

# ARU LAVRA

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAVRA

*Ao abrigo da Lei 32/2012, de 14 de agosto  
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*



**matosinhos  
habit**

**ÍNDICE**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Preâmbulo .....                                                             | 6  |
| I - Introdução .....                                                        | 9  |
| 1. Âmbito Legal.....                                                        | 9  |
| 2. O Município e a Reabilitação Urbana – Enquadramento Histórico .....      | 11 |
| II – Memória Descritiva e Justificativa da ARU Lavra .....                  | 18 |
| 1. Planta com a Delimitação .....                                           | 19 |
| 2. Identificação da Área .....                                              | 19 |
| 3. Critérios Subjacentes à Delimitação .....                                | 20 |
| 4. Caracterização Urbana e Socioeconómica.....                              | 21 |
| 5. Objetivos Estratégicos a Prosseguir .....                                | 28 |
| III – Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana..... | 31 |
| 1. De Natureza Municipal.....                                               | 32 |
| 2. Da Competência da Administração Central .....                            | 32 |
| Principal Legislação em Vigor e Atos Publicados.....                        | 35 |
| ANEXOS.....                                                                 | 37 |

**Gráficos**

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 1 - Número de Edifícios .....                                                     | 22 |
| Gráfico 2 - Número de Fogos.....                                                          | 22 |
| Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime.....                          | 23 |
| Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação .....                                       | 23 |
| Gráfico 5 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas .....                    | 24 |
| Gráfico 6 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões .....                 | 24 |
| Gráfico 7 - População Residente/Sexo .....                                                | 25 |
| Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário .....                                        | 25 |
| Gráfico 9 – Núcleos Familiares Residentes/Filhos .....                                    | 26 |
| Gráfico 10 - População Residente/Habilitações Literárias.....                             | 26 |
| Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação perante a Atividade Económica..... | 27 |
| Gráfico 12 – Familiares Clássicas/Elementos Dempregados .....                             | 27 |
| Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade.....                                  | 28 |

## **Anexos**

ANEXO I - Ficha do Edificado

ANEXO II - Planta de Marcação dos Lotes

ANEXO III - Listagem Moradas

ANEXO IV - Planta Geral do Património

ANEXO V - Planta Estado Geral de Conservação

ANEXO VI - Planta do Uso ao Nível do r/c

ANEXO VII - Planta de Ocupação

ANEXO VIII - Planta dos Equipamentos

ANEXO IX - Requerimento de Vistoria de Determinação de Nível de Conservação

ANEXO X - Formulário Benefícios Fiscais Reabilitação Urbana

## **Siglário**

a.C – Antes de Cristo

ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

AM – Assembleia Municipal

AMP – Área Metropolitana do Porto

ARU – Área de Reabilitação Urbana

AUDAC – Área Urbana Disponível a Consolidar

AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal

CIVA – Código do Imposto sobre Valor Acrescentado

CM – Câmara Municipal

CMM – Câmara Municipal de Matosinhos

CPAH – Comissão Municipal do Património Arquitectónico e Histórico

d.C – Depois de Cristo

DOP – Departamento de Obras e Projetos

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EM – Empresa Municipal

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

GRU – Gabinete de Reabilitação Urbana

IHRU, IP – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Instituto Público

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios

MH – MatosinhosHabit, Empresa Municipal

NRJRU – Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

OGE – Orçamento Geral do Estado

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UC – Unidade de Conta

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



*“A Reabilitação Urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

*(in Decreto – Lei 307/2009)*

*“A identidade dos espaços que habitamos e utilizamos estimula em nós a sensação de pertença a esse lugar – pertencer significa que nos sentimos co-responsáveis pelo contexto urbano em que nos movemos e no qual estamos. Se as pessoas se identificam com os lugares em que passam o seu tempo, o comportamento perante estes espaços e perante as outras pessoas que com elas partilham os espaços é certamente mais positivo do que nos casos em que não se identificam com os lugares.” (in “Construção Sustentável, Soluções Eficientes Hoje, a Nossa Riqueza de Amanhã”, Livia Tirone, Ken Nunes, 2008, Editora Tirone Nunes SA)*

## Preâmbulo

Para dar cumprimento à Deliberação da Câmara Municipal de Matosinhos (CMM), de 15 de julho de 2014, que ao abrigo do Artigo 13.º, n.º 2 do **Decreto-Lei 307/2009**, de 23 de outubro, alterado pela **Lei 32/2012**, de 14 de agosto, encarrega a MatosinhosHabit, MH – EM (MH), através do seu Gabinete de Reabilitação Urbana (GRU), de elaborar os Projetos de Delimitação das Área de Reabilitação Urbana (ARU), apresenta-se a “**Proposta de Delimitação da ARU de Lavra**”.

Esta proposta é a quinta a ser apresentada à Câmara Municipal (CM), em matéria de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, sendo que as quatro anteriores já foram aprovadas e publicadas em Diário da República (II Série), respetivamente:

- ARU de Matosinhos/Quadra Marítima, em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana - ORU (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU), em outubro de 2017 (Aviso n.º 12346/2017);
- ARU de Leça da Palmeira, em agosto de 2015 (Aviso n.º 8959/2015) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), em outubro de 2017 (Aviso n.º 12347/2017);
- ARU de Matosinhos Sul, em fevereiro de 2016 (Aviso n.º 1115/2016) e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), em fevereiro de 2019 (Aviso n.º 2820/2019).
- ARU de S. Mamede Infesta, em junho de 2020 (Aviso n.º 9730/2020).

Para além dos territórios acima referidos, com a delimitação de Lavra, o Município vem consolidar uma dinâmica crescente de revitalização urbana, tendo estipulado como meta, até ao ano de 2022, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana em cada uma das dez antigas freguesias do concelho.

Este documento reúne assim, a informação legalmente exigida, ao abrigo do Decreto-Lei 307/2009, na sua redação actual, que regulamenta a Criação das chamadas Áreas de Reabilitação Urbana, isto é: **Memória descritiva e justificativa** do território proposto para delimitação; **Planta com a delimitação** da área abrangida; e **Quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais, para que a CM, em consonância com o Artigo 13.º, n.º 1, submeta à Assembleia Municipal (AM), órgão com competência nesta matéria, a Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lavra, doravante designada por “**ARU Lavra**”.

Para este território, e à semelhança do anteriormente realizado para as zonas que foram aprovadas como ARU em Matosinhos, Leça da Palmeira, Matosinhos Sul e São Mamede de Infesta, desencadeou-se todo um trabalho sistemático e aprofundado, de conhecimento e caracterização no terreno, em matéria do edificado. O levantamento cadastral e fotográfico foi levado a cabo por uma entidade externa contratada para o efeito, *Vitor Hugo – Coordenação e Gestão de Projetos, S.A.*, tendo este trabalho decorrido entre os meses de novembro de 2020 e fevereiro de 2021.

Previamente, a CMM, em conjunto com a MH, procedeu ao estudo e avaliação da área a levantar e identificou um território delimitado, com características, necessidades e potencialidades, que corresponde a uma escolha estratégica da área onde importa intervir e que justifica uma atuação integrada de reabilitação.

