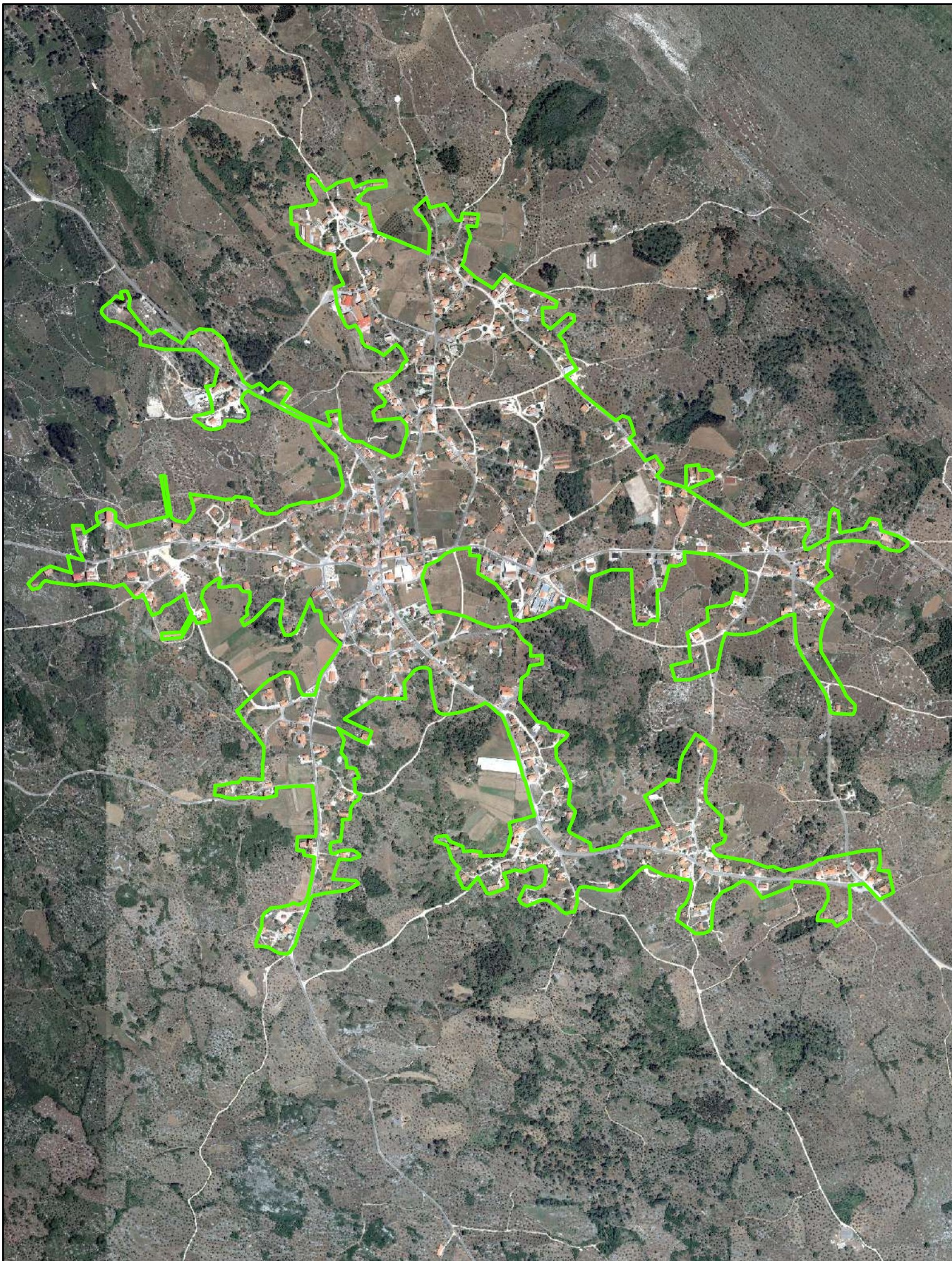
5 — Numa perspetiva de reabilitação urbana do edificado e da dinamização do mercado habitacional, poderá a taxa IMI ser elevada ao triplo, anualmente, com a aprovação da Assembleia Municipal, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas como tal definidos em diploma próprio; ou ainda prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.”





ANEXOS





Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Serra de Santo António

Área ~ 132,64 ha

Perímetro ~ 22 056,01 m



Câmara Municipal de Alcanena

Serra de Santo António

Delimitação da área de reabilitação urbana
de Serra de Santo António - abril de 2026

Data:

15.04.2026

Escala:

1:12 000

Ref.:

00.16

N