

APROVADO
REUNIÃO ORDINÁRIA
27/03/2025
A secretária
Cátia Candeias

**APOIO À IMPLEMENTAÇÃO DAS
ORU DE ODEMIRA E SÃO TEOTÓNIO**

**RELATÓRIO DE IMPACTES
FINANCEIROS**

FEVEREIRO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

(Página propositadamente deixada em branco)

Equipa Técnica

João Belard Correia (Eng.º do Território) (coordenação)

Duarte Sobral (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	4
2	PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA.....	5
3	IMPACTE FINANCEIRO	9
3.1	ORÇAMENTO MUNICIPAL PLURIANUAL 2025 – 2029	9
3.2	IMPACTE NA DESPESA.....	10
3.3	IMPACTE NA RECEITA.....	11
3.4	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA.....	15

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Programa de Ação e de Investimento Municipal: ORU de Odemira.....	6
Quadro 2 - Programa de Ação e de Investimento Municipal: ORU de São Teotónio	8
Quadro 3 – Orçamento Plurianual (Receita e Despesa) – Município de Odemira, 2025 - 2029.....	9
Quadro 4 - Orçamento Plurianual (Agregados Orçamentais) - Município de Odemira, 2025 - 2029.....	10
Quadro 5 - Estimativa de custo suportado pelo Orçamento Municipal	11

ÍNDICE DE FIGURAS

No table of figures entries found.

1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui um dos entregáveis previstos na Fase 4 do Apoio à Implementação das Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Odemira e São Teotónio. Apresenta uma síntese da estimativa global de investimento necessário à execução das ORU e do seu impacte financeiro no Orçamento Municipal do Município de Odemira no decurso do decénio 2024-2034.

2 PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA

Os quadros seguintes resumem os programas de investimento de cada ORU, incluindo estimativas de investimento necessário, calendarização e fontes de financiamento. No que respeita ao investimento público, apresentam-se as estimativas de investimento em intervenções físicas.

O investimento público em intervenções físicas totaliza cerca de 40,9 milhões de euros: 26,8 milhões de euros na ORU de Odemira e cerca de 14,1 milhões de euros na ORU de São Teotónio.

Esta estimativa não considera as seguintes medidas não orçamentadas à data:

ORU de Odemira

- M1.5 Programação de eventos Interculturais
- M2.6 Implementação do Programa Bairro Comercial Digital e Criativo de Odemira
- M2.7 Programa "Lojas com História"
- M3.3 Estudo de requalificação da Porta de Entrada da Vila de Odemira
- M3.4 Fomento da atividade económica na zona ribeirinha
- M4.1 Bolsa de imóveis para reabilitação urbana
- M4.2 Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana
- M5.2 Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira
- M5.3 Criação de serviço de transporte coletivo circular

ORU de São Teotónio

- M3.1 Bolsa de imóveis para reabilitação urbana
- M3.2 Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana

Quadro 1 - Programa de Ação e de Investimento Municipal: ORU de Odemira

OE	Medida*		Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
						2024-2025	2026-2029	2030-2035
OE1	M1.1	Revitalização da Praça José Maria Lopes Falcão	Município de Odemira	OM, IFFRU 2030	€5 000 000	€ 477 000	€ 318 000	€ -
	M1.2	Criação do Centro Interpretativo do Cerro do Castelo	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	€800 000	€ 160 000	€ 640 000	€ -
	M1.4	Criação do espaço expositivo do Cerro dos Moinhos Juntos	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	€256 000	€ 76 800	€ 179 200	€ -
	M1.5	Criação do Centro Empresarial de Desenvolvimento e Incubação do Sudoeste	Município de Odemira	FEDER, Portugal 2030	€ 3 885 100	€ 2 085 881	€ 1 799 219	€ -
	M1.6	Programação de eventos Interculturais	Município de Odemira	OM, Alentejo 2030	-	€ -	€ -	€ -
	M2.1	Requalificação do conjunto Quinta da Estrela – Rodoviária	Município de Odemira, Rodoviária do Alentejo, CAO	OM, Capitais Próprios	€3 000 000	€ -	€ 3 000 000	€ -
OE2	M2.2	Revitalização integrada do Mercado Municipal de Odemira e envolvente	Município de Odemira	OM	€3 000 000	€ -	€ 3 000 000	€ -
	M2.3	Reabilitação do Largo Miguel Bombarda e da Igreja da Misericórdia.	Município de Odemira, Santa Casa da Misericórdia, Proprietários	OM, IFFRU 2030, Capitais Próprios	€3 000 000	€ -	€ 1 500 000	€ 1 500 000
	M2.4	Reabilitação da Igreja do Alto de São Sebastião - Núcleo Desportivo e Cultural de Odemira	Município de Odemira, NDCO	OM	€561 000	€ -	€ 392 700	€ 168 300
	M2.5	Programa de Urbanismo Comercial Dirigido: Rua Sousa Prado e Rua José Maria de Andrade, Odemira	Município de Odemira	OM, IFFRU 2030	€450 000	€ 45 000	€ 180 000	€ 225 000
	M2.6	Implementação do Programa Bairro Comercial Digital e Criativo de Odemira	Município de Odemira	PRR	-	€ -	€ -	€ -

OE	Medida*		Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
						2024-2025	2026-2029	2030-2035
	M2.7	Programa "Lojas com História"	Município de Odemira	OM, IFRRU 2030	-	€ -	€ -	€ -
OE3	M3.1	Requalificação da Zona Ribeirinha de Odemira – 2.ª Fase	Município de Odemira, Entidade Gestora do Centro Náutico	FEDER	€150 000	€ 150 000	€ -	€ -
	M3.2	Criação do Complexo Criativo e Cultural Ribeirinho	Município de Odemira	IFRRU 2030, FEDER	€6 000 000	€ -	€ 3 000 000	€ 3 000 000
	M3.3	Estudo de requalificação da Porta de Entrada da Vila de Odemira	Município de Odemira, Gasolineiras	OM	€80 000	€ -	€ -	€ -
	M3.4	Fomento da atividade económica na zona ribeirinha	Município de Odemira, Promotores privados, Comerciantes e Agentes culturais	OM	-	€ -	€ -	€ -
OE4	M4.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira, Proprietários	IFRRU 2030	-	€ -	€ -	€ -
	M4.2	Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana	Município de Odemira	OM	-	€ -	€ -	€ -
OE5	M5.1	Percurso pedonal seguro: Escolas – Centro da Vila	Município de Odemira	OM	€600 000	€ 120 000	€ 480 000	€ -
	M5.2	Estudo de circulação e estacionamento da Vila de Odemira	Município de Odemira	OM	-	€ -	€ -	€ -
	M5.3	Criação de serviço de transporte coletivo circular	Município de Odemira	OM, Portugal 2030	-	€ -	€ -	€ -
	M5.4	Regulação do estacionamento	Município de Odemira	OM	€100 000	€ 40 000	€ 60 000	€ -
TOTAL					€26 802 100	€ 5 677 681	€ 16 231 119	€ 4 893 300

*As medidas consideradas estruturantes encontram-se destacadas a negrito.

