Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo
ARUEAV

PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA AOS APOIOS E BENEFÍCIOS FISCAIS NO ÂMBITO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO 3

2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo) 3

1.ª ETAPA – - INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA 3

2.ª ETAPA – PROCESSO DE OBRAS (NO CASO DE OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO) 4

3. ª ETAPA – OBRAS DE REABILITAÇÃO 4

4.º PASSO – APROVAÇÃO DA CANDIDATURA / ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS 5

3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO 5

4. FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA 7

5. REQUERIMENTOS 8

ARUEAV – NCI CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS 8

ARUEAV-NCF PEDIDO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO FINAL 9

ARUEAV – CBF PEDIDO DE CERTIDÃO AO ABRIGO DO ARTIGO 71º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS 10

6. MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS (Portaria 1192-B/2006) 12

1. INTRODUÇÃO

Em 5 de junho de 2015, sob proposta da Câmara Municipal de Valongo, a Assembleia Municipal de Valongo deliberou aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV), tendo sido publicada na 2.ª Série do Diário da República, através do Aviso n.º 6826/2015, de 18 de junho.

Com a Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo (ARUEAV), pretende-se salvaguardar o património edificado existente, garantir as melhores condições de mobilidade urbana sustentada, o fortalecimento da centralidade da cidade e freguesia de Valongo e assegurar a qualificação das áreas de maior sensibilidade ecológica.

Assim, nos termos do RJRU,[1] a aprovação da delimitação da ARUEAV confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, estabelecidos no âmbito da delimitação da ARUEAV e do Estatuto dos Benefício Fiscais (EBF),[2] sem prejuízo da demais legislação aplicável.

A obtenção de apoios e benefícios fiscais e financeiros depende no entanto do cumprimento das seguintes condições:

- O imóvel a reabilitar tem que estar localizado dentro da ARUEAV;
- As obras de reabilitação a efetuar devem garantir uma subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do imóvel, nos termos do art.º 71 do EBF;
- O pedido deve ser instruído com os documentos solicitados no formulário ARUEAV-P1.

Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos do procedimento de candidatura para obtenção de benefícios fiscais decorrentes de obras de reabilitação de imóveis na ARUEAV.

2. PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA (passo a passo)

1.ª ETAPA – - INSTRUÇÃO/ADMISSÃO DE CANDIDATURA

1.1 A candidatura para a obtenção dos benefícios fiscais previstos para a reabilitação de imóveis na ARUEAV inicia-se com a solicitação, pelo requerente, de uma vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, com a finalidade de obter o Nível de Conservação Inicial (NCI) do imóvel, através do formulário ARUEAV - NCI, juntando os documentos solicitados no mesmo.

[1] Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.
[2] Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

1.2 Paralelamente o requerente solicita à Câmara Municipal a emissão de Certidão de Localização do imóvel na ARUEAV, através de requerimento próprio, com a finalidade de a juntar às faturas de empreitada de reabilitação, para efeitos de obtenção de redução do IVA, previsto no EBF.

1.3 Na sequência da submissão do formulário ARUEAV-P1, e considerando que a candidatura reúne condições para ser admitida (devidamente instruída), o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma visita técnica ao imóvel a reabilitar.

1.4 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á uma comissão técnica da Câmara Municipal[3] ao imóvel a reabilitar, com o objetivo de determinar o NCI do imóvel. A determinação do estado de conservação do imóvel consiste na observação das condições presentes e visíveis, aplicando o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), e nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

1.5 Após a vistoria ao imóvel a reabilitar, os serviços competentes da câmara municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o NCI, e o Relatório Técnico, com a descrição das obras a executar para subir dois níveis, sendo o requerente notificado do mesmo. O NCI reflete o estado de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação. De acordo com o artigo 5ª do DL n.º 266-B/2012 de 31 de Outubro, o nível de conservação poderá ser: Nível 5 – Excelente; Nível 4 – Bom; Nível 3 – Médio; Nível 2 – Mau; Nível 1 – Péssimo.

2.ª ETAPA – PROCESSO DE OBRAS (NO CASO DE OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO)

No caso das obras de reabilitação previstas estejam sujeitas a controlo prévio, o requerente terá de instruir o respetivo processo de obras, nos termos definidos nas normas gerais e municipais aplicáveis.