De modo a organizar e simplificar o levantamento no terreno e a análise da informação a recolher, a área em estudo, com 914.625m<sup>2</sup>, foi dividida em 3 grandes Quarteirões/Secções: Quarteirão/Secção nascente/poente, constituído por 7 Subsecções; Quarteirão/Secção nascente/norte, constituído por 12 Subsecções e Quarteirão/Secção sul, constituído, igualmente, por 12 Subsecções, num total de 762 lotes, numerados sequencialmente, para cada uma delas.

A informação foi recolhida com recurso à “*Ficha do Edificado*”, da autoria da MatosinhosHabit, e congrega toda a informação observada, sumariamente respeitante a: Tipo de Prédio; Ocupação e Uso; Estado de Conservação; Elementos Dissonantes; Cércea; e Disponibilidade no Mercado de Arrendamento/Venda. (***anexo I – Ficha do Edificado***)

O levantamento fotográfico compõe-se de um mínimo de três fotos por lote, que incluía vista geral, identificação do número de polícia e vista de pormenor relevante observado. Foi organizado por Rua, Quarteirão/Secção e Número de Lote, remetendo diretamente para a “Tabela Resumo dos Dados do Edificado”, que, tal como o nome indica, discrimina por lote toda a informação recolhida.

Após o levantamento de terreno e previamente à elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, foi necessário proceder a ajustes aos limites previamente fixados, através da aplicação dos seguintes critérios:

- Fazer coincidir, sempre que justificável, o perímetro urbano do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor com o limite exterior da ARU;
- Excluir os terrenos livres de edificação, disponíveis para expansão urbana, situados no limite exterior da ARU, evitando essa expansão;
- Potenciar a construção de novas edificações nas frentes urbanas sem construção, situadas no miolo da ARU, compactando o tecido infraestruturado;
- Incluir edifícios degradados com interesse patrimonial ou com potencial de reabilitação e transformação urbana;
- Excluir as Áreas Urbanas Disponíveis a Consolidar (AUDAC);
- Excluir as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI);
- Excluir as áreas classificadas como Solo Rústico.

Mais ainda, a aplicação destes critérios, resultantes de um trabalho articulado entre a CMM e a MH, levou a um ajuste para o seu estreitamento, que se traduziu na diminuição da área em estudo, para 573.727m<sup>2</sup> e para 671 lotes. (***anexo II – Planta de Marcação dos Lotes***)

Com o tratamento do levantamento, que culmina na aqui proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana na União das Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, merecedora de particular atenção

por parte do Município, pretende-se encontrar e fazer confluir para aquele espaço geográfico, estratégias e recursos, designadamente regulamentares, financeiros e fiscais, que conduzam à recuperação e valorização do edificado nele contido.

A esta Área de Reabilitação Urbana corresponderá uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, que se concretizará através da consolidação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), obrigatoriamente aprovada no prazo máximo de 3 anos, a contar da data de aprovação desta delimitação, sob pena de caducidade.

Ressalva-se contudo que à luz da citada Lei, esta delimitação, depois de aprovada, poderá sofrer ajustes nos seus limites geográficos, no decurso dos trabalhos que entretanto forem sendo consolidados ou de contributos supervenientes, designadamente na fase que lhe seguirá, a da elaboração da ERU.

Este projeto de delimitação - com a finalidade última da valorização e reabilitação do edificado, tem por base as seguintes motivações:

- Incentivar a recuperação do património edificado degradado;
- Criar e dinamizar incentivos fiscais e administrativos para a iniciativa privada, no âmbito da reabilitação urbana;
- Incentivar a recuperação/reconversão de elementos patrimoniais relevantes e com potencial de transformação significativo, onde se inclui o património arquitetónico e histórico;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património arquitetónico e simbólico, como fator de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Facultar o acesso a programas de financiamento, no domínio da habitação e da reabilitação urbana;
- Contribuir para a regeneração do tecido urbano, nas suas diferentes dimensões.

Através desta proposta de delimitação, pretende-se igualmente contribuir para o cumprimento de alguns dos objetivos do PDM, a saber:

- Manter a estrutura policêntrica, neste caso, da parte norte do concelho;
- Compactar a malha urbana e promover a sua contenção;
- Reativar, arquitetónica e funcionalmente o património edificado, um ativo muitas vezes substituído por edificado novo, sem que se vislumbre benefício nessa substituição;
- Compreender a perenidade inestimável da história dos lugares, núcleos e edificado, que não deve ser esquecida, mas sim valorizada na construção do presente/futuro.

Em conformidade com o “*princípio da proteção do existente*”, consagrado no Decreto-Lei 307/2009, Artigo 4.º alínea h), este território, com características morfológicas e urbanísticas predominantemente habitacionais, abrange ainda património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, dando corpo a um dos objetivos da reabilitação urbana, o de “*garantir a proteção e promover a valorização do património cultural*”.

Respondendo ao actual desafio, corporizado na Nova Geração de Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio), o Município de Matosinhos prossegue na valorização e incentivo da Reabilitação Urbana, como motor da economia e na sua visão de uma cidade inclusiva, sustentável e participativa, igualmente mobilizadora da iniciativa privada.

É em face do exposto que se apresenta, para aprovação, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana no concelho de Matosinhos – ARU Lavra, salientando-se a indispensável mobilização dos serviços da autarquia para a promoção e desenvolvimento de uma estratégia interdisciplinar e integrada, que promova uma verdadeira e eficaz revitalização do tecido urbano, sem deixar de referir a sua efetiva participação já na atual proposta, quer no que se refere à delimitação geográfica, quer no que se refere à própria fundamentação e enquadramento.

## **I - Introdução**

### **1. Âmbito Legal**

Em matéria legislativa de Reabilitação Urbana, a 23 de outubro de 2009 é publicado o Decreto-Lei 307, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU) em Áreas de Reabilitação Urbana. Este regime passa a fazer parte integrante da gestão urbanística municipal, definindo uma nova figura – **Área de Reabilitação Urbana** – revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística).

Com efeito, a legislação mais recente sobre Reabilitação Urbana (nomeadamente a Lei 32/2012, de 14 de agosto, que altera o Decreto-Lei 307/2009) confere elevada prioridade à Reabilitação Urbana e à Criação das ARU - **parcelas do território delimitadas pelo Município, cujas caraterísticas, necessidades/potencialidades, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação e que correspondam a escolhas estratégicas das áreas onde prioritariamente importa intervir** - como ferramenta essencial na revitalização das cidades e forma de usufruir dos apoios e incentivos legalmente previstos.

Por sua vez, no referido Decreto-Lei, o legislador adota um conceito amplo de “*Reabilitação Urbana*”, que extravasa aspetos da vertente imobiliária ou patrimonial, isto é, aponta para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida, que reclama uma intervenção de âmbito nacional, regional e local, para resolver fenómenos que estão para além da degradação do edificado e que se revelam aos níveis económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar - tudo isto em consonância com a ordem de prioridades previamente identificada pelos municípios, garantindo uma adequada articulação daquelas com o restante tecido urbano e perspetivando as cidades como um todo.