Quadro 2 - Programa de Ação e de Investimento Municipal: ORU de São Teotónio

OE	Medida*		Promotor	Financiamento	Investimento estimado (€)	Execução		
						2024-2025	2026-2029	2030-2035
OE1, OE2, OE3, OE4	M1.1	Requalificação do Núcleo Antigo de São Teotónio	Município de Odemira	Orçamento Municipal, Alentejo 2030	€ 6 206 000	€ 3 326 000	€ 2 880 000	€ -
OE4	M2.1	Requalificação da Rua Nova do Encalhe e redefinição e qualificação da zona desportiva	Município de Odemira	Orçamento Municipal, Alentejo 2030	€ 680 000	€ 136 000	€ 544 000	€ -
	M2.2	Reabilitação do Jardim da Fonte	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 75 000	€ -	€ 75 000	€ -
	M2.3	Reabilitação do conjunto FACECO - Jardim da Elsa	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 4 150 000	€ 830 000	€ 3 320 000	€ -
	M2.4	Valorização do património histórico	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ 2 000 000	€ 200 000	€ 800 000	€ 1 000 000
	M2.5	Reabilitar a Moagem	Município de Odemira, Proprietário	Orçamento Municipal	€ 1 000 000		€ 400 000	€ 600 000
	M2.6	Programa de dinamização cultural do espaço público	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ -	€ -	€ -	€ -
OE5	M3.1	Bolsa de imóveis para reabilitação urbana	Município de Odemira	IFRRU 2030	€ -	€ -	€ -	€ -
	M3.2	Campanha de comunicação sobre incentivos públicos à reabilitação urbana	Município de Odemira	Orçamento Municipal	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAL					€ 14 111 000	€ 4 492 000	€ 8 019 000	€ 1 600 000

*As medidas consideradas estruturantes encontram-se destacadas a negrito

3 IMPACTE FINANCEIRO

3.1 Orçamento Municipal Plurianual 2025 – 2029

Os quadros seguintes apresentam o orçamento plurianual do Município de Odemira, estimado em 2025 e apresentado no “Orçamento e Grandes Opções do Plano para 2025”.

Quadro 3 – Orçamento Plurianual (Receita e Despesa) – Município de Odemira, 2025 - 2029

Orçamento Plurianual da Receita	2025	2026	2027	2028	2029
Receita Total	74 020 000,00 €	79 150 000,00 €	66 433 000,00 €	51 375 000,00 €	51 601 000,00 €
Receitas Correntes	46 410 000,00 €	43 312 000,00 €	44 061 000,00 €	44 610 000,00 €	45 488 000,00 €
01 Impostos Diretos	7 607 000,00 €	7 762 000,00 €	7 908 000,00 €	8 057 000,00 €	8 220 000,00 €
02 Impostos Indiretos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
04 Taxas, Multas e Outras Penalidades	963 000,00 €	991 000,00 €	1 019 000,00 €	1 047 000,00 €	1 076 000,00 €
05 Rendimentos de Propriedade	1 643 000,00 €	1 678 000,00 €	1 712 000,00 €	1 745 000,00 €	1 779 000,00 €
06 Transferências Correntes	27 102 000,00 €	27 673 000,00 €	28 106 000,00 €	28 335 000,00 €	28 874 000,00 €
07 Venda de bens e serviços correntes	5 056 000,00 €	5 167 000,00 €	5 275 000,00 €	5 385 000,00 €	5 498 000,00 €
08 Outras Receitas Correntes	4 039 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €	41 000,00 €
Receitas de Capital	16 839 000,00 €	27 438 000,00 €	21 987 000,00 €	6 765 000,00 €	6 113 000,00 €
09 Venda de Bens de Investimento	43 000,00 €	43 000,00 €	43 000,00 €	43 000,00 €	43 000,00 €
10 Transferências de Capital	16 193 000,00 €	27 392 000,00 €	21 941 000,00 €	6 719 000,00 €	6 067 000,00 €
13 Outras Receitas de Capital	603 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
Receitas com Ativos e Passivos Financeiros	10 771 000,00 €	8 400 000,00 €	385 000,00 €	0,00 €	0,00 €
11 Ativos Financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
12 Passivos Financeiros	10 771 000,00 €	8 400 000,00 €	385 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras receitas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
15 Reposições Não Abatidas nos Pagamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16 Saldo da Gerência Anterior	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Orçamento Plurianual da Despesa	2025	2026	2027	2028	2029
Despesa Total	74 020 000,00 €	79 150 000,00 €	66 433 000,00 €	51 375 000,00 €	51 601 000,00 €
Despesas Correntes	45 080 000,00 €	41 628 000,00 €	42 483 000,00 €	42 875 000,00 €	43 763 000,00 €
01 Despesas com Pessoal	17 832 000,00 €	16 838 000,00 €	17 176 000,00 €	17 521 000,00 €	17 873 000,00 €
02 Aquisição de Bens e Serviços	17 501 000,00 €	15 277 000,00 €	15 288 000,00 €	15 285 000,00 €	15 781 000,00 €
03 Juros e Outros Encargos	184 000,00 €	483 000,00 €	592 000,00 €	558 000,00 €	520 000,00 €
04 Transferências Correntes	8 510 000,00 €	7 958 000,00 €	8 334 000,00 €	8 394 000,00 €	8 450 000,00 €
05 Subsídios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
06 Outras Despesas Correntes	1 053 000,00 €	1 072 000,00 €	1 093 000,00 €	1 117 000,00 €	1 139 000,00 €
Despesas de Capital	27 828 000,00 €	36 255 000,00 €	22 843 000,00 €	7 457 000,00 €	6 784 000,00 €
07 Aquisição de Bens de Capital	27 256 000,00 €	35 622 000,00 €	22 320 000,00 €	6 933 000,00 €	6 259 000,00 €
08 Transferências de Capital	572 000,00 €	633 000,00 €	523 000,00 €	524 000,00 €	525 000,00 €
11 Outras despesas de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despesas com Ativos e Passivos Financeiros	1 112 000,00 €	1 267 000,00 €	1 107 000,00 €	1 043 000,00 €	1 054 000,00 €
09 Ativos Financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10 Passivos Financeiros	1 112 000,00 €	1 267 000,00 €	1 107 000,00 €	1 043 000,00 €	1 054 000,00 €

Fonte: CMO (2024) “Orçamento e Grandes Opções do Plano para 2025”

Quadro 4 - Orçamento Plurianual (Agregados Orçamentais) - Município de Odemira, 2025 - 2029

Agregados Orçamentais	2025	2026	2027	2028	2029
Receita Total	€74 020 000,00	€79 150 000,00	€66 433 000,00	€51 375 000,00	€51 601 000,00
Receita Não Efetiva	€10 771 000,00	€8 400 000,00	€385 000,00	€0,00	€0,00
Receita Efetiva	€63 249 000,00	€70 750 000,00	€66 048 000,00	€51 375 000,00	€51 601 000,00
Despesa Total	€74 020 000,00	€79 150 000,00	€66 433 000,00	€51 375 000,00	€51 601 000,00
Despesa Não Efetiva	€1 112 000,00	€1 267 000,00	€1 107 000,00	€1 043 000,00	€1 054 000,00
Despesa Efetiva	€72 908 000,00	€77 883 000,00	€65 326 000,00	€50 332 000,00	€50 547 000,00
Despesa Primária	€72 724 000,00	€77 400 000,00	€64 734 000,00	€49 774 000,00	€50 027 000,00
Saldo Total	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Saldo Corrente	€1 330 000,00	€1 684 000,00	€1 578 000,00	€1 735 000,00	€1 725 000,00
Saldo de Capital	-€10 989 000,00	-€8 817 000,00	-€856 000,00	-€692 000,00	-€671 000,00
Saldo Global	-€9 659 000,00	-€7 133 000,00	€722 000,00	€1 043 000,00	€1 054 000,00
Saldo Primário	-€9 843 000,00	-€7 616 000,00	€130 000,00	€485 000,00	€534 000,00
Saldo Orçamental da Gerência anterior	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Saldo Orçamental para a Gerência seguinte	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00

Fonte: CMO (2024) "Orçamento e Grandes Opções do Plano para 2025"

Tal como referido no documento citado, os Agregados apresentados permitem-nos constatar que, para 2025 e anos seguintes, se estima um Orçamento com receita equivalente à despesa. O saldo global apresentado ao longo do quinquénio permite perceber a **necessidade de recurso a passivos financeiros para executar as opções de investimento programadas**.

