

**PLMJ**   
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

# O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

## LICENCIAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Partilhamos a Experiência.  
Inovamos nas Soluções.

**Diogo Duarte de Campos**

Associado Sénior – Arbitragem, Projetos, Infraestruturas, Construção e  
Imobiliário de PLMJ Porto

Porto, 13 de Julho de 2014

## Índice

### 1. Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (“RERU”)

- 1.1 Âmbito de Aplicação
- 1.2 Matérias Excepcionadas
- 1.4 Vigência
- 1.3 Conclusões

### 2. Benefícios Fiscais

- 2.1 IVA
- 2.2 Artigo 45.º do EBF
- 2.3 Artigo 71.º do EBF



Rui Chafes, (detalhe)  
Obra doada à Cidade de Lisboa  
pela Fundação PLMJ

### 1.1. Âmbito de Aplicação

- Edifícios os frações:
  - a) Cujas construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; ou
  - b) Localizados em áreas de reabilitação urbana;
- Sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (50% da área);

### 1.1. Âmbito de Aplicação

- Relativamente às seguintes operações urbanísticas:
  - a) Obras de conservação;
  - b) Obras de alteração;
  - c) Obras de reconstrução;
  - d) Alterações de utilização;
  - e) Obras de construção ou de ampliação.
- Neste último caso [Obras de construção ou de ampliação] *“na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que **impossibilitem** o cumprimento da legislação técnica aplicável (...)”*;

## 1.2. Matérias Excecionadas

- Regulamento Geral das Edificações Urbanas
- Regime legal de acessibilidades
- Requisitos Acústicos
- Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica
- Instalações de Gás
- Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

 Salvaguada do edificado

### 1.2. Matérias Excecionadas

- Largura mínima dos lanços de escadas (e dos respectivos degraus)
- Altura mínima piso a piso e do pé direito
- Obrigatoriedade de instalação de ascensores
- Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica
- Áreas mínimas

### 1.3. Vigência

- Em vigor pelo período de 7 anos (até 7 de Maio de 2021)
- Aplica-se aos processos pendente à data da sua entrada em vigor e aos processos pendentes à data de cessação de efeitos;
- As operações realizadas ao seu abrigo não são afetadas pela sua cessação, “enquanto os edifícios ou fracções mantiverem um uso habitacional predominante.
- Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica
- Áreas mínimas

## 1.4. Conclusões

- Não será [deverá ser] este o regime normal da reabilitação urbana?



### 2.1. IVA

- Aplicação da taxa reduzida de IVA a diversas empreitadas:
  - a) Em função da natureza do dono da obra (2.19 e 2.24);
  - b) Natureza da empreitada (2.24);
  - c) Localização dos trabalhos (2.23)

### 2.2. Artigo 45.º do EBF

- **Isenção de IMI**
  - a) Pelo período de 3 anos, a contar da emissão da licença camarária;
  - b) Necessidade de reconhecimento camarário;
  - c) Benefício conferido sem prejuízo da sua liquidação e cobrança.
- **Isenção IMT**
  - a) Desde que as obras de reabilitação se iniciem no prazo de dois anos 3 anos, a contar da compra do imóvel;
  - b) Necessidade de reconhecimento camarário;
  - c) Benefício conferido sem prejuízo da sua liquidação e cobrança.
- **Dificuldade de compatibilização com o artigo 71.º EBF**

O regime “*não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza*”.

### 2.3. Artigo 71.º do EBF

- **Isenção de IRC:**

- a) **Condição Temporal:**

- (i) As ações de reabilitação deverão ter início após 1 de Janeiro de 2008 e encontrarem-se concluídas até 31 de Dezembro de 2020;
    - (ii) O fundo de investimento imobiliário se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013.

- b) **Condição Material:**

- (i) Execução de “ações de reabilitação”;
    - (ii) 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

- c) **Condição Objetiva:**

- As ações de reabilitação deverão incidir sobre determinado tipo de prédios.

## Contactos

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

**PORTO**  
Rua S. João de Brito,  
605-E, 1<sup>o</sup> - 1.2,  
4100-455 Porto,  
Portugal  
T. (+351) 226 074 700  
F. (+351) 226 074 750

**FARO**  
Rua Pinheiro Chagas,  
16 - 2<sup>o</sup> Dr<sup>o</sup>  
8000-406 Faro  
Portugal  
T. (+351) 289 887 630  
F. (+351) 289 887 639

**PLMJ**  
PARCERIAS NACIONAIS  
COIMBRA • AÇORES • GUIMARÃES • VISEU

**PLMJ**  
INTERNATIONAL  
LEGAL NETWORK  
MEMBER OFFICES  
ANGOLA • BRAZIL • CAPE VERDE • CHINA  
MACAO • MOZAMBIQUE • PORTUGAL

[www.plmj.com](http://www.plmj.com)      email geral: [plmj@plmj.pt](mailto:plmj@plmj.pt)      PLMJ - Sociedade de Advogados R.L.      [www.plmjnetwork.com](http://www.plmjnetwork.com)

**Diogo Duarte de Campos**  
Associado-Sénior

[diogo.duarte campos@plmj.com](mailto:diogo.duarte campos@plmj.com)  
T. (+351) 22 607 47 00