As principais linhas de força desta reforma são:

- “*Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar*”,

mantendo os proprietários como os primeiros responsáveis pela reabilitação dos seus imóveis, cabendo às autoridades públicas o cuidado dos espaços públicos, com vista à sua qualificação e modernização;

- “Garantir a complementaridade e coordenação entre os diferentes atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana”, abrindo novas possibilidades de intervenção aos proprietários e a outros parceiros privados;
- “Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas”, viabilizando um conjunto de instrumentos jurídicos.

Estabelece ainda alguns conceitos fundamentais que importa reter:

- Área de Reabilitação Urbana – **ARU** – parcela de território delimitada pelo município, que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; tem por base de incidência “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana” (alínea b) do Artigo 2.º).
- Operação de Reabilitação Urbana – **ORU** – “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a Reabilitação Urbana de uma determinada área” (alínea h) do Artigo 2.º), sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do Artigo 7.º), que pode ser de um de dois tipos: *Simples* – intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado ou *Sistemática* – intervenção dirigida ao edificado e espaço público/infra-estruturas, incidindo nas vertentes de revitalização económica, social e cultural. A ORU Simples é enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana; a Sistemática, por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, ambos instrumentos de programação subsequentes à criação das ARU.

A delimitação de uma ARU obriga ainda o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente em sede de IMI e de IMT, e consequentemente confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, o direito de acesso a esses mesmos benefícios, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural Artigo 14.º, alínea a) – *Capítulo III, do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.*

Concretizando, ao abrigo da alteração imposta pela Lei 32/2012, a aprovação da delimitação de uma ARU já não tem necessariamente de ser feita em simultâneo com a aprovação da Operação da Reabilitação Urbana a desenvolver nessa área, determinando um prazo limite de 3 anos para a sua aprovação.

Para além deste aspeto particular, que em muito veio contribuir para dar uma nova dinâmica ao processo de criação das ARU, esta Lei reforça a elevada prioridade conferida à Reabilitação, como componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, indissociável da política dos solos.

Ainda no âmbito legislativo e focalizando para a presente proposta de aprovação da delimitação da ARU Lavra, de acordo com o Artigo 13.º, esta deve ser devidamente fundamentada e conter os seguintes elementos, já aludidos no Preâmbulo:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O ato de aprovação da Delimitação da ARU integra os elementos acima referidos (*Artigo 13.º, n.º 2*), é publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio do Aviso para publicação, a CM remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU.

Por último, importa referir que o município de Matosinhos e a MatosinhosHabit, E.M., ao abrigo do RJRU, definiram o conceito de reabilitação urbana da seguinte forma:

***“A reabilitação urbana envolve o património urbanístico e imobiliário, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliações, alteração, conservação, demolição e substituição por novos edifícios.”***

Este conceito aplica-se a todas as operações urbanísticas que incidam em edifícios existentes (mesmo as que promovam a reabilitação integral), inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana e/ou aos edifícios com mais de 30 anos.

## **2. O Município e a Reabilitação Urbana – Enquadramento Histórico**

A compreensão das necessidades de Reabilitação Urbana num dado território passa necessariamente pelo conhecimento integrado das suas diferentes componentes, aos níveis urbano, social, económico, cultural e geográfico. No caso específico do concelho de Matosinhos, esta compreensão é indissociável da sua histórica ligação ao mar e da ruralidade de algumas das suas freguesias.

No caso particular da antiga freguesia de Lavra, estamos perante um território diverso, situado a norte do concelho, pouco denso e de matriz rural, onde predominam construções de natureza acentuadamente agrícola/pecuária, confirmando a ligação deste território ao sector primário e marcando *de per si* as centralidades nas quais estão inseridas. Trata-se assim de um território disperso, desconcentrado, entre o mar e a terra, com uma presença significativa de *casas de quinta*, que à data mantêm a sua estrutura cadastral originária, mas cujo perímetro actual está reduzido a áreas sobrantes e que, também por essas razões, são hoje aproveitadas para outros usos que em nada têm a ver com a exploração do solo.

Igualmente nesta área existem alguns conjuntos e sítios com unidade morfológica, interesse urbanístico e arquitetónico, e por isso relevo patrimonial, encerrando em si conteúdo histórico, quase sempre vertido para a toponímia local. Estes núcleos, que resultam de antigos assentamentos, alguns deles fundadores, apresentam uma estrutura territorial cujo policentrismo e equilíbrio funcional e populacional em muito contribuíram para a história da freguesia, do concelho e da sua coesão.

Incidindo no enquadramento histórico, e recorrendo ao testemunho da Divisão de Cultura e Museus - Gabinete de Arqueologia e História da Câmara Municipal, assinala-se que

“Os sinais de ocupação são registados através dos vestígios arqueológicos identificados pela documentação e diferentes escavações realizadas. Em função dessa investigação, desses trabalhos, tudo indica que os primeiros sinais de ocupação remontam ao Paleolítico Médio (200 e 40 mil anos). Porém, a investigação histórica e a arqueológica revelam que o povoamento evoluiu ininterruptamente até aos dias de hoje. As evidências da presença humana ao longo da Pré-História recente são testadas pela presença de monumentos megalíticos, como o de Antela e da Bouça das Porreiras, remetendo esta ocupação para o período Neolítico. Para além destas, existem evidências materiais da presença de um povoado da Idade do Bronze Médio, com mais de 1 hectare de extensão, ocupando o topo e as vertentes sul e oeste/traseiras da igreja, confirmado quer pelos achados encontrados, quer pelas análises de Carbono 14, realizadas num laboratório em S. Tiago de Compostela.

Para o período castrejo, considerado entre o século V a.C. ao I século d.C, foi identificado o Castro de Angeiras ou Angeses, sendo este o primeiro nicho de povoamento em Angeiras. Mas a presença de vestígios romanos é muito acentuada, confirmada pela investigação arqueológica, como os tanques romanos, uma possível necrópole (rua de Morouços), na qual foi encontrada uma sepultura, cujos achados estão em exposição no Museu Paroquial. Os achados arqueológicos identificados revelam a presença de uma vila romana, localizada entre as traseiras da igreja e a praia da Forcada.

Para o período subsequente, que corresponde à Alta Idade Média, considerada a partir do século V, Lavra continua a florescer em ocupação e foram encontrados muitos vestígios e muitos registos escritos, referindo a existência de uma oficina na qual foi cunhada moeda no século VI. De destacar ainda, a existência de um Mosteiro entre os séculos VIII e XI. As evidências revelaram a presença de uma sepultura de pedras avulsas datada entre os séculos VIII e IX.

Os registos das Inquirições levadas a cabo no reino, em 1258, revelaram que pertenciam à Igreja de Lavra os lugares de Lavra, com 24 casais; o lugar de Angeiras ou Angeses, com 18 casais; Cabanelas, com 21 casais e que no limite deste existe o lugar de Avilhoso, com 4 casais, sendo que metade das terras pertencia ao rei; Casal, com 6 casais; Onda, com 7 casais; Paiço, com 8 casais; Pampelido, que corresponde a Pampelido Novo, com 10, 5 casais e Calvelhe, com 7 casais.

A vila de Paiço, já referida nas inquirições de 1258 e cujo topónimo significa “paço pequeno”, designava a vivenda do dominus, isto é, do proprietário da vila. Os seus vestígios mais antigos remontam a 1.500 a.C.