3.2 Impacte na Despesa

O Programa de Ação e de Investimento Municipal de ambas as ORU desenvolve-se ao longo do decénio 2024 a 2034. Assume-se que as ações programadas serão elegíveis para financiamento por fundos estruturais (onde se estima financiamento na ordem dos 80%) e por linhas de financiamento públicas como o IFFRU 2020 ou 2030 (onde se assume uma capacidade de financiamento conservadora de 50% dos custos reais). Desta forma, estima-se que a execução de ambas as ORU acarrete um **impacte na despesa na ordem dos 17,3 milhões de euros entre 2025 e 2029 e de 3,2 milhões de euros entre 2030 e 2034** (quadro seguinte). Esta estimativa não considera os serviços de dívida e outros custos inerentes ao financiamento das ações.

Quadro 5 - Estimativa de custo suportado pelo Orçamento Municipal

ORU	Investimento Previsto	2024-2025	2026-2029	2030-2034
Odemira	Investimento Global	€3 154 681	€14 549 119	€4 893 300
	Estimativa de custo suportado pelo Orçamento Municipal	€2 177 000	€8 096 000	€1 631 000
São Teotónio	Investimento Global	€4 492 000	€8 019 000	€1 600 000
	Estimativa de custo suportado pelo Orçamento Municipal	€1 722 000	€5 280 000	€1 600 000
TOTAL	Estimativa de custo suportado pelo Orçamento Municipal	€3 899 000	€13 376 000	€3 231 000

O Município tem também em vigor apoios financeiros à reabilitação, designadamente no âmbito do Programa Odemira Empreende - apoio financeiro municipal ao investimento no âmbito de atividades económicas (Regulamento n.º 364/2015, (Art.º 5.º)), a saber:

- Financiamento a fundo perdido de parte do investimento necessário para a instalação ou realocação de negócios e/ou para a remodelação e ampliação de negócios em núcleos urbanos antigos e em ARU, condicionado a investimentos que visem melhoramentos e alterações substanciais da apresentação e exposição dos respetivos estabelecimentos;
- Majoração dos apoios financeiros para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados em núcleos urbanos antigos e em ARU.

Assim, a concessão destes apoios resultará, necessariamente, em incremento da despesa municipal.

3.3 Impacte na Receita

O quadro legislativo nacional e municipal (regulamento de taxas) prevê um conjunto de instrumentos de natureza fiscal de incentivo à reabilitação urbana, podendo materializar-se em benefícios ou agravamentos. O Artigo 14.º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, nomeadamente em termos dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana. O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) (Decreto-Lei n.º 215/89 de 7 de janeiro na atual redação) concretiza benefícios em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto sobre o valor acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e também relativos a taxas, nos seus artigos 45.º e 71.º, revistos, nomeadamente, com a publicação da Nova Geração de Políticas de Habitação em 2017. Os benefícios fiscais aplicam-se a imóveis localizados em ARU e a imóveis a reabilitar com mais de 30 anos fora destas áreas, tendo de ser cumpridos objetivos mínimos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética.

Assim, podem aplicar-se os seguintes benefícios fiscais e isenção de taxas de competência municipal ou com impacto no orçamento municipal:

Benefícios Fiscais

- IMI:
 - Isenção do IMI por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos (Art.º 45.º, alínea a) do ponto 2 do EBF), que sejam, cumulativamente:
 - objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);
 - objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final);
 - objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no Decreto-Lei n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do Sistema Certificação Energética dos Edifícios);
 - Esta isenção poderá ser renovada por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
 - Isenção de 10% nos prédios urbanos classificados com eficiência energética de classe A ou A+ (por deliberação da Assembleia Municipal de Odemira, no quadro do Art.º 44.º-B do EBF).
- IMT:
 - Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação que cumpram os requisitos de reabilitação acima elencados e cuja operação e reabilitação se inicie até 3 anos após a aquisição (Artigo 45.º do EBF, alínea b) do n.º 2);
 - Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação em imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Artigo 45.º do EBF, alínea c) do n.º 2);
- IRS:
 - Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário, até ao limite de 500€, cumprindo a intervenção de reabilitação os critérios acima elencados (Artigo 71.º do EBF, n.º 4);

Isenção de Taxas:

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (Artigo 45.º do EBF, alínea d) do n.º 2);
- Isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas (por deliberação da Assembleia Municipal):
 - Isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras de reabilitação do património edificado;
 - Isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações para jovens, situadas no Núcleo Antigo.
 - Isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista (também aplicável fora de ARU).

