



**PROCESSO:** ON /2020 /578

**REQUERIMENTO N.º:** ON/2026/1138/2026

**TITULAR DO PROCESSO:** ÉPICAS REFERÊNCIAS - DESENVOLVIMENTO URBANO, LDA

**LOCAL DA OPERAÇÃO:** RUA BORDALO PINHEIRO - N.º 2, N.º 5 / LEIRIA / UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

## INFORMAÇÃO – UNRU

### 1. Enquadramento do pedido e legislação aplicável

- 1.1. Trata-se de um pedido de reconhecimento da intervenção de reabilitação de um edifício Vila Noémia sito na rua Bordalo Pinheiro, N.º 2 e 5, Leiria, na União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, para efeitos de benefícios fiscais previstos nos artigos 45º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho na sua redação atual.
- 1.2. O prédio encontra-se inscrito na matriz urbana sob o artigo 12750-P na União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 3787/20210722.
- 1.3. Os pressupostos para usufruição de isenção de IMI, IMT e dedução à colecta, em sede de IRS, estão descritos no n.º 1 do artigo 45º e 71.º do EBF respetivamente, para prédios ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, tendo que cumprir cumulativamente as seguintes condições:
  - 1.3.1. 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;
  - 1.3.2. 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.
- 1.4. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU, define no na alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação atualizada, o seguinte:
 

*«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;*



- 1.5. O conceito de prédio encontra-se definido no artigo 2.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
- 1.6. O reconhecimento da intervenção de reabilitação e a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, para efeito de aplicação do disposto nos artigos 45º e 71.º do EBF, é da competência da Câmara e deve ser comunicado ao Serviço de Finanças conforme o disposto no n.º 4 do referido artigo 45.º.

## 2. Análise Técnica

- 2.1. O prédio inicial tem mais de 30 anos;
- 2.2. O imóvel está localizado na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria, (ato de aprovação da versão atual publicada no Diário de República - 2ª série de 22 de fevereiro de 2019 - Aviso n.º 2982/2019) e integra a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) em curso na ARU (cuja de aprovação foi publicada através do Diário de República - 2ª série de 27 de fevereiro de 2019 - Aviso 3167/2019);
- 2.3. Consultado o presente processo, bem como os elementos apresentados pelo requerente no âmbito do requerimento n.º ON/2026/1138, constatou-se o seguinte:
  - 2.3.1. O edifício foi objeto de obras de ampliação, alteração, demolição e reabilitação, iniciada em 22/12/2022 e concluída em 07/11/2025, estando apto a ser utilizado desde 10/07/2025;
  - 2.3.2. O edifício, inicialmente composto por duas unidades suscetíveis de utilização independente, é atualmente constituído por 13 frações autónomas, designadas pelas letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "L", "M" e "N". As frações "A", "B", "C" e "D", apesar de terem sido objeto de ampliação, podem considerar-se integradas na parte correspondente ao edifício original, enquanto as restantes se inserem no corpo edificado localizado a tardoz.
  - 2.3.3. Das 13 frações, apenas 11 foram objeto de vistoria, não tendo sido vistoriadas as frações "I" e "J".
  - 2.3.4. Relativamente ao estado de conservação do edifício, anteriormente à intervenção, foi atribuída a classificação de nível 1,38 (PÉSSIMO), conforme o documento Req. 2021/14636.
  - 2.3.5. Após a conclusão da obra e na sequência de vistoria realizada às 11 frações em 24/03/2026, bem como do despacho do Sr. Vereador, datado da mesma data (constante do requerimento n.º ON/2026/1138), foi atribuído às frações "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "L", "M" e "N" o nível de conservação 5.0 (EXCELENTE), nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31/12, e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3/11;
  - 2.3.6. Em relação aos requisitos de eficiência energética, após a intervenção foi atribuída a classe energética **A+** para a totalidade das frações, estando quatro níveis acima do mínimo exigível para grandes intervenções de acordo com os certificados de eficiência energética SCE válidos até 12/06/2035.

## 3. Proposta

- 3.1. Face ao acima exposto, remete-se à consideração superior o reconhecimento da intervenção de reabilitação das 11 frações vistoriadas "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "L", "M" e "N" para efeitos dos benefícios fiscais previstos no artigo 45º e 71.º do EBF.



- 3.2. Mais se propõe que, em função da decisão superior a proferir, o assunto seja submetido a reunião de Câmara Municipal, para deliberação quanto ao reconhecimento da referida intervenção de reabilitação, nos termos do disposto no n.º 1 dos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, para efeitos de atribuição dos correspondentes benefícios fiscais.
- 3.3. Propõe-se ainda que, após deliberação favorável, seja comunicado o reconhecimento da intervenção de reabilitação ao Serviço de Finanças competente, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

À consideração superior

Marco Paulo Dinis Baptista | Chefe de Unidade

Leiria, 26 de março de 2026.

Digitally signed by MARCO PAULO DINIS BAPTISTA  
Date: 2026.03.26 10:53:33 +00:00