O lugar de Angeiras é mencionado no século XIII, com 18 casais, como sendo um dos lugares com maior desenvolvimento. Por aqui passava um caminho muito antigo, que estabelecia ligação para Vila do Conde e já era referido no período medieval como muito antigo, considerado também um caminho de peregrinação para Santiago de Compostela. A antiguidade deste lugar remonta ao I século a.C, testada pela presença do Castro de Angeiras/Angeses, localizado numa pequena colina próximo do rio Onda.

Concluímos, através deste registo, a evolução do povoamento, verificando a ocupação contínua de alguns lugares e outros formados de novo.

Em 1689, o Prontuário das Terras de Portugal cita que, a freguesia de Laura/Lavra é formada pelas aldeias de Antela, Angeiras, Paiço, Cabanelas, Avilhos, Pampelido e Lavra, não existindo ainda a aldeia da Praia de Angeiras.

Os registos das Memórias Paroquiais de 1758, registam em Lavra 7 aldeias, Pampelido, Avilhos, Paiço, Lavra e Antela, sendo Angeiras o lugar mais povoado, seguido de Cabanelas. Verificamos que desapareceram os lugares do Casal, Calvelhe e Onda.

Dos registos monográficos de 1899, feitos por Godinho Faria, constam os seguintes lugares: Lavra; Pampelido; Avilhos; Cabanelas, Paiço, Antela, Angeiras, Forcada e Certagem (praias). De salientar que todas estas aldeias figuram na toponímia local, perpetuando assim os registos de memória.

Os censos de 1940 registam em Angeiras 126 fogos, com uma população de 690 habitantes, em Antela 103 fogos com 503 habitantes, Avilhos 56 fogos com 298 habitantes, Cabanelas 125 fogos com 615 habitantes, Lavra 22 fogos com 152 habitantes, Paiço 158 fogos com 703 habitantes e Pampelido 70 fogos com 355 habitantes. Os lugares de Casal, Certagem praia, Cruz de Paranhos, Forcada e Gândara, não eram habitados”.<sup>1</sup>

Destes lugares, no âmbito do trabalho aqui proposto, respeitante à delimitação de uma ARU para Lavra, e na senda do enquadramento histórico, dá-se de seguida destaque aos Lugares de Paiço, Cabanelas e Avilhos, por se situarem na área em causa e em proposta de classificação como Conjuntos de Interesse Municipal, recorrendo ao testemunho do Gabinete de Apoio à Presidência, da Divisão de Planeamento e da Comissão Municipal do Património Arquitectónico e Histórico (CPAH).

---

<sup>1</sup> Contributos aqui transcritos na íntegra, de Conceição Pires e José Varela, da Câmara Municipal.

#### Bibliografia

- RAMOS, António Francisco (1943) – *Lavra - Apontamentos para a sua Monografia*, Editado pela Livraria Simões Lopes.
- BETTENCOURT, Ana, (2010) – “O Rio da Memória – Arqueologia no Território do Leça”, capítulo II – *Comunidades Pré-Históricas da Bacia do Leça*, Ed. da Câmara Municipal de Matosinhos, p. 35.
- FONSECA, Vítor e TEIXEIRA, Ricardo; FONSECA, Jorge; PIEDADE, Marta; PIRES, Conceição e VARELA, José Manuel (2011) – *Intervenção Arqueológica - Requalificação da Orla Costeira de Matosinhos*, Relatório Final, Empresa Arqueologia e Património - Ricardo Teixeira & Vítor Fonseca, Arqueologia Lda.
- LANHAS, Fernando e BRANDÃO, D. Domingos, (1969) – *Inventário de Objectos e Lugares com interesse Arqueológico, Parcela 109.4 – Concelho de Matosinhos e Vila do Conde*, p. 36.
- SANTOS, Joaquim Neves dos (1959) – *A Torre de Linhares Na Época Romana*, Edição do Autor, p.46.
- PIRES, Conceição (2006) – *Joaquim Neves dos Santos o amor pelo Passado*, Matosinhos, Edição Edium Editores, p.55.
- LANHAS, Fernando e BRANDÃO, D. Domingos, (1969) – *Inventário de Objectos e Lugares com interesse Arqueológico, Parcela 109.4 – Concelho de Matosinhos e Vila do Conde*.
- SANTOS, Joaquim Neves dos (1959) – *A Torre de Linhares Na Época Romana*, Edição do Autor, p.45.
- PIRES, Conceição (2018) *Matosinhos do Paleolítico ao século X*, Editora Seda.
- SILVA, Armando Coelho Ferreira da (1996) – *A cultura Castreja no Noroeste de Portugal*, Paços de Ferreira: Câmara Municipal de Paços de Ferreira / Museu Arqueológico da Citânia de Sanfins, p.84.
- SILVA, Armando Coelho Ferreira da e MOREIRA, Álvaro de Brito (2010) – “O Rio da Memória – Arqueologia do Território do Leça”, Cap. IV – *A Romanização do Vale do Leça* e Cap. III – *Proto-História no Vale do Leça*, Matosinhos: Edição da Câmara Municipal de Matosinhos, p.106.
- GELGUEIRAS, Guilherme, 1954-Monografia de Matosinhos.

## **Lugar do Paço**

“Este lugar, o mais populoso à data dos referidos censos, é o que territorialmente se apresenta mais a este da freguesia de Lavra, fazendo fronteira com o concelho da Maia, sendo atravessado longitudinalmente por uma via com perfil de rua, que em tempos teria tido um papel estruturante para o crescimento do lugar, e que hoje conduz ao centro nevrálgico de Lavra, ou seja, ao lugar do Fontão.

De cariz vincadamente agropecuário, o lugar é constituído aos dias de hoje por inúmeros exemplos de casas de lavoura, umas com explorações ativas e outras já votadas ao abandono, abandono esse que pode estar associado à maior dificuldade em encontrar mão-de-obra no setor, ao facto de as gerações familiares mais recentes não pretenderem continuar com a atividade por manterem outras atividades profissionais fora do setor primário, ou mesmo devido à dificuldade de adaptar as explorações a uma legislação mais rigorosa, saída no início do século XXI, no que toca às condições para a exploração deste tipo de atividade.

Olhando para este lugar, podemos dizer que ele ficou bastante circunscrito nos seus limites por uma série de infraestruturas que foram sendo implantadas na envolvente, tal como a construção, em 1945, em terrenos vizinhos, mas já no concelho da Maia, do Aeroporto de Pedras Rubras (atual aeroporto Francisco Sá Carneiro), cuja pista foi aumentada, em 1975, bem como pela construção do terminal de carga, em meados dos anos 80.

A construção da A28, a oeste deste lugar, e que se constitui como que um eixo estrutural da Região Norte Litoral, bem como a construção a norte de uma área industrial de armazenagem e logística, veio tornar o lugar num “enclave”, em resultado da fragmentação do território, retirando-lhe muita da pujança que teve em tempo mais remoto.

Assiste-se assim a um processo corrosivo, de destruição e desprendimento das formas do passado, e ao aparecimento de uma paisagem industrial (incluindo aqui o setor agrícola) inconstante e descaracterizada. Pode-se dizer que se está perante uma paisagem “quimera”, isto é, uma paisagem fruto de uma vontade, mas de composição desequilibrada, onde os elementos se apresentam “soltos” numa matriz una.

