



**SRL** LISBOA  
OCIDENTAL

# A ATIVIDADE DA EMPRESA APOIOS À REABILITAÇÃO URBANA

Lisboa, 20 de março de 2018

# ÍNDICE

1. A História da Empresa

2. As Atividades da Empresa

2.1. Gestão Urbanística

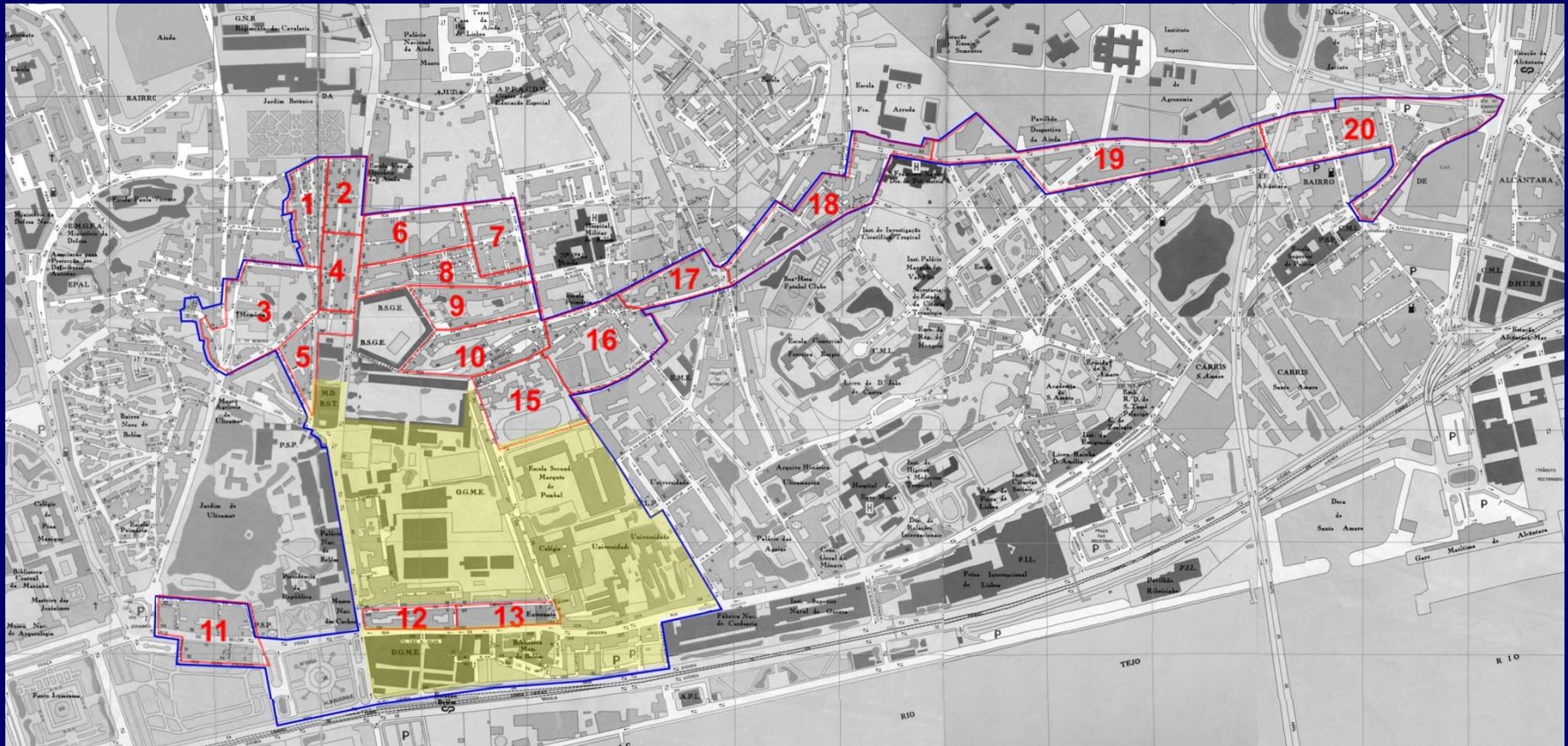
2.2. Obras

3. Apoios à Reabilitação Urbana

## 1. História da Empresa

- Criada em agosto de 2004, ao abrigo do DL n.º 104/2004, de 7 de Maio (regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística).
- Definição da missão e da estratégia da Empresa.
- Constituição da equipa.
- Elaboração dos Documentos Estratégicos (2005 / 2006).
- Início das atividades de Gestão Urbanística (2007).

