

**PARECER – UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA****PROCESSO:** [REDACTED]**REQUERIMENTO N.º:** ON/2025/12720/2025**TITULAR DO PROCESSO:** [REDACTED]**LOCAL DA OPERAÇÃO:** [REDACTED]

LEIRIA / UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

INFORMAÇÃO**1. Enquadramento do pedido e legislação aplicável**

- 1.1. Trata-se de um pedido de reconhecimento da intervenção de reabilitação referente à fração " L " do edifício sito [REDACTED] Leiria, para efeitos de benefícios fiscais previstos no artigo 45º 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] da Freguesia de Leiria.
- 1.3. Os pressupostos para usufruição de isenção de IMI e IMT estão descritos no n.º 1 do artigo 45º do EBF, 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 reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeito de aplicação do disposto no artigo 45º 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.

2. Análise Técnica

Consultado o presente processo, constatou-se o seguinte:

- 2.1. O prédio em causa tem mais de 30 anos.
- 2.2. O imóvel está localizado 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. O edifício foi objeto de uma intervenção de reabilitação, iniciada em 05/04/2018 e concluída em 30/03/2020, estando apta a ser utilizada desde 27/07/2020.
- 2.4. Relativamente ao estado de conservação do edifício antes da intervenção, foi atribuída a classificação de nível 2.4375 (MAU), conforme documento que integra o requerimento n.º 2018/7880. Após a conclusão da obra, e na sequência de vistoria realizada em 13/04/2026, por despacho do Sr. Vereador datado de 28/04/2026, foi atribuído à fração "L" o nível 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, correspondendo à subida de três níveis de conservação;
- 2.5. Em relação aos requisitos de eficiência energética, após a intervenção foi atribuída a classe energética **B**, estando dois níveis acima do mínimo exigível para grandes intervenções, de acordo com o certificado de eficiência energética SCE válido até 24/02/2030.
- 2.6. Conclui-se, portanto, que a fração "L" foi objeto de reabilitação e que estão reunidas as condições para reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45º do EBF.

3. Proposta

- 3.1.1. Face ao exposto, propõe-se que o assunto seja submetido à reunião de Câmara para que esta delibere no sentido de reconhecer que a fração "L", foi objeto de intervenção de reabilitação, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 45º do EBF para efeitos dos benefícios fiscais previstos no mesmo artigo;
- 3.1.2. Que seja comunicado o reconhecimento da intervenção de reabilitação ao Serviço de Finanças para efeitos do n.º 4 do artigo 45.º do EBF.

À consideração superior.

Leiria, 7 de maio de 2026.

Marco Paulo Dinis Baptista | Chefe de Unidade

Digitally signed by MARCO PAULO DINIS BAPTISTA
Date: 2026.05.11 09:32:37 +01:00

Núm. Processo: ON/2017/217/0

entrada em 10-03-2017

Licença de edificação

12/05/2026

Situação: Pendente arquivado

Tp. pedido: Projeto de alterações
Tp. construção: Alteração e ampliação
Tp. utilização: Habitação unifamiliar
Inst. plano: Plano Diretor Municipal (PDM)
Cl. espaço: Aglomerado urbano
Zona:
Assunto: PEDIDO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Dt. limite: 00-00-0000
Prz. exec. obra: Meses
Local da Obra
Freguesia: União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes
Morada: Rua Comandante Almeida Henriques
N.º: 5 Lote, Andar, etc: R. Machado dos Santos,
Sítio: Leiria

Requerimento - ON / 2025 / 12720 de 13/10/2025 - Certidão A notificar requerer

Dt. limite: 27-10-2025

Requerente:

Orgão de destino	Orgão de origem	Data Entrada	Prev. saída	Data Saída
 Joana Rita Silva Patricio	Sandra Paula Cardoso Machado Mace	11-05-2026	00-00-0000	00-00-0000
Informação			sandramacedo - 11-05-2026	
Tipo: Notificação		Despacho		
Data: 11-05-2026 Número:				
Texto:				
Sandra Paula Cardoso Machado Mace	Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lope	11-05-2026	00-00-0000	11-05-2026
Informação			glopes - 11-05-2026	
Tipo: Informação		Informação		
Data: 11-05-2026 Número:				
Texto: De acordo. Proceder às devidas diligências.				
Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lope	Sandra Paula Cardoso Machado Mace	11-05-2026	13-05-2026	11-05-2026
Informação			sandramacedo - 11-05-2026	
Tipo: Notificação		Despacho		
Data: 11-05-2026 Número:				
Texto: Concordo com a informação antecedente. À consideração do Senhor Presidente quanto à submissão do presente registo à reunião de Câmara.				
Sandra Paula Cardoso Machado Mace	Joana Rita Silva Patricio	11-05-2026	00-00-0000	11-05-2026
Informação			jpatricio - 11-05-2026	
Tipo: Informação		Informação		
Data: 11-05-2026 Número:				
Texto:				
Joana Rita Silva Patricio	Sandra Paula Cardoso Machado Mace	11-05-2026	00-00-0000	11-05-2026
Informação			sandramacedo - 11-05-2026	
Tipo: Informação		Informação		
Data: 11-05-2026 Número:				
Texto:				
Sandra Paula Cardoso Machado Mace	Marco Paulo Dinis Baptista	11-05-2026	00-00-0000	11-05-2026
Informação			mbaptista - 11-05-2026	
Tipo: Informação técnica		Informação		
Data: 11-05-2026 Número: 4865				
Texto: Exma. Sr.ª DEDT, Arq. Sandra Macedo Relativamente ao presente pedido de reconhecimento da intervenção de reabilitação da Fração "L" para efeitos de aplicação do disposto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, remeto a informação técnica, propondo que o assunto seja submetido à reunião de câmara. À consideração superior.				

Núm. Processo: ON/2017/217/0

entrada em 10-03-2017

Licença de edificação

12/05/2026

Situação: Pendente arquivado

Tp. pedido: Projeto de alterações
Tp. construção: Alteração e ampliação
Tp. utilização: Habitação unifamiliar
Inst. plano: Plano Diretor Municipal (PDM)
Cl. espaço: Aglomerado urbano
Zona:
Assunto: PEDIDO DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Dt. limite: 00-00-0000
Prz. exec. obra: Meses
Local da Obra
Freguesia: União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes
Morada: Rua Comandante Almeida Henriques
N.º: 5 Lote, Andar, etc: R. Machado dos Santos,
Sítio: Leiria

Requerimento - ON / 2025 / 12720 de 13/10/2025 - Certidão A notificar requerer

Dt. limite: 27-10-2025

Requerente:

Orgão de destino	Orgão de origem	Data Entrada	Prev. saída	Data Saída
Marco Paulo Dinis Baptista	Ricardo Miguel Faustino Santos Vere	28-04-2026	27-05-2026	11-05-2026
Informação			rmsantos - 28-04-2026	
Tipo: Despacho		Despacho		
Data: 28-04-2026 Número:				
Texto: Deferida a atribuição do nível de conservação do edifício, nos termos da informação.				
Ricardo Miguel Faustino Santos Vere Paulo Ramos DDEGU		27-04-2026	28-04-2026	28-04-2026
Informação			pramos - 27-04-2026	
Tipo: Informação		Informação		
Data: 27-04-2026 Número:				
Texto: Não se vê inconveniente na atribuição do nível de conservação nos termos indicados. À consideração superior				
Paulo Ramos DDEGU	Micael Rodrigo Vieira Pinheiro	27-04-2026	28-04-2026	27-04-2026
Informação			mpinheiro - 27-04-2026	
Tipo: Informação técnica		Informação		
Data: 27-04-2026 Número: 4443				
Texto:				
Micael Rodrigo Vieira Pinheiro	Marco Paulo Dinis Baptista	13-10-2025	20-10-2025	27-04-2026
Informação			mbaptista - 13-10-2025	
Tipo: Informação técnica		Informação		
Data: 13-10-2025 Número:				
Texto: Solicita-se a colaboração da DEGU – Departamento de Gestão Urbanística, no sentido de proceder à vistoria do imóvel em questão, localizado na ARU do Centro Histórico de Leiria.				
Marco Paulo Dinis Baptista	BUA-Atendimento Virtual	13-10-2025	10-11-2025	13-10-2025
Informação			sgomes - 13-10-2025	
Tipo: Encaminhar para distribuir		Informação		
Data: 13-10-2025 Número:				
Texto: Vistoria para renovação de isenção de IMI				
BUA-Atendimento Virtual	BUA-Atendimento Virtual	13-10-2025	14-10-2025	13-10-2025
			sgomes - 13-10-2025	