3. ª ETAPA – OBRAS DE REABILITAÇÃO

3.1 Antes de iniciar as obras de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal o início dos trabalhos.

3.2 Durante o período de execução das obras de reabilitação no imóvel, o requerente poderá juntar às facturas da empreitada a Certidão de Localização do imóvel na ARUEAV e o Relatório Técnico, com a descrição das obras a executar, para obtenção do benefício fiscal de IVA, à taxa reduzida de 6%, nos termos do EBF.

3.3 Concluída a ação de reabilitação, o requerente deverá comunicar à Câmara Municipal a conclusão das obras, formalizando um pedido de nova vistoria, com a finalidade de obter o Nível de Conservação Final (NCF) do imóvel, através do formulário ARUEAV - NCF.

[3] A comissão será constituída por uma equipa técnica multidisciplinar na área da reabilitação, que deve incluir pelo menos por um arquiteto e um engenheiro civil.

4.º PASSO – APROVAÇÃO DA CANDIDATURA / ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Na sequência da submissão do formulário ARUEAV-P2, o requerente será notificado pela autarquia para efetuar uma nova visita técnica ao imóvel reabilitado.

4.2 Na data comunicada ao requerente, deslocar-se-á uma comissão técnica da Câmara Municipal ao imóvel a reabilitar, com o objetivo de determinar do NCF.

4.3 Após a vistoria ao imóvel reabilitado, os serviços competentes da câmara municipal elaboram a respetiva ata de vistoria, que determina o NCF do imóvel. No caso de se verificar a subida de 2 níveis de conservação do imóvel, a candidatura é submetida a aprovação em reunião de câmara, para confirmação dos benefícios fiscais de âmbito municipal a atribuir.

4.4 Com a aprovação em reunião de câmara, a câmara municipal notifica o requerente desse facto.

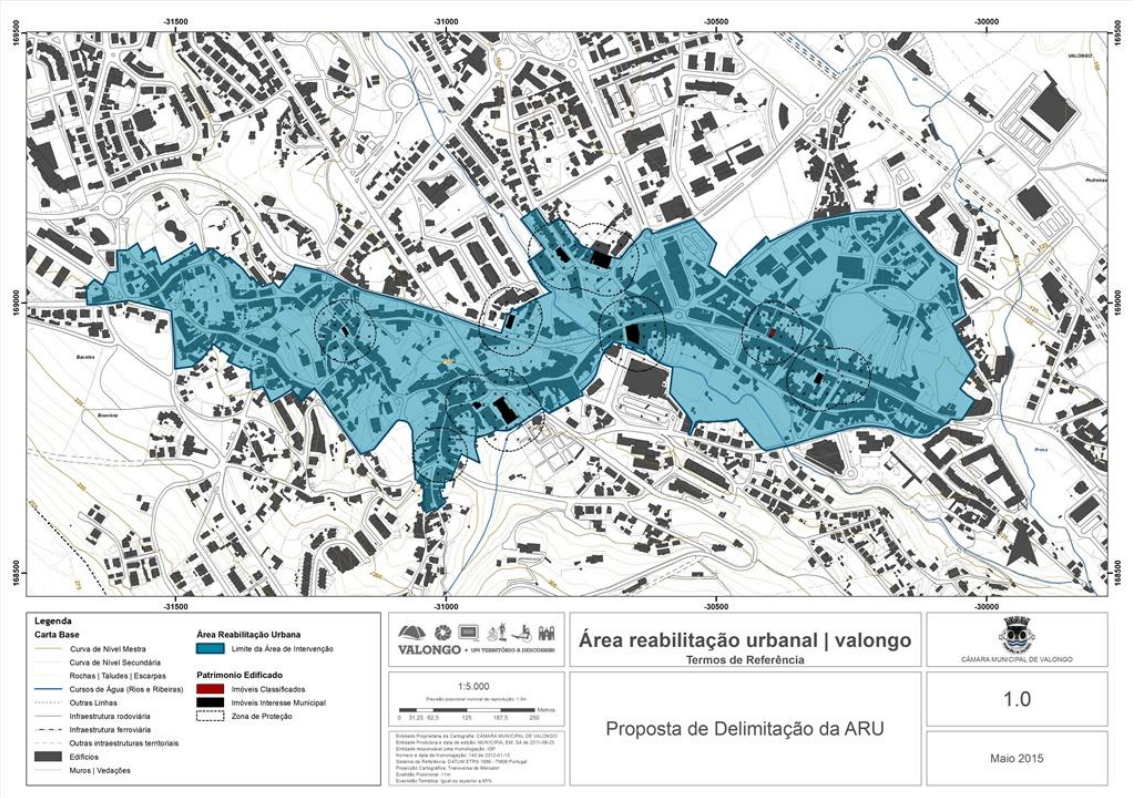
4.5 Na sequência da notificação da aprovação da candidatura, o requerente solicita a emissão de Certidão com vista à obtenção dos benefícios fiscais previstos, através do requerimento ARUEAV-P3, com a finalidade de apresentar no Serviço de Finanças da sua residência.

