

CONFERÊNCIA
**As Empresas e a Regeneração Urbana
Oportunidades, Desafios e Financiamento**

**Reabilitação Urbana na
Cidade do Porto:
Incentivos e Oportunidades**

21 de março de 2013

PORTOVIVO, SRU
Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA



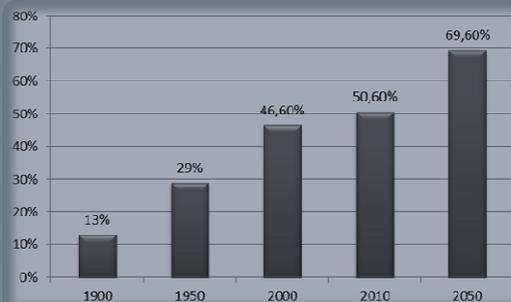
© Porto Vivo, SRU (2013)

Rui Ferreira de Espinheira Quelhas



URBANIZAÇÃO MUNDIAL

- 1900 - 13%
- 1950 - 40%
- 2000 - 46,6%
- 2010 - 50,6%
- 2050 - 69,6%



População a viver em áreas urbanas




 PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.



IMPACTE AMBIENTAL

Impacte Ambiental

Construção Nova

Consome à escala global:

- 40% dos recursos minerais (pedra, brita, areia)
- 25% das madeiras
- 40% da energia
- 16% da água

Responsável em Portugal pela produção anual de 7,5 milhões de toneladas de resíduos sólidos

Reabilitação Urbana

Reaproveitamento de 70% dos materiais




 PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.



Porto Vivo, SRU

Sociedade de capitais exclusivamente públicos, criada em Novembro de 2004



CAPITAL

60% - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

40% - Câmara Municipal do Porto


 PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

5



Excecional Interesse Público

- Despacho conjunto n.º 561/2004, de 2 de setembro, do Ministério das Finanças e da Administração Pública e do Ministério das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional

Considerando que, dada a complexidade das situações a solucionar, a sua dimensão e o impacto social e económico no País, se justifica que o processo de reabilitação urbana da Baixa Portuense tenha, excepcionalmente, o envolvimento directo da administração central:
- Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio - Art.º 2.º, n.º 2