Pese embora todos estes condicionalismos atrás referidos, ainda é possível ver algumas explorações agropecuárias em funcionamento, ocupando as frentes das explorações com as suas casas de lavoura, apresentando nas suas fachadas as portas carrais, que conduziam os animais aos seus aidos e estábulos, que se desenvolvem à volta de um quinteiro interior, localizado na parte posterior, a seguir à construção principal.

Imediatamente atrás das construções, que servem de abrigo e exploração animal, surgem os terrenos, que são usados na cultura do milho de silagem e de azevém, que servem de forragem à alimentação dos animais, sendo que o seu acondicionamento é feito através de silos metálicos.

De salientar que no seio de todo este ambiente rural, surge uma propriedade encravada no meio destas construções, que teve como seu proprietário originário, um industrial vila-condense.

Essa construção, que é denominada por “Casa da Salvadorinha”, é uma construção de traço vincadamente mais nobre e cuidado, nomeadamente ao nível da entrada, que é encimada por uma cruz assente num pedestal em granito, que nos conduz a um frugal jardim de estilo romântico.

Por todas estas razões e para que não permaneça apenas pela memória, é que é proposta a sua classificação como Conjunto de Interesse Municipal.”

### **Lugar de Cabanelas**

“Pelos diversos vestígios encontrados, sabemos que a ocupação do território correspondente à antiga freguesia de Lavra remonta a vários milhares de anos. O lugar de Cabanelas é já mencionado em 1258, quando os registos das Inquirições levadas a cabo no reino, assinalam a existência em Cabanelas de 21 casais, pertencentes a herdeiros e protegidos de D. Egídio Martins, que os usavam para cultivo próprio e para arrendamento. Também através das Inquirições, que dizem que no limite de Cabanelas surgia o lugar de Avilhos, podemos perceber a antiguidade da ligação e a contiguidade dos dois lugares.

Cabanelas volta a ser citado no Prontuário das Terras de Portugal de 1689 e nos registo das Memórias Paroquiais de 1758, onde é tida como a segunda (à época) aldeia mais povoada, depois de Angeiras.

Nos Registos Monográficos de 1899, feitos por Godinho de Faria, Cabanelas consta novamente como um dos mais significativos lugares de Lavra e nos Censos de 1940 verificamos neste local a existência de 125 fogos com 615 habitantes.

O espaço que compõe o proposto conjunto do Lugar de Cabanelas desenvolve-se ao longo da Rua Dr. José Domingues dos Santos – traçado que provavelmente já existiria desde o século XIII, fazendo a ligação entre os lugares de Avilhos, Cabanelas e Paiço. Tal continuidade apenas foi interrompida no final do século XX, com a construção da atual A28. Em torno deste arruamento, localizam-se cerca de 13 propriedades com construções de características que vão desde o século XVIII (podendo ter origens anteriores), até ao século XX, demonstrando o interesse e a pertinência da ocupação deste lugar ao longo do tempo.

No caso dos edifícios mais recentes, destaca-se o edifício proposto a classificação enquanto monumento de interesse municipal, O Palácio, uma construção de 1889, que pela sua localização e morfologia, se apresenta como um edifício identitário e caracterizador do Lugar de Cabanelas.

Assinala-se também a Casa do Senhor Moreira e sua capela, Capela das Almas, igualmente propostas para classificação enquanto monumento de interesse municipal, que se destacam pelas suas fachadas com cantarias especialmente cuidadas, criando um espaço diferenciado no traçado da Rua Dr. José Domingues dos Santos e desempenhando funções comunitárias, por ser a Capela das Almas, embora privada, de uso público, enquanto Capela Mortuária local.

A maioria das restantes construções deixam transparecer o ambiente rural e dedicado à atividade agrícola, composto por casas com dependências características das casas de lavoura, com portais de acesso ao

quinteiro, eiras de proporções modestas, algumas com pequenas casas de eira ou sequeiros, aídos para animais e arrecadações. Trata-se de construções orgânicas onde os compartimentos de habitação se diferenciam sobretudo pela sua localização ao nível do primeiro piso. Deste conjunto, apenas dois edifícios parecem ter fundamentalmente a função de habitação, ainda assim marcadamente inseridos num ambiente de apoio à atividade agrícola.

O lugar de Cabanelas conserva uma unicidade orgânica muito interessante, distinguindo-se relativamente a outros lugares de Lavra, pelo seu cariz mais agrícola e menos ligado à pecuária. Apresenta uma morfologia coesa e agregada ao eixo principal do lugar que importa preservar por meio da classificação enquanto conjunto de interesse municipal.”

### **Lugar de Avilhoso**

“O lugar de Avilhoso era também designado como Abeloso, referido também em 1758 e em 1899. Nos Censos registava 56 fogos, com uma população de 298 pessoas. É, em termos da proposta de classificação, um caso um pouco à parte.

Aquilo que mais justifica a proposta de classificação como Conjunto de Interesse Municipal tem a ver com questões de ordem urbanística, muito mais do que com questões relacionadas com aspetos arquitetónicos e patrimoniais estritos.

Percebe-se, ao percorrer este lugar, como ele tem geograficamente uma importância central, junto ao cruzamento de dois eixos viários, um de orientação norte sul, e outro nascente poente, e como as suas casas, estendendo-se brevemente por esses quatro braços de estrada, conformam o espaço público, desenhando uma pequena praça, e definem, ao fazê-lo, o centro da terra. Sente-se, desde esse Largo que este cruzamento desenha, que o tempo nesta terra parou... e que ela também parou no tempo, depois de este sítio ter tido, talvez há décadas, uma importância estruturante no tecido da freguesia de Lavra.

A poente da Rua Dr. José Domingues dos Santos e a “meio caminho” entre esta rua e a costa, este lugar estranhamente esmoreceu, pese embora a importância que esses dois eixos têm na freguesia. Este núcleo é claramente uma pequena amostra da “cidade” que ficou esquecida no meio dos campos. Tão escondida quanto no verão ficam os caminhos que atravessam este território, bordejados pelos campos de milho por detrás dos quais se esconde a paisagem.

No entanto sente-se que nestas construções a vida ainda permanece, ainda resiste, uma vida de trabalho já quase só associada à agricultura e aos animais, ocupando apenas velhas construções, pois nada neste centro da terra foi construído de novo...

A Ramirez, a sul, e a Ágrima, a poente, são duas novas esperanças para este lugar que alojou já força de trabalho das unidades industriais que nos arredores deste pequeno centro em tempos estiveram localizadas – a Jomar, a Soplasnor, e até a Facar.