4.6 Por fim o requerente apresenta a Certidão de obtenção dos beneficios fiscais no Serviço de Finanças da sua residência.

3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO

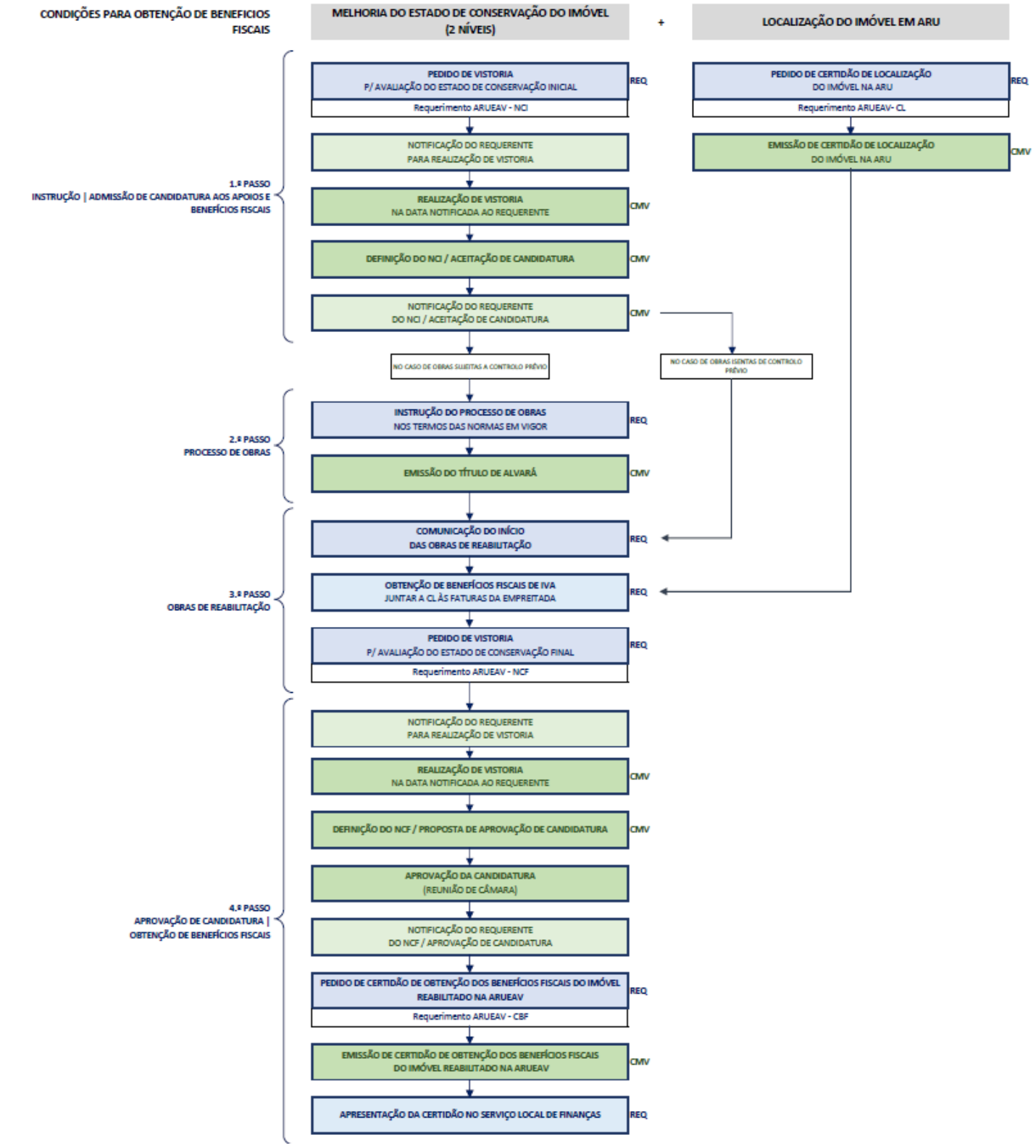
A área delimitada para a ARUEAV, aprovada pela Assembleia Municipal de Valongo, em 5 de junho de 2015 é indicada na figura seguinte:

Figura 1 - Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo



(fonte: Área de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo, Proposta de delimitação - Memória descritiva e justificativa, p.25)

4. FLUXOGRAMA DO PROCEDIMENTO DE CANDIDATURA



5. REQUERIMENTOS

ARUEAV – NCI
CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO
PEDIDO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO INICIAL
(Declaração n.º 203/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, N.º 151, de 8 de Agosto de 2011 - ponto 6.1.1)

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Valongo

1 - Identificação do Requerente (Preencher com letra maiúscula):
Nome_____,
Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão n.º _____, N.º de Identificação Fiscal _____,
Morada/Sede_____,
n.º _____, _____(andar), Código Postal _____-_____- _____,
Freguesia _____, Concelho de _____,
Telefone _____ Telemóvel _____, E-Mail _____.

2 - Na qualidade de (Assinale com X a qualidade em que faz o pedido)
☐ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Arrendatário ☐ Superficiário ☐ Outro: _____,

3 - Pedido:
Requer a V. Ex.ª, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a **Avaliação do Estado de Conservação**, do ☐ edifício, ☐ fração(ões), designada(s) pela(s) letra(s) _____, a que corresponde(m) o _____ andar, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o número _____, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Valongo, sob o artigo _____, sito em _____, do Município de Valongo, referente ao Processo de Obras n.º _____/_____ (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).

O pedido é instruído com os elementos abaixo indicados (Assinale com (X) os documentos que anexa):
☐ 1. Documentos de identificação do requerente;
☐ 2. Documento (s) comprovativo (s) da legitimidade do requerente;
☐ 3. Certidão da inscrição de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio;
☐ 4. Descrição dos trabalhos a efetuar e sua calendarização (caso se tratem de obras isentas de controlo prévio).

Regime de notificação:
Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ Próprio ☐ Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo ☐ Outro: _____
através de (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ e-mail ☐ Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:

Nome ou designação: _____,
Morada_____n.º_____, ____(andar),
Freguesia_____ Código Postal _____-_____ _____,
Concelho de_____ Telefone_____ Telemóvel _____, E-mail _____.

O/A subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.
Valongo, _____ de _____ de _____
Pede deferimento,

O Requerente,

_____

Conferi a identificação do requerente através do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão.
O funcionário, _____, em _____/_____/_____

ARUEAV-NCF
PEDIDO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO FINAL
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO
(Declaração n.º 203/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, N.º 151, de 8 de Agosto de 2011 - ponto 6.1.1)

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Valongo

1 - Identificação do Requerente (Preencher com letra maiúscula):

Nome_____,
Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão n.º _____, N.º de Identificação Fiscal _____,
Morada/Sede_____,
n.º _____, _____(andar), Código Postal _____-_____- _____,
Freguesia _____, Concelho de _____,
Telefone _____ Telemóvel _____, E-Mail _____.

2 - Na qualidade de (Assinale com X a qualidade em que faz o pedido)

☐ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Arrendatário ☐ Superficiário ☐ Outro: _____,

3 - Pedido:

Requer a V. Ex.ª, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a Avaliação do Estado de Conservação, com vista à verificação da execução dos trabalhos previstos na candidatura com o registo n.º _____, admitida em ____/____/_____, relativa a obras na Área de Reabilitação Urbana, referente ao Processo de Obras n.º _____/_____ (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).

Regime de notificação:
Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ Próprio ☐ Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo ☐ Outro: _____
através de (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ e-mail ☐ Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:

Nome ou designação: _____,
Morada_____n.º_____, ____(andar),
Freguesia_____ Código Postal _____-_____ _____,
Concelho de_____ Telefone_____ Telemóvel _____, E-mail _____.

O/A subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.
Valongo, _____ de _____ de _____
Pede deferimento,

O Requerente,

_____

Conferi a identificação do requerente através do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão.
O funcionário, _____, em _____/_____/_____

ARUEAV – CBF
PEDIDO DE CERTIDÃO AO ABRIGO DO ARTIGO 71º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ANTIGO DE VALONGO
(Declaração n.º 203/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, N.º 151, de 8 de Agosto de 2011 - ponto 6.1.1)

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Valongo

1 - Identificação do Requerente (Preencher com letra maiúscula):
Nome_____,
Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão n.º _____, N.º de Identificação Fiscal _____,
Morada/Sede_____,
n.º _____, _____(andar), Código Postal _____-_____- _____,
Freguesia _____, Concelho de _____,
Telefone _____ Telemóvel _____, E-Mail _____.

2 - Na qualidade de (Assinale com X a qualidade em que faz o pedido)
☐ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Arrendatário ☐ Superficiário ☐ Outro: _____,
do edifício, fração(ões), designada(s) pela(s) letra(s) _____, a que corresponde(m) o _____ andar, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o número _____, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____, sob o artigo _____, sito em _____, do Município de Valongo, referente ao Processo de Obras n.º _____/_____ (indicar caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio).

3 - Pedido:
Requer a V. Ex.ª a emissão de Certidão comprovativa:
☐ Da realização de obras de reabilitação no imóvel identificado em **2**, **localizado em área de reabilitação urbana,** prevista nos n.os. 17 e 23, do artigo 71º (Incentivos à Reabilitação Urbana), do Estatuto dos Benefícios Fiscais;
☐ Da realização de obras de reabilitação no imóvel identificado em **2**, **arrendado passível de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano**, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, prevista nos nos. 17 e 23, do artigo 71º (Incentivos à Reabilitação Urbana), do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Regime de notificação:
Mais solicita, que as notificações referentes ao procedimento iniciado pelo presente requerimento, sejam dirigidas ao (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ Próprio ☐ Técnico autor do projecto e/ou coordenador do processo ☐ Outro: _____
através de (assinalar com um x a opção pretendida):
☐ e-mail ☐ Via postal (Registo simples)

Preencher quando a pessoa a notificar não for o próprio:
Nome ou designação: _____,
Morada_____n.º_____, ____(andar),
Freguesia_____ Código Postal _____-_____ _____,
Concelho de_____ Telefone_____ Telemóvel _____, E-mail _____.

O/A subscritor(a), sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.
Valongo, _____ de _____ de _____
Pede deferimento,

O Requerente,

_____

Conferi a identificação do requerente através do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão.
O funcionário, _____, em _____/_____/_____

Estatuto dos Benefícios Fiscais
Artigo 71.º
Incentivos à reabilitação urbana
1 - 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 constituídos 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. (Redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).
2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, 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%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.
3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou 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.
4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 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.
5 - 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.
6 - 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:
a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
b) 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.
7 - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
8 - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na "área de reabilitação urbana".
9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem caráter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.
10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.
11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro.
12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º -A do Código do IRS.
(Redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)
13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.
14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.
15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos no n.º 1 que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.
16 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.
17 - 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.
18 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.
19 - As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.
20 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.
21 - São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:
a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.
22 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:
a) "Ações de reabilitação" as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
b) "Área de reabilitação urbana" a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
c) "Estado de conservação" o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.
23 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.
24 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I. P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis.
25 - Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística (ACRRU), não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior.

6. MODELO DE FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS (Portaria 1192-B/2006)

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico _____ | número da ficha _____

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Pc.: .....
Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: ..... - .....
Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....
Artigo matricial: ..... Fracção: ..... Código SIG (facultativo): .....

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
___ | ___	___ | ___	_____	_____	___ | ___	_____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias						Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica		
Edifício								
1. Estrutura	☐	☐	☐	☐	☐		x 6 =	_____
2. Cobertura	☐	☐	☐	☐	☐		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
6. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	☐	☐	☐	☐	☐		x 5 =	_____
19. Paredes interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
22. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐		x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	_____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	_____
Índice de anomalias	(a/b)	_____

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	.....	_____
_____	.....	_____
_____	.....	_____
_____	.....	_____
_____	.....	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
  Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

G. OBSERVAÇÕES

.....
.....
.....
.....
.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: _____/_____/_____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: _____,_____

Data de emissão: ____/_____/_____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)