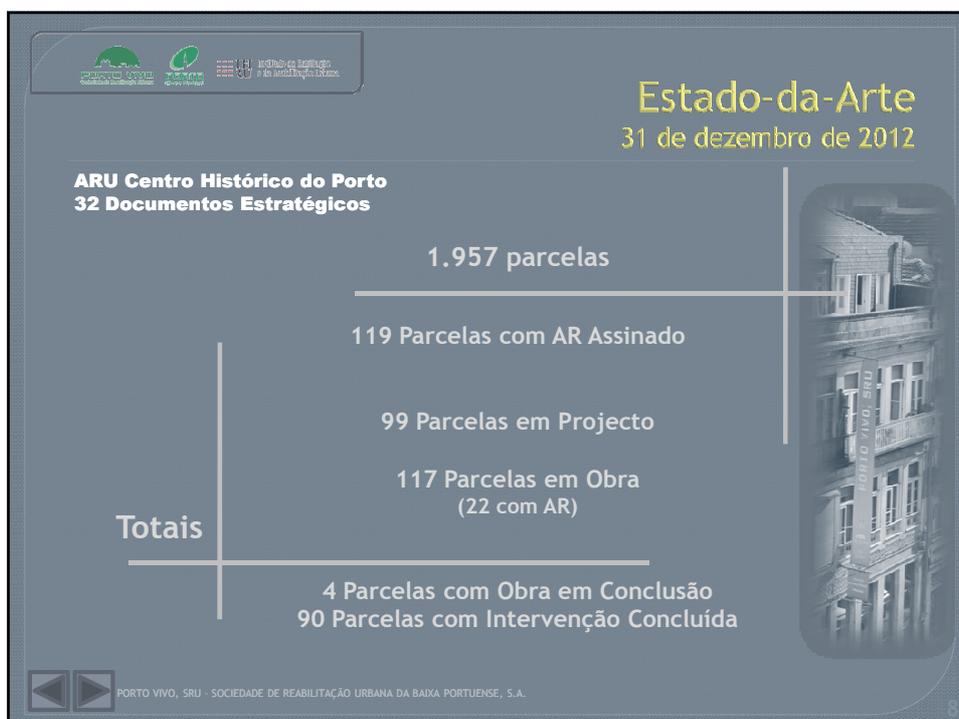
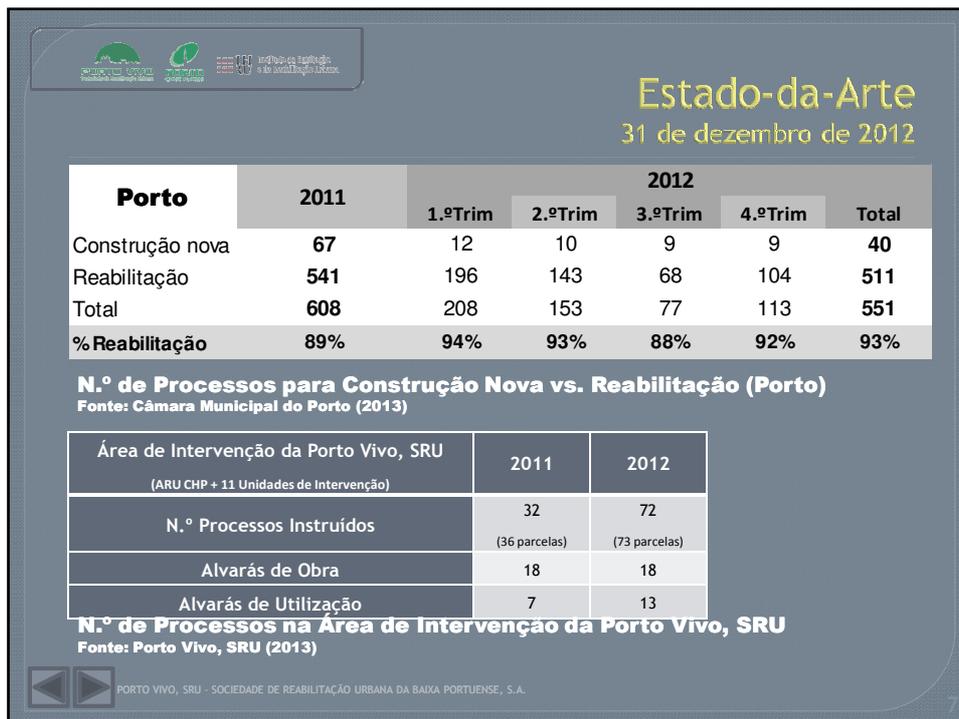
2 — Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - Art.º 37.º, n.º 2