A proposta de classificação de Avilhosos como Conjunto, na sua qualidade de Lugar que ainda hoje integra a rede policêntrica do território de Matosinhos, pode ser uma oportunidade para este sítio, em termos de futuro. Há aqui muitas construções devolutas, outras em riscos de o ficarem, tão poucas aparentam ser as suas condições de habitabilidade e utilização. As construções estão entregues à sua sorte, ou melhor, à falta dela.... É evidente que não são feitos pelos seus proprietários quaisquer investimentos na sua requalificação, nem sequer na sua conservação. Parecem esperar apenas por ficarem devolutas para se desmoronarem, como este lugar aparentemente se desmoronou nestes últimos 50 anos. cremos, pois, que se deveriam implementar medidas de apoio à reabilitação deste lugar antigo da freguesia, não numa perspetiva de expansão imobiliária corrente, mas sim um esforço na sua consolidação na “ordem urbanística” contemporânea, medidas que contrariassem o seu eventual apagamento e trouxessem de novo a esta terra a vida que já teve.

Recolhidos testemunhos locais, pudemos perceber que há uma série de famílias que aqui sempre viveram - os Maraus, os Carriço, os Viúva, os Ferrinhas, os Valério, os Seabra, os Lopes, entre outras - que não aceitariam a “desurbanização” deste sítio. Criar uma ARU poderia ajudá-los a resistir a essa aparente fatalidade....

Este Lugar não apareceu agora no meio dos campos de milho. Antes pelo contrário, já há três séculos aparecia em registos documentais, e nessa altura viviam ali cerca de 60 famílias e 300 pessoas.”<sup>2</sup>

Até à data, e não obstante algum efeito de indução positiva sobre o ambiente urbano, as áreas aqui em apreço não beneficiaram das dinâmicas que foram acontecendo no seu entorno, tendo continuado a sofrer de um processo de relativo declínio funcional, físico e social. Os motivos são conhecidos: combinações complexas de fatores relacionados com envelhecimento, acessibilidades, qualidade do espaço físico, degradação do edificado, competitividade de outras/novas zonas residenciais para comércio e serviços. São disso exemplos a construção de infraestruturas que foram sendo implantadas na envolvente, tais como o aeroporto Francisco Sá Carneiro, a A28 e a construção, a norte, de uma área industrial de armazenagem e logística, assim como a grande dificuldade em encontrar mão-de-obra no setor primário, associada à dificuldade em adaptar o existente a uma legislação mais rigorosa para a exploração deste tipo de atividade.

Assim, as necessidades sociais, do edificado e do espaço urbano, justificam uma intervenção integrada e mais profunda, no âmbito da Reabilitação Urbana, no concelho de Matosinhos, em particular em Lavra.

Importa referir que a estratégia de Reabilitação Urbana a concretizar no âmbito do NRJRU, deverá salvaguardar os princípios da sustentabilidade ambiental, orientados para a promoção do bem-estar humano, da qualidade de vida e da justiça social.

Importa também referir que qualquer processo de regeneração urbana exige a antecipação dos efeitos das intervenções físicas no contexto socioeconómico e vice-versa, a integração no local de políticas setoriais com dinâmicas de mercado e capacidade organizacional a longo prazo para tirar partido dessas mesmas políticas, que estão para além das competências municipais, na sociedade civil. Requer forte integração inter

---

<sup>2</sup> Contributos aqui transcritos na íntegra, de Isabel Flores, Maria João Rodrigues e João Gomes, da Câmara Municipal.

departamentos e serviços municipais, participação cívica ativa, flexibilidade, experimentação e abertura à mudança e inovação, caminho que começou já a ser trilhado.

Importa igualmente salientar a oportunidade de ligar a definição do perímetro da ARU e consequente incentivo à reabilitação, com o trabalho desenvolvido pela CPAH.

## **II – Memória Descritiva e Justificativa da ARU Lavra**

*(alínea a) do n.º 2 do Artigo 13.º)*

**Com base na legislação vigente, apresenta-se a proposta para Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lavra – ARU Lavra.**

Esta proposta corporiza o trabalho que tem vindo a ser desenvolvido na área da Reabilitação Urbana pela MatosinhosHabit, através do Gabinete de Reabilitação Urbana, no âmbito do NRJRU. Tem por base o levantamento de terreno efetuado em toda a área aqui proposta que, tal como previsto na Lei e anteriormente referido, pode sofrer ajustes no decurso do aprofundamento subsequente. O levantamento efetuado consistiu na recolha e tratamento de informação, através da observação direta do edificado, e no registo fotográfico, para além de todo um trabalho de análise da documentação disponível e de reflexão nela suportada, alicerçado na visão que se perspetiva para esta área.

Quer para o trabalho de levantamento de terreno, a montante, quer para a elaboração da proposta concreta de Delimitação da ARU Lavra, o Gabinete de Reabilitação Urbana da MH contou com a colaboração ativa dos colegas do Departamento de Obras e Projetos (DOP) que, através de uma estreita e sólida participação, foram indispensáveis para o caminho percorrido e para o resultado alcançado.

Sublinhe-se aqui, o contributo do Gabinete de Apoio à Presidência, da Direção Municipal de Gestão do Território e da Divisão de Planeamento, do Gabinete de Informação Estratégica, e da Comissão Municipal do Património Arquitetónico e Histórico, na fundamentação para a delimitação da ARU e na orientação dos objetivos estratégicos a prosseguir.

## 1. Planta com a Delimitação



## 2. Identificação da Área

A área proposta para a ARU Lavra localiza-se na União das Freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo, mais concretamente na antiga Freguesia de Lavra. Atribui-se-lhe a tipologia de “*Zona Urbana Degradada*”, face a um cadastro de dimensões próprias ao uso habitacional, e à existência de um conjunto de edificações com valor histórico e patrimonial, maioritariamente de apoio ao setor primário, em mau estado de conservação, a necessitar de intervenção urbana.

Abrange aproximadamente 57 hectares, compreende 29 vias, entre ruas, travessas e vielas, e 676 lotes, cuja grande maioria, com uso habitacional, se encontra edificada. (***anexo III – Listagem das moradas***)

A delimitação estende-se, maioritariamente ao longo de uma área difusa, concentrada e agarrada a dois eixos viários principais, a Rua Dr. José Domingos dos Santos e a Rua da Cruz, integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1- Parque Rural de Lavra e Perafita).

Estes eixos correspondem a antigos assentamentos rurais, que ainda mantêm características morfológicas e funcionais próximas das originais. As áreas adjacentes correspondem a zonas de ocupação eminentemente urbana, de baixa densidade, de frente contínua consolidada ou em consolidação, com construções localizadas, na sua maioria, à face dos arruamentos, e que decorrem de processos de urbanização das vias de ligação ancestrais, do crescimento orgânico dos núcleos urbanos originais e de áreas de expansão planeadas, onde se evidencia a riqueza de soluções arquitetónicas, características de diferentes épocas e processos.



Trata-se de uma zona urbana, caracterizada pela existência de um elevado número de lotes habitacionais, de baixa volumetria (da totalidade dos 676 lotes, 620 são construções térreas ou r/c+1), ocupados e desocupados, a necessitar de obras de reabilitação, rodeada por espaços verdes e espaços florestais, com algumas bolsas destinadas a atividades económicas e estrutura verde urbana.