Agravamentos fiscais

- IMI: agravamento da taxa para o triplo em prédios urbanos devolutos ou em ruínas (n.º 3 do Artigo 112.º do CIMI e 65.º do RJRU);
- Este agravamento poderá ser incrementado caso o Município venha a delimitar Zona de Pressão Urbanística, ao abrigo do Art.º 112.º-B do CIMI.

A aplicação dos agravamentos e benefícios fiscais acima elencados terá impacte na receita do Município. À data, por ausência de deliberações concretas que estabeleçam estes mecanismos e por indefinição do universo de imóveis a que se aplicam, qualquer exercício de quantificação do impacte financeiro destes instrumentos na receita municipal será meramente teórico.

Não obstante, recomenda-se uma política fiscal que incentive a reabilitação urbana por parte dos proprietários suportada na aplicação de benefícios fiscais – designadamente em sede de IMI – mas também na penalização eficaz da permanência de fogos devolutos e de solo urbano por concretizar.

Assim, de forma transversal ao território concelhio, recomenda-se que se mantenha o agravamento do IMI para prédios devolutos, podendo ser implementado de duas formas:

- O Município requer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como

terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo a avaliação que tiver um valor patrimonial tributário mais elevado¹;

- As taxas de IMI podem ser elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de²:
 - prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;
 - 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.

(De notar que o conceito legal de prédio devoluto exclui explicitamente as residências secundárias³).

Concomitantemente, recomenda-se a delimitação de Zona de Pressão Urbanística (ZPU)⁴ compatível com os limites das ARU de Odemira e de São Teotónio. As ZPU são instrumentos de regulação territorial cujo objetivo é contrariar a existência e permanência de edifícios, frações e terrenos devolutos em áreas urbanas onde se verifiquem dificuldades significativas no acesso à habitação. Consideram-se dificuldades de acesso à habitação as situações em que há “escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes” ou quando essa oferta apresente “valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos”⁵. As ZPU são delimitadas em instrumento próprio ou em sede de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e aprovadas pela Assembleia Municipal e vigoram por 5 anos, podendo este prazo ser prorrogado e a sua delimitação alterada. Com a instituição de ZPU, os prédios urbanos e frações autónomas devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção com aptidão habitacional passam a ser objeto de agravamento adicional do IMI, devendo as receitas daí resultantes ser afetadas à política municipal de habitação.

¹ N.º 5 do art.º 38.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

² Art.º 122.º do Código do IMI, anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

³ Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

⁴ Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto – define o conceito fiscal de prédio devoluto alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio que procede ao agravamento do IMI relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

⁵ Artigo 2.ºA do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

3.4 Instrumentos de natureza financeira

As operações urbanísticas programadas na ORU - de promoção pública ou privada - podem beneficiar de um conjunto de incentivos financeiros de âmbito nacional, a saber:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030 (IFFRU 2030) – continuação do IFRRU 2020 no quadro da Estratégia Portugal 2030, estabelecido pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023 de 22 de dezembro. Trata-se de um instrumento de financiamento para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo a soluções integradas de eficiência energética. Pode beneficiar deste instrumento a pessoa singular ou coletiva, pública ou privada;
- Programa Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU) – financiamento de operações de reabilitação de parte de edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e pelas portarias n.º 175/2019, n.º 176/2019, n.º 177/2019 e n.º 179/2019, de 6 de junho). Podem beneficiar deste apoio a pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo administrações de condomínio.