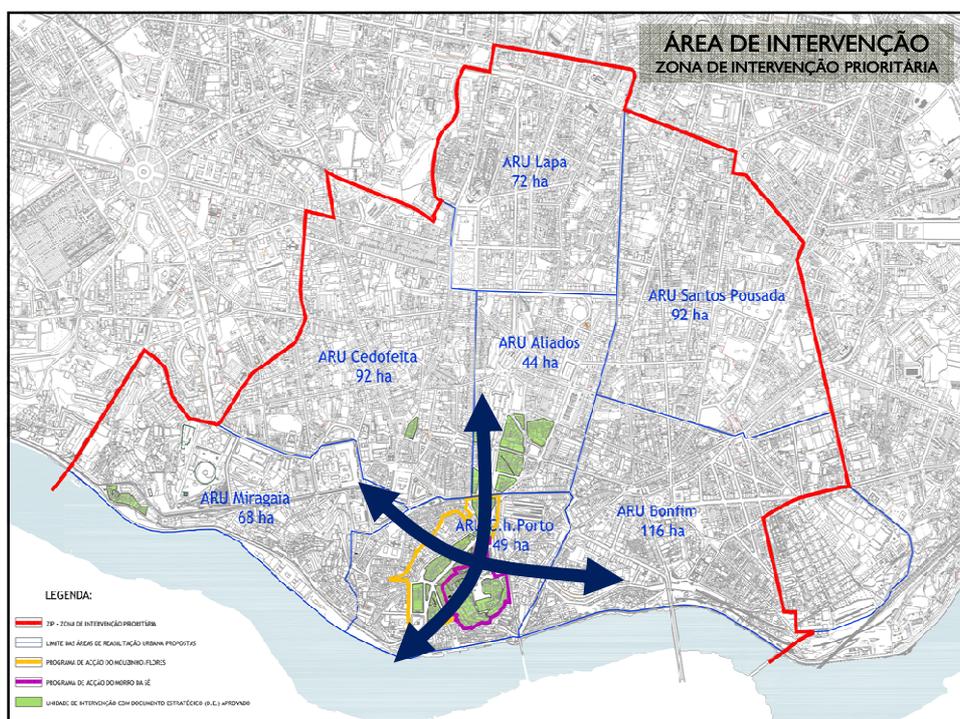
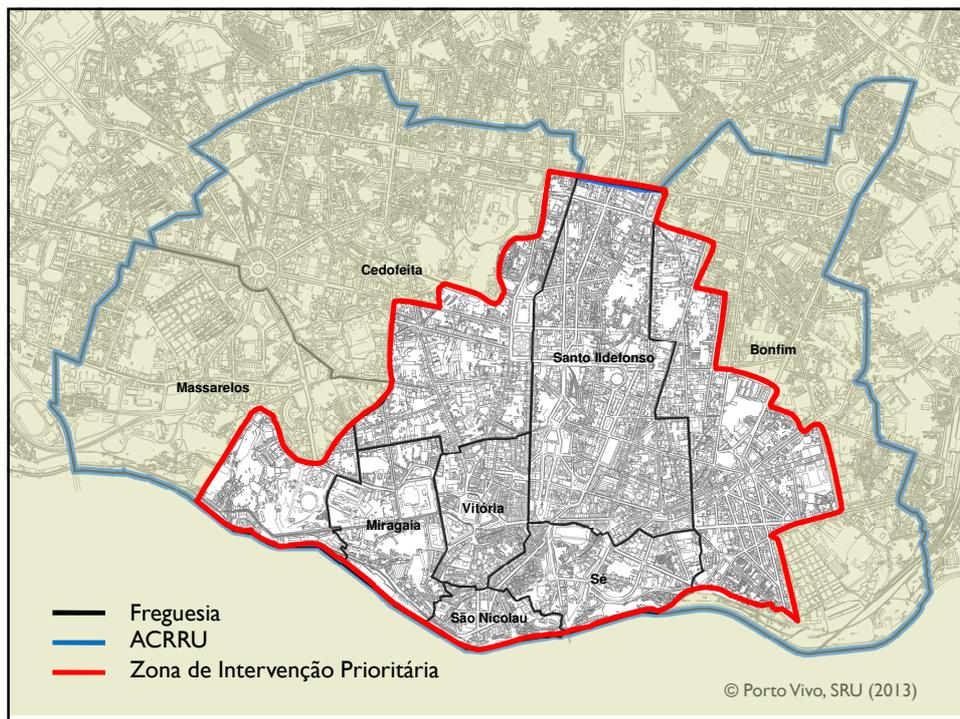
2 — Em caso de excepcional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Art.º 37.º, n.º 2

2 —


 PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

6







Multiplicador do Investimento Público

- Multiplicador do Investimento Global em Reabilitação Urbana - ACRRU Porto (2005-2012)

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Público}} = \frac{508,6 \text{ M€}}{51,5 \text{ M€}} = 10$$
- Multiplicador do Investimento - Quarteirão Cardosas (2005-2012)

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Líquido Porto Vivo, SRU}} = \frac{89,9 \text{ M€}}{6,0 \text{ M€}} = 15$$
- Multiplicador do Investimento - Acionistas (2005-2012)

$$\frac{\text{Investimento Privado}}{\text{Investimento Total Acionistas da Porto Vivo, SRU}} = \frac{508,6 \text{ M€}}{17,7 \text{ M€}} = 29$$

Nota: O Investimento Privado está subavaliado.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.



LOJA DA REABILITAÇÃO URBANA

Informações Gerais e Patrimoniais

Gestão Urbanística

Incentivos e Financiamentos

Programas do IHRU

Incentivos
à Reabilitação Urbana

PROTOCOLO BANCÁRIO
Caixa Geral de Depósitos

VIVA BAIXA PROGRAMA

BOLSA DE IMÓVEIS

BOLSA DE PROJETISTAS E ENFERMEIROS

OBJETIVOS

- ➔ Promover e divulgar o projeto de reabilitação urbana;
- ➔ Esclarecer e colaborar com os interessados nos processos de licenciamento de obras na ZIP;
- ➔ Promover e esclarecer o acesso a incentivos/benefícios para a Reabilitação Urbana.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.