Com efeito, ainda que mantendo um cariz rural, Lavra tem sido nas últimas décadas palco de uma procura habitacional crescente, mantendo espaços de apoio a actividades do setor primário, que convivem com um importante património histórico e arquitetónico, a saber: *Casa do Moleiro*, património em processo de classificação de âmbito municipal; *Casa dos Silva*, *Casa Fernando Aroso*, *Casa à Rua Dr. José Domingues dos Santos*, o *Palácio e Casa Capela Senhor de Moreira*, em proposta de classificação como Monumento de Interesse Municipal; o *Lugar do Paiço*; o *Lugar de Cabanelas* e o *Lugar de Avilhosos*, em proposta de classificação como Conjunto de Interesse Municipal. (**anexo IV – Planta Geral do Património**)

### 3. Critérios Subjacentes à Delimitação

Subjacente à delimitação da área aqui proposta, esteve um conjunto de critérios cuja finalidade última foi a de privilegiar o edificado com um estado de conservação degradado e a necessitar de intervenção urbana e cujos limites correspondem à conjugação de diferentes preocupações urbanísticas e de planeamento territorial, desde logo a de fazer coincidir o perímetro urbano do PDM em vigor com o limite exterior da ARU, excluindo as AUDAC, as AUGI, bem como as classificadas como Solo Rústico.

Por outro lado, com esta delimitação, pretende-se, igualmente, potenciar a construção de novas edificações nas frentes urbanas situadas no miolo da ARU, sem construção, compactando o tecido infraestruturado, bem como incluir edifícios degradados com interesse patrimonial ou com potencial de reabilitação e transformação urbana.

Não obstante e no sentido de evitar a expansão urbanística, teve-se também em conta a necessidade de excluir terrenos livres de edificação, situados no limite exterior da ARU.

Nesta área, que comporta um total de 676 lotes, ao nível do estado de conservação do edificado, 121 parcelas, maioritariamente concentradas nos Quarteirões a sul e a norte/nascente, encontram-se em “*Mau/Péssimo*” estado de conservação, algumas das quais em ruína. Trata-se de um edificado considerável - 18% - sem condições de segurança e/ou salubridade, a necessitar de obras de reabilitação/reconversão significativas e urgentes. Destas, 41% (50 parcelas) estão devolutas, sendo o uso maioritário ligado à habitação, o que vem corroborar a designação tipológica de “*Zona Urbana Degradada*”. (**anexo V – Planta do Estado Geral de Conservação**)

Novamente, e ao nível do uso do r/c, se verifica neste território a sua originária tipologia de zona urbana degradada, em que o uso habitacional assume 78% do total, sendo o restante, residual, dedicado a comércio, serviços ou outros.



Por último, a sul e a norte/nascente, se assinala a presença de “ilhas” (6), ainda que com fraca expressão. **(anexo VI – Planta do Uso ao Nível do r/c)**

Igualmente ao nível da Ocupação, salienta-se a existência de 61 terrenos, distribuídos a norte/poente, norte/nascente e a sul, maioritariamente localizados no miolo da ARU, alguns dos quais (8) com ruínas, denotando, assim, capacidade construtiva e disponibilidade para expansão urbana, que importa avaliar e enquadrar, no âmbito da gestão estratégica urbanística e territorial que se pretenda desenvolver, numa lógica de compactação do tecido existente infraestruturado. **(anexo VII – Planta de Ocupação)**

Para além das fragilidades acima mencionadas, este território encerra um conjunto de elementos estratégicos/equipamentos, que potenciados numa lógica de conjunto e com base numa estratégia integrada de Reabilitação Urbana, a par do património histórico e arquitetónico acima referido, poderão constituir oportunidades para a regeneração e revitalização urbana e socioeconómica da ARU Lavra. Destes, destaca-se, enquanto equipamentos recreativos e desportivos, a Associação Recreativa Guerra Junqueiro, o Centro Desportivo Lavrense, os estabelecimentos de ensino Escola C+S de Lavra e Escola Primária de Cabanelas, o Pavilhão Desportivo/Auditório da Escola C+S de Lavra e o Salão do Reino das Testemunhas de Jeová. **(anexo VIII – Planta dos Equipamentos)**

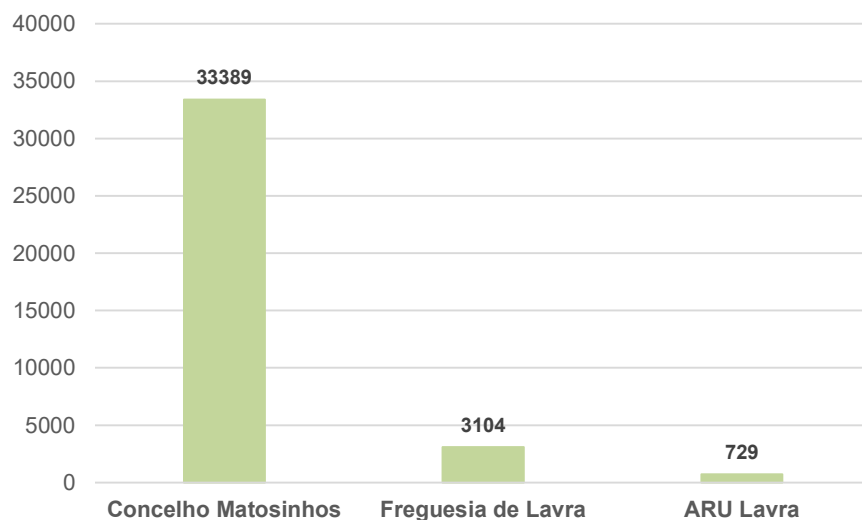
Para além da existência de dois polos industriais, a norte e a sul da área aqui proposta, destaca-se, ainda, e enquanto oportunidades na sua área de influência, a presença a sul, da unidade industrial Ramirez & C.<sup>a</sup> (Filhos), SA e a poente, a ÁGRIMA - Cooperativa Agrícola de Matosinhos, C.R.L., entre outras indústrias/equipamentos cuja importância e âmbito de atuação os coloca numa posição potencialmente desencadeadora de um efeito indutor positivo – “efeito spillover”.

O acima descrito, caraterizador da área proposta, constitui fundamento à sua delimitação como Área de Reabilitação Urbana e legitima a concretização da Operação Integrada de Reabilitação Urbana a implementar neste território, isto é, a estruturação concreta das intervenções a efetuar, consubstanciada numa ERU, num período temporal que pode atingir os 15 anos.

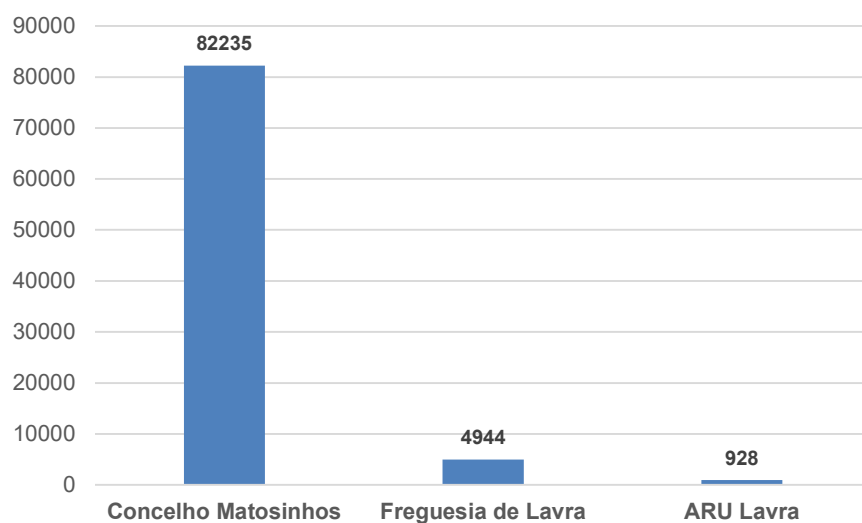
#### **4. Caraterização Urbana e Socioeconómica**

Para além dos aspetos anteriormente abordados, selecionou-se matéria considerada de relevo, mais concretamente do ponto de vista social e económico, que carateriza o edificado e a população residente nesta área, objeto de um processo de reabilitação urbana que se pretende, num futuro próximo, integrado e consolidando na intervenção a definir uma perspetiva ampla, que terá forçosamente de ter em linha de conta, no diagnóstico e na ação, não apenas os aspetos físicos.