# 1. História da Empresa – Zona Intervenção / Estratégia



Área Consolidada / Unidades de Intervenção



Área a Planear / Plano de Pormenor





## 1. História da Empresa - Estratégia

- Área Consolidada - Promover e desenvolver operações baseadas, predominantemente, na reabilitação generalizada do edificado existente e dos espaços públicos.
- Área a Planear - Promover a elaboração de Plano de Pormenor.

## 1. História da Empresa

- Contrato de Financiamento IHRU / BEI (set / 2009).
- Início das Intervenções de Reabilitação Urbana (2010 / 2018)  
(Largo da Paz, Travessa da Boa-Hora à Ajuda, Parques de Estacionamento, Rua Vieira Portuense, Calçada da Ajuda, Rua do Embaixador) (10 edifícios municipais) (8 edifícios da SRU).
- Execução integral do Contrato de Financiamento.

## 1. História da Empresa

- Alargamento do âmbito de atuação da Empresa (2015).
- Contrato-Programa Município de Lisboa / SRU (33,9 M€, 9 edifícios municipais, 8 espaços públicos).
- Novas Intervenções de Reabilitação Urbana (MUDE, Biblioteca de Alcântara, Posto de Socorro Avançado Martim Moniz RSB, 6 escolas, Largo da Memória, Largo da Boa-Hora à Ajuda, Largo do Rio Seco, ...).

## 2. Atividades da Empresa – Gestão Urbanística

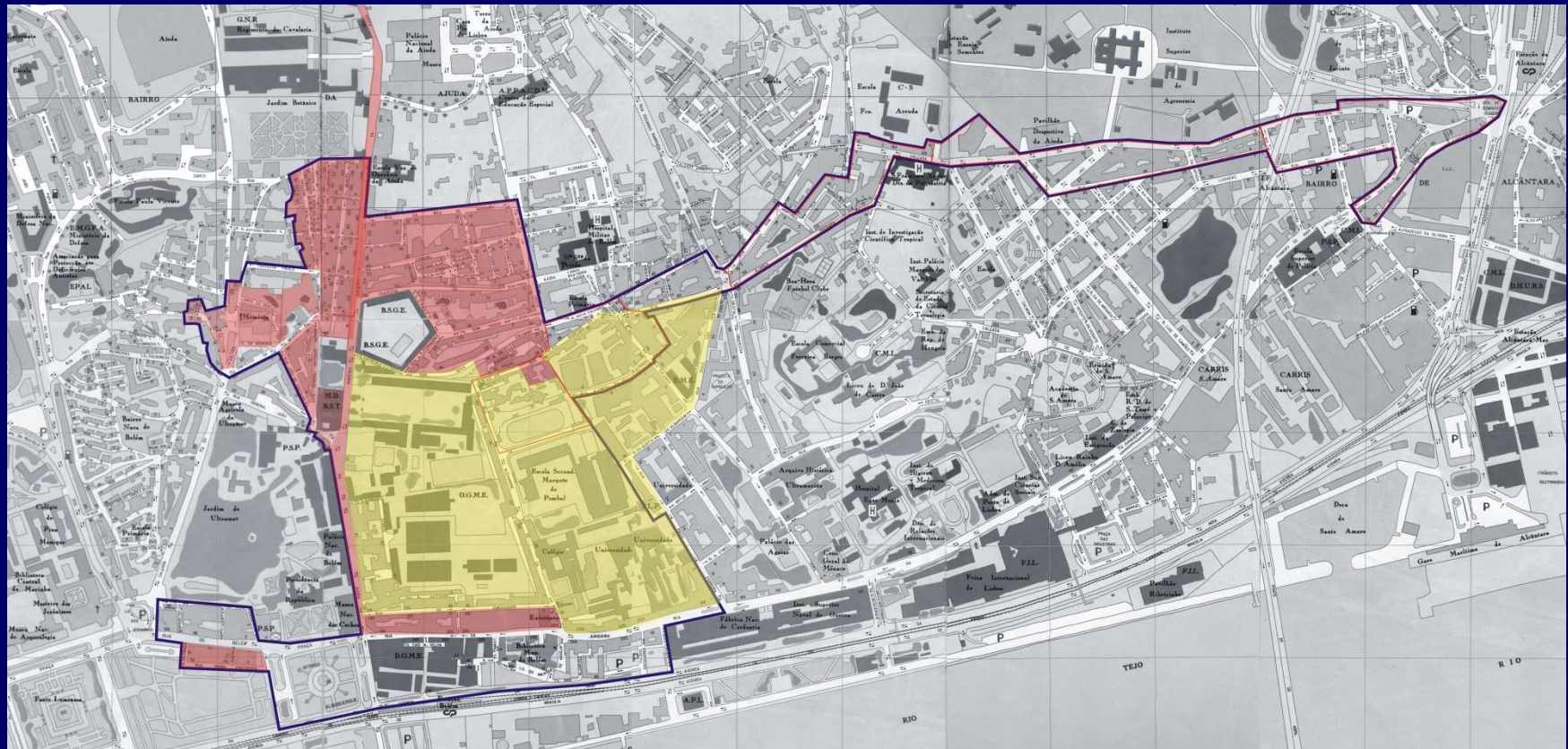
- Cumprimento dos prazos de decisão de operações urbanísticas.
- Controlo e comunicação dos prazos.
- Comunicação simples, clara e completa.
- Equipa competente e cooperante.
- Problemas.

## 2. Atividades da Empresa – Obras

- Escolha dos projetistas (Manuel Aires Mateus, Gonçalo Byrne, Carrilho da Graça, João Nunes, Graça Dias, Humberto Conde, José Adrião, ...).
- Cumprimento do Código da Contratação Pública.
- Concursos Públicos.
- Critério de decisão – o preço mais baixo.
- Problemas.



## 2. Atividades da Empresa – Obras / Reabilitação Espaço Público



Espaço Público Reabilitado



Plano de Pormenor



## 2. Atividades da Empresa – Obras

- Estacionamentos; Calçada da Ajuda (PROAP / João Nunes); Largo da Memória (Gonçalo Byrne); Teatro Luis de Camões (Graça Dias / Egas Vieira); Biblioteca de Alcântara; Aliança Operária, 28 (Humberto Conde); Rua das Mercês, 17 (Carrilho da Graça); Escola Alexandre Herculano; Rua da Junqueira, 243 A (José Adrião).

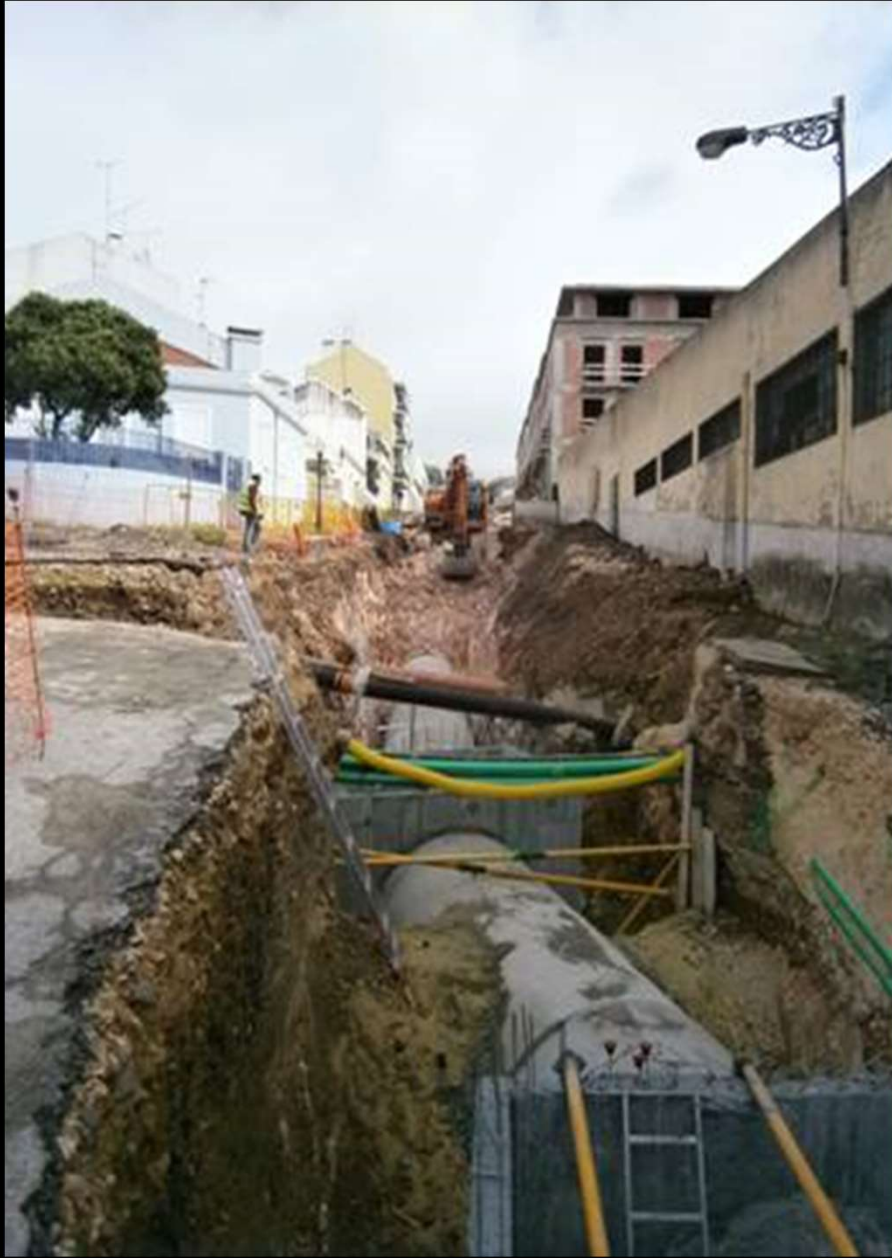


2010 12 13













































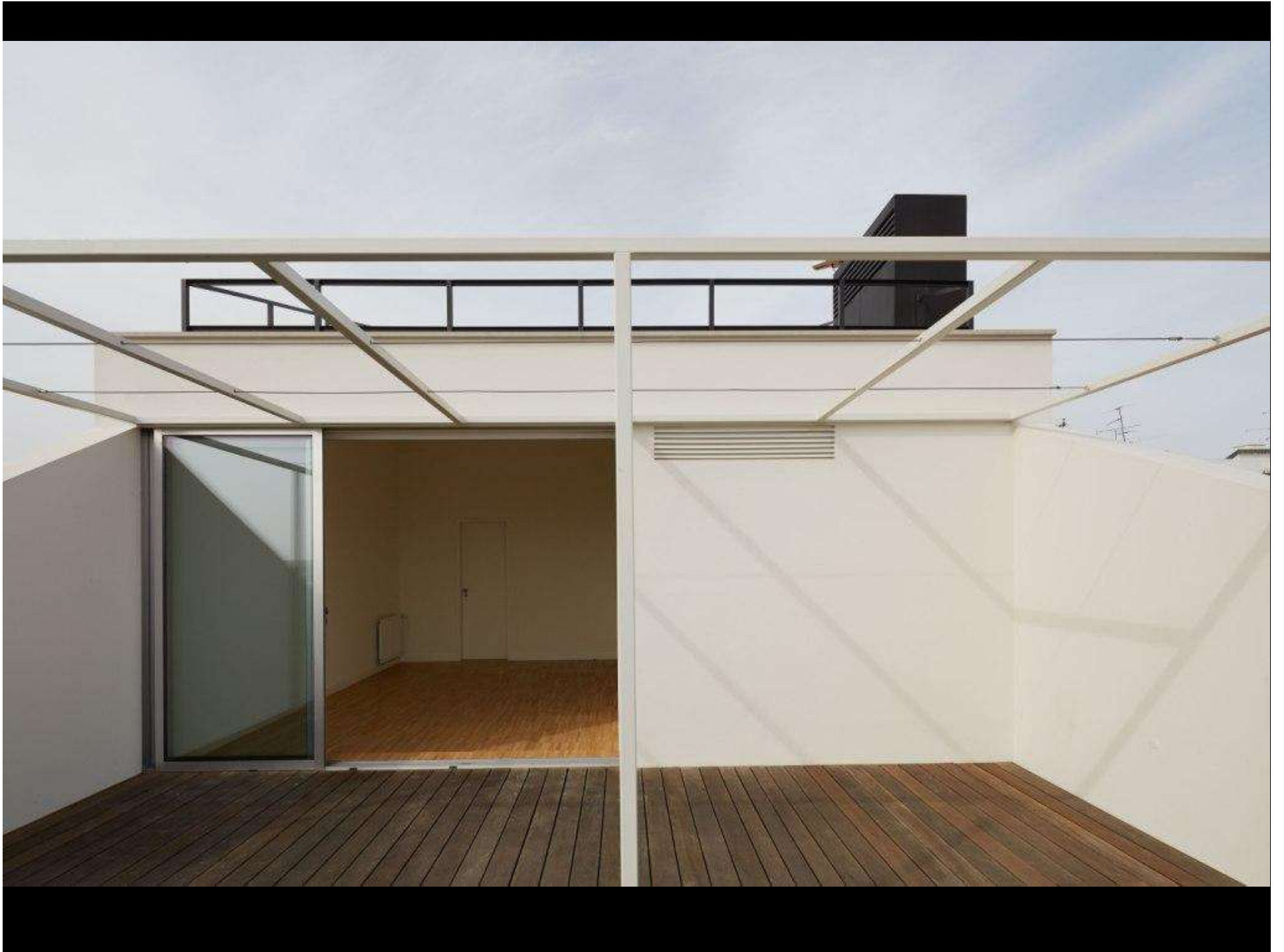






















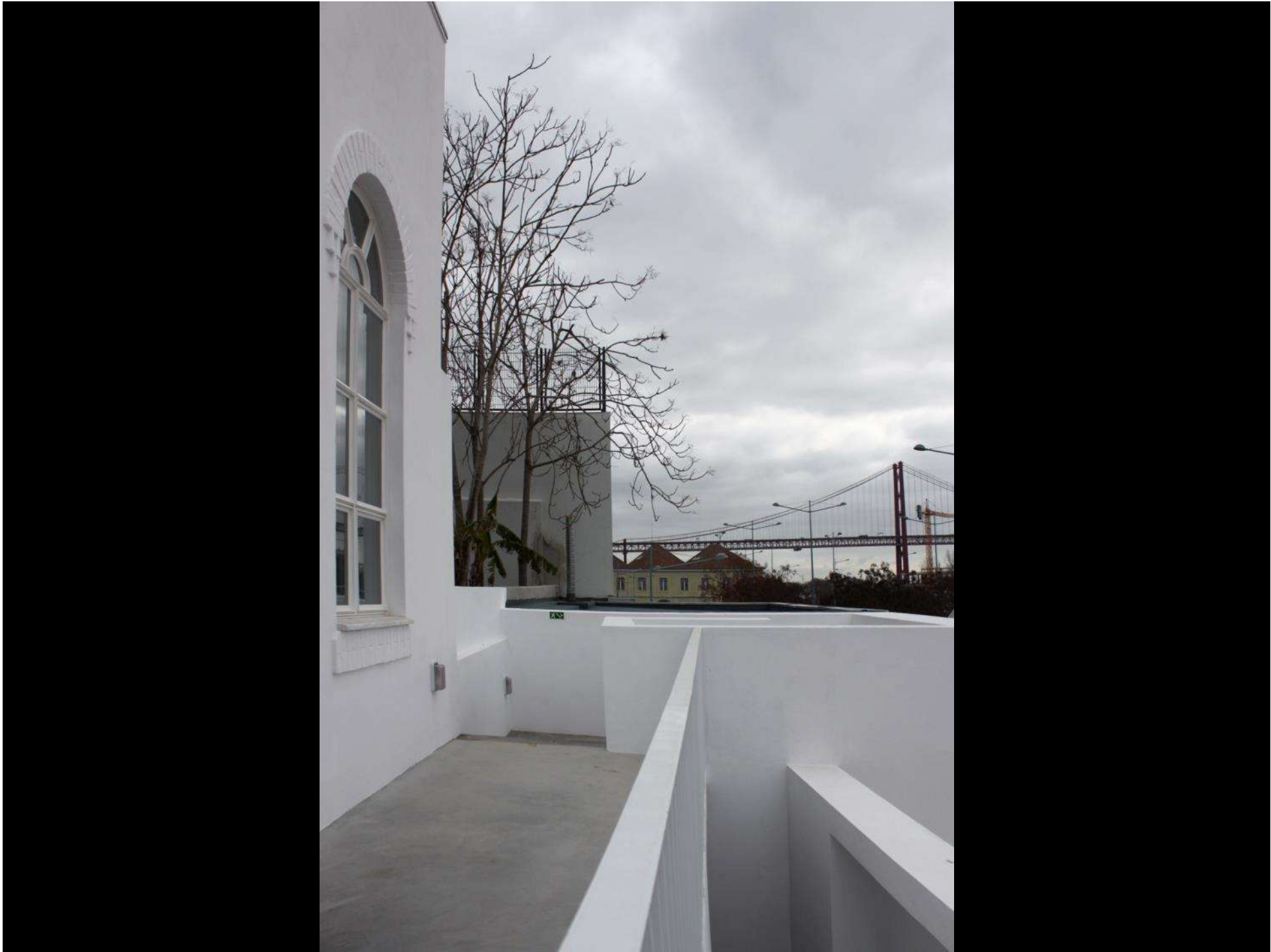






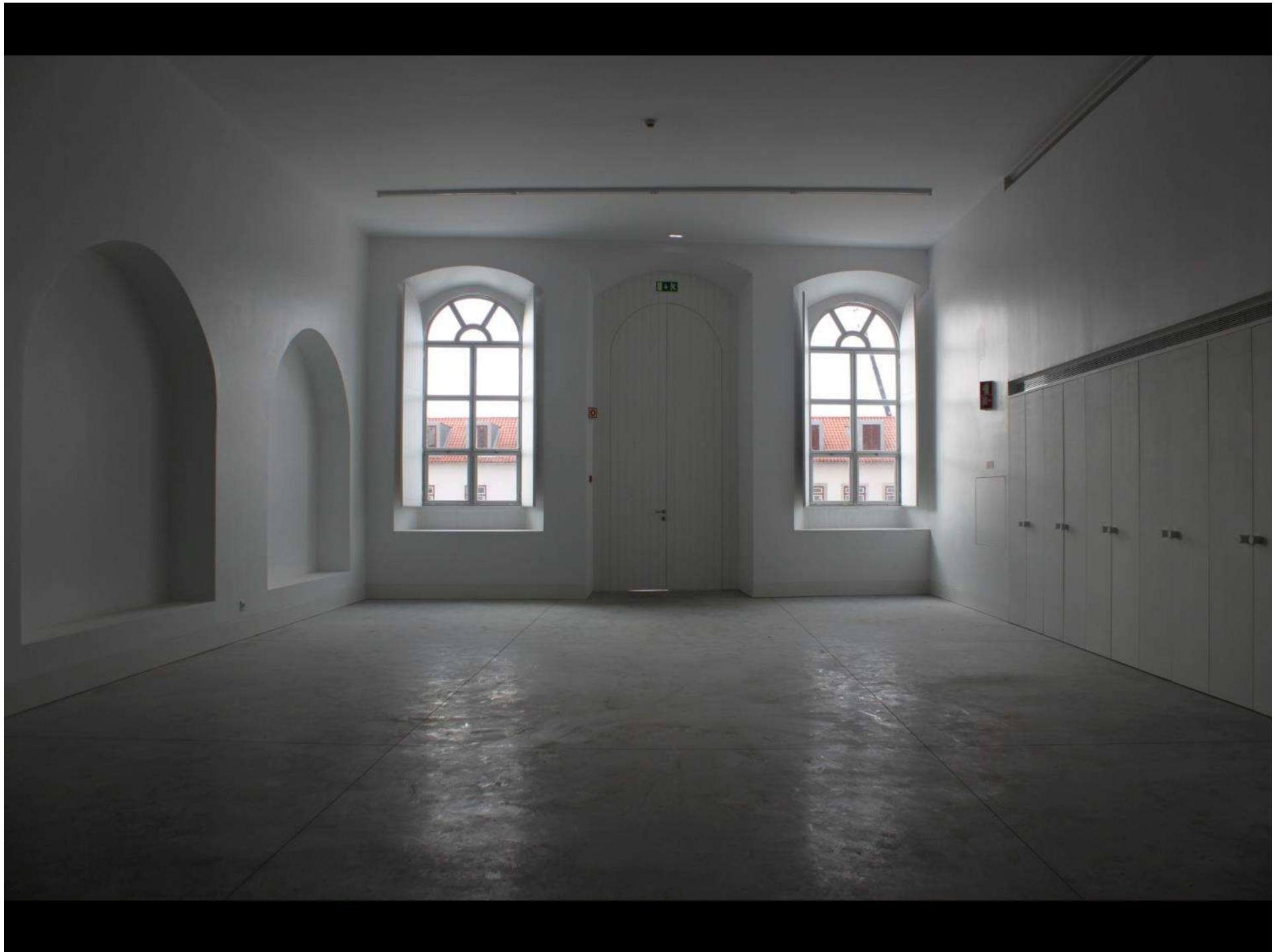






























12/12/2017





23/01/2018





23/01/2018









23/01/2018

















## 2. Atividades da Empresa – Gestão Urbanística e Obras

- Até ao final de 2017, 361 edifícios reabilitados, 56 edifícios em obra e 102 em licenciamento.
- No total, estas operações implicam a reabilitação de 519 edifícios, com cerca de 248 mil m<sup>2</sup> e um investimento estimado em construção superior a 66 milhões de euros;
- Está concluída a reabilitação e renovação das infraestruturas de cerca de 100.000 m<sup>2</sup> de espaço público;
- Foram construídos dois Parques Públicos de Estacionamento, Memória e Salésias (no total, 255 lugares gratuitos);



### 3. Apoios à Reabilitação Urbana (RU)

- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).
- Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).
- Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas.
- Benefícios Fiscais.
- Em Lisboa.

### 3. Apoios à RU – RJRU – Artigo 51º- Proteção do Existente

*1 - A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:*

- a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou*
- b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e*
- c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.*

*2 - As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.*



### 3. Apoios à RU - Regime Excecional para a RU

Regime excecional e temporário com o objetivo de dispensar as obras de reabilitação de edifícios, construídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU e destinados total ou predominantemente a habitação, da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção.

### 3. Apoios à RU – Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível.

Programa com o objetivo de financiar operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que se destinem predominantemente a fins habitacionais, para arrendamento em regime de renda condicionada.



### 3. Apoios RU - IFRRU 2020

- Instrumento financeiro para apoiar investimentos em reabilitação urbana. Destina-se a financiar a reabilitação integral de edifícios através de produtos financeiros com condições mais vantajosas.
- Pode ser apoiada: i) a reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos ou que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2; ii) a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas; iii) a reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social alvo de reabilitação integral.

### 3. Apoios RU - IFRRU 2020

- Localização das Operações:
  - Edifícios habitacionais – PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana.
  - Não habitacionais – ARU – Área de Reabilitação Urbana.
  - Frações em edifícios de habitação social – PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.



### 3. Apoios à RU – Benefícios Fiscais – EBF – Artigo 45º

- IMI / IMT / Taxas avaliação estado de conservação.
- Imóveis concluídos há mais de 30 anos ou em ARU e reabilitados (RJRU ou RERU) + estado conservação sobe 2 níveis + nível bom + requisitos de eficiência energética e qualidade térmica.
- IMI – Isenção de 3 anos (+ 5 se arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente).
- IMT – Isenção na aquisição (se a obra iniciar em 3 anos)
- IMT – Isenção na 1ª venda (se para arrendamento permanente ou, se em ARU, para habitação própria permanente).
- Redução de 50% das taxas.

### 3. Apoios à RU – Benefícios Fiscais – EBF – Artigo 71º - IRC / IRS

- IRS – Dedução à coleta de 30% encargos, máximo de 500 € (imóveis em ARU ou arrendados, passíveis atualização faseada de rendas).
- IRS – Mais valia 1ª transmissão tributada à taxa de 5% (imóveis em ARU).
- IRS – Rendimentos prediais tributados à taxa de 5% (imóveis em ARU ou arrendados passíveis atualização faseada de rendas).
- Ações de Reabilitação - Imóveis reabilitados nos termos de RJRU.
  - + estado conservação sobe 2 níveis, ou
  - + nível bom (se obras 2 anos anteriores e custo  $\geq$  25% do VPT e arrendamento para habitação permanente).



### 3. Apoios RU – IVA

No âmbito do Código do IVA, na redação em vigor, às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (verba 2.23 da Lista I) aplica-se a taxa reduzida do IVA (6%).

### 3. Apoios à RU (em Lisboa) – Reduções e Isenções de Taxas

- Taxa de OVP - Isenção durante os 4 meses iniciais para obras de conservação e isentas de licenciamento e redução de 50% durante os 4 meses iniciais de obras licenciadas em Áreas Históricas.
- Isenção Taxas Administrativas.
- Isenção da Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU) - obras de ampliação ou de aproveitamento do sótão para habitação até ao limite de 250 m<sup>2</sup> de área de construção acrescentada ou de um fogo criado.





**SRL** LISBOA  
OCIDENTAL