Incentivos

à Reabilitação Urbana



- O Programa VIV'a BAIXA visa contribuir para a dinamização de operações de Reabilitação Urbana de prédios e fogos na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP);
- São beneficiários deste programa Proprietários, Usufrutuários e Arrendatários de edifícios localizados na ZIP que procedam a obras de Reabilitação;
- Este Programa permite aos beneficiários a aquisição, a custos reduzidos, aos Parceiros da lista oficial do Programa, de serviços, equipamentos, componentes e materiais de construção civil a utilizar na reabilitação dos edifícios.



PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

13



Incentivos

à Reabilitação Urbana

PARCEIROS





PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

14



Incentivos à Reabilitação Urbana

PROTOCOLO BANCÁRIO



A Porto Vivo, SRU estabeleceu com a Caixa Geral de Depósitos, um Protocolo de cooperação que assegura condições especiais de financiamento destinadas a beneficiar todas as pessoas que adquiram ou façam obras em prédios ou frações situadas na Zona de Intervenção Prioritária bem como todas as empresas que pretendam instalar-se nesta Zona de Intervenção Prioritária através de linhas de apoio ao empreendedorismo.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

15



Incentivos à Reabilitação Urbana

Incentivos Municipais



- Taxa de Ocupação do Domínio Público
 - Redução em 80% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas na ACRRU.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

16



Incentivos à Reabilitação Urbana

Incentivos Municipais



- **Taxas de Licenciamento de Operações Urbanísticas**

Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida como Zona de Intervenção Prioritária do programa “VIV’A BAIXA”.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

17



Incentivos à Reabilitação Urbana

Incentivos Municipais



- **Taxas de Licenciamento de Publicidade**

Redução em 80% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de publicidade, a colocar na referida Zona de Intervenção Prioritária, alusiva às entidades que, no âmbito do programa “VIV’A BAIXA, atuam em parceria com a Porto Vivo, SRU.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

18



Incentivos à Reabilitação Urbana

Incentivos Municipais



- **SIM-Porto (Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto)**

Os proprietários de prédios localizados na ACRRU que realizem obras de reabilitação, enquadradas pelo regulamento do SIM-Porto, têm direito a créditos de construção transacionáveis a aplicar na construção nova noutras zonas da cidade.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

19



Incentivos à Reabilitação Urbana

ESTADO

- **IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)**

ISENÇÕES:

 - Prédios individualmente classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal;
 - Prédios urbanos para reabilitar;
 - Prédios urbanos ou frações autónomas reabilitados e localizados na ACRRU.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

20




ESTADO ➤ IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

ISENÇÕES:

- Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal;
- Prédios urbanos reabilitados;
- Prédios urbanos ou frações autónomas reabilitados e localizados na ACRRU.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A. 21




ESTADO ➤ IVA (Imposto Sobre Valor Acrescentado)

Beneficiam de IVA a 6%:

- Empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados na ACRRU, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação e outras;
- Empreitadas contratadas pelo IHRU;
- Empreitadas cujos donos de obra sejam autarquias locais, empresas municipais, cujo objeto seja a reabilitação e gestão urbana.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A. 22



Incentivos à Reabilitação Urbana

ESTADO ➤ IRS (Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

Imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação :

- Os proprietários podem deduzir à coleta, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação.

Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas:

- Os proprietários que procedam a ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

23



Incentivos à Reabilitação Urbana

ESTADO ➤ IRS (Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

Mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana' recuperados:

- 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.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

24



Incentivos à Reabilitação Urbana

ESTADO ➤ **IRS (Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)**

Rendas de imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação:

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A. 25



Incentivos à Reabilitação Urbana

ESTADO ➤ **Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Pensões e Fundos de Poupança-Reforma**

Existem vários benefícios fiscais para os prédios integrados nos fundos acima referidos, bem como para os rendimentos e mais-valias obtidos pelos mesmos ou pelos respetivos titulares de unidades de participação.

- Isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação em ARU
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos.

PORTO VIVO, SRU - SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A. 26



Obrigado!

PORTO VIVO, SRU

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 208-214
4050-417 PORTO

Web: <http://www.portovivosru.pt>
Email: sru.portovivo@cm-porto.pt