No último Censo de 2011, a antiga freguesia de Lavra possuía um total de 3.104 edifícios, dos quais 729 (23%) se localizam na área aqui proposta.

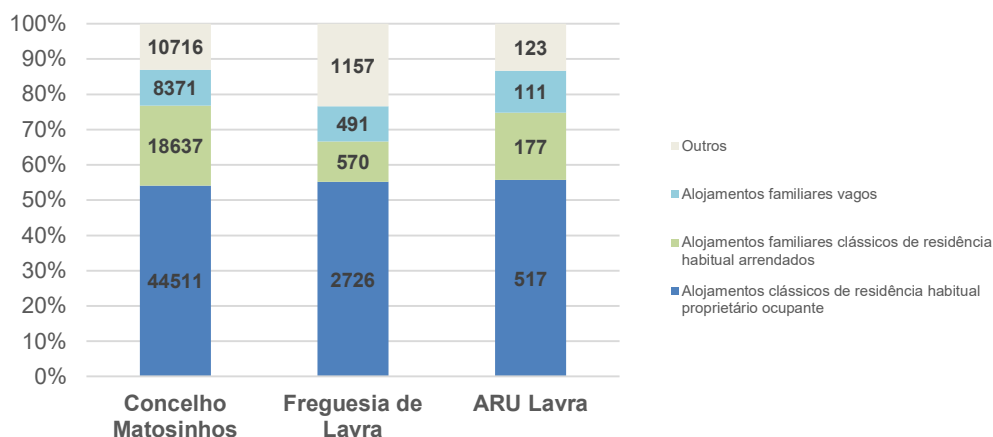
**Gráfico 1 - Número de Edifícios**

Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 4.944 fogos, dos quais 928 se localizam na ARU Lavra.

**Gráfico 2 - Número de Fogos**

Do número total de fogos na ARU, um número significativo, cerca de 56% (517) são alojamentos próprios ocupados como residência habitual e 111 estão vagos. O arrendamento habitacional assume 19% (177) do total dos alojamentos.

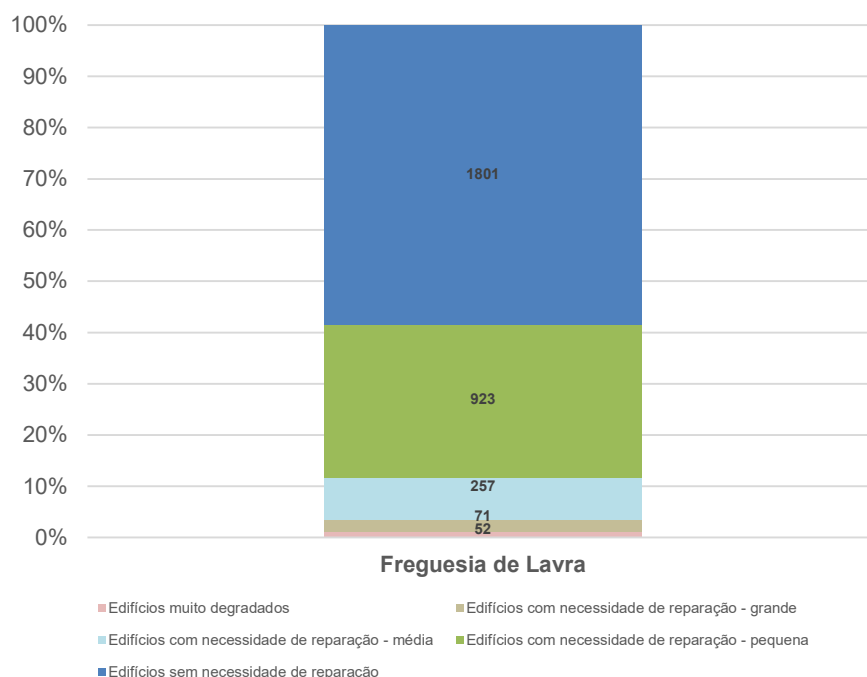
Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime



Quanto ao estado de conservação, do total de 3.104 edifícios existentes na freguesia de Lavra, 52 encontram-se muito degradados, aos quais acrescem 328 que necessitam de médias e grandes reparações.

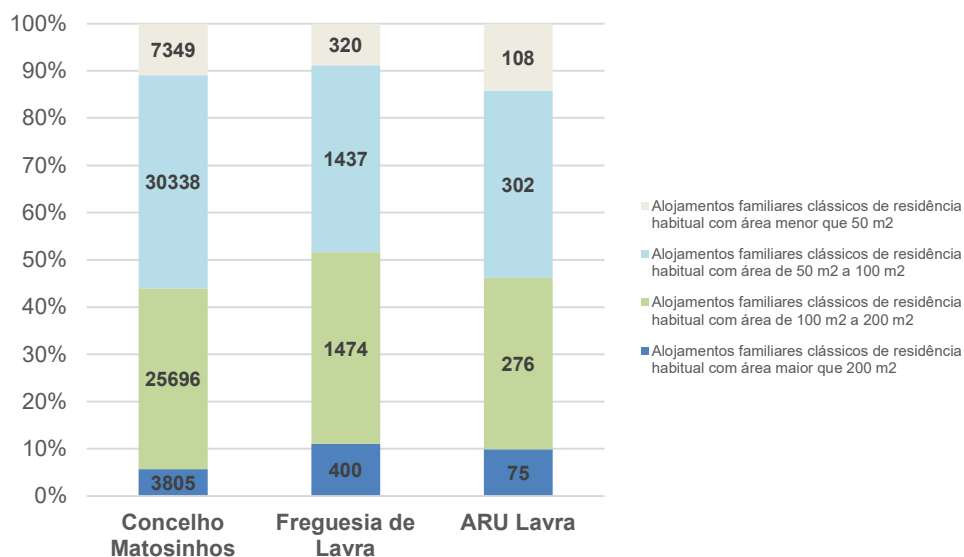
Na ARU Lavra e de acordo com o levantamento efetuado, a informação referente ao estado de conservação do edificado encontra-se registada com mais detalhe e atualizada a 2021, na **Planta do Estado Geral de Conservação – anexo V**. As conclusões e inferências desta matéria foram já explanadas no anterior Ponto 3. “Critérios Subjacentes à Delimitação”.

Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação



