Título: ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS - REABILITAÇÃO URBANA

Data: 09-05-2025 **Parecer N.º:** DAJAL-Proc. 37/2025

Informação N.º: I04938-2025-USJAAL

Solicitou o Município de ..., à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, I.P., a emissão de parecer jurídico sobre o assunto acima indicado. Está em causa a aplicação do regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, constante do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, sendo que o proprietário do prédio urbano, situado em Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico ..., requereu à Câmara Municipal declaração a reconhecer os requisitos previstos no n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho), com vista a usufruir da isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).
Questiona-se em concreto se uma intervenção urbanística que resultou da demolição total de um edifício existente sem reconstituição da estrutura das fachadas e posterior edificação deve ser considerada, para efeitos daquele regime, como nova edificação, ou ao invés, se deve considerar como intervenção de reabilitação no edifício.
Cumpre informar:

O Estatuto dos Benefícios Fiscais, constante do Decreto-Lei n.º 215/89, na sua redação atual, prevê o seguinte, nos números 1 e 2 do seu artigo 45.º (destacando-se as partes pertinentes para o caso em apreço):

Artigo 45.º
Prédios urbanos objecto de reabilitação
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:
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;
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.
2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:
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;
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;
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;
d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

Atendendo à remissão da alínea a) do n.º 1 deste artigo para o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), é inevitável fazer-se uma abordagem ao Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual, onde pontifica, na alínea j) do seu artigo 2.º, o conceito de reabilitação urbana, nos termos que se transcrevem:

«Reabilitação urbana» 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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Em matéria de reabilitação urbana encontramos igualmente o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou de frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional. Tal como está previsto no artigo 3º, para efeitos deste decreto-lei, importa atender às seguintes definições:

Artigo 3.º
Definições
Para efeitos do presente decreto-lei, entende -se por:
a) «Operações de reabilitação», as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:
I) Obras de alteração;
II) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável;
b) «Total ou predominantemente afetos ao uso habitacional», os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50 % da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Tendo em vista a conciliação dos dois regimes, Fernanda Paula Oliveira, preconiza o seguinte quanto às finalidades de cada diploma - «o Decreto-Lei n.º 95/2019 está preocupado com a aplicação da garantia do existente a edifícios erigidos antes da existência de certas regras, ao contrário do RJRU, que está preocupado com a reabilitação urbana como política municipal que não coincide necessariamente (ou é muito mais) que a mera reabilitação de edifícios».

Pelo que, perfilhando-se esta tese, os conceitos de reabilitação urbana constantes do regime jurídico da reabilitação urbana e do regime aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou de frações autónomas não são excludentes entre si. Lógica, esta, que, aliás, também parece estar vertida no Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de ...

Ora, em face do exposto, em primeiro lugar e de acordo com a doutrina, há que admitir que o conceito de reabilitação urbana que radica no RJRU, apesar de assentar na conservação substancial do edificado, admite todo um conjunto de intervenções que podem incluir a demolição do existente seguida de nova edificação. Neste sentido, a demolição ou construção nova serão meios para atingir a reabilitação urbana.

Em segundo lugar, é de referir o Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de ..., o qual, não obstante poder abranger, à partida, variadas operações de reabilitação, deve ser conjugado com o programa estratégico a concretizar em causa, em consonância com o disciplinado pelo RJRU.

Ou seja, a suscetibilidade de a intervenção em causa (demolição seguida de novas edificações) constituir uma tipologia de reabilitação urbana que possa beneficiar da isenção carece da confirmação desta possibilidade estar prevista no programa estratégico para o local em causa.

Da observação feita ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de ..., decorre:
- do ponto 7.1, a consideração da demolição e substituição de edifícios apenas em situações de: (1) interesse publico, (2) ruína iminente e (3) edifícios sem interesse urbanístico arquitetónico ou cultural, tanto individualmente como para o conjunto em que se integram.
- do ponto 8.1, Demolição e/ou Construção - Intervenção indicada para edifícios em ruína ou em muito mau estado, sem interesse urbanístico arquitetónico ou cultural, tanto individualmente como para o conjunto em que se

integram ou em casos de manifesto interesse público. Também indicada para edifícios em ruína ou em muito mau estado, que não suportando estruturalmente obras de reabilitação, deve ser viabilizada a sua demolição parcial.
- do ponto 10.3.3.4 (instrumentos de reabilitação urbana) - o recurso ao instrumento da demolição de edifícios depende da determinação da verificação dos seguintes pressupostos legais: (1) ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel; (2) a reabilitação do edifício seja técnica ou economicamente inviável.

Considerando o exposto pela Câmara Municipal de ... a este respeito, o caso em apreço não cumpre, pelo menos, o estabelecido no ponto 8.1.

Se assim for, da conjugação do disposto no artigo 45.º, n.º 1, alínea a), do Estatuto dos Benefícios Fiscais com o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, com o Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de ... e com as opções vertidas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico ..., parece resultar a impossibilidade de concessão do benefício pretendido pelo requerente.

Relator: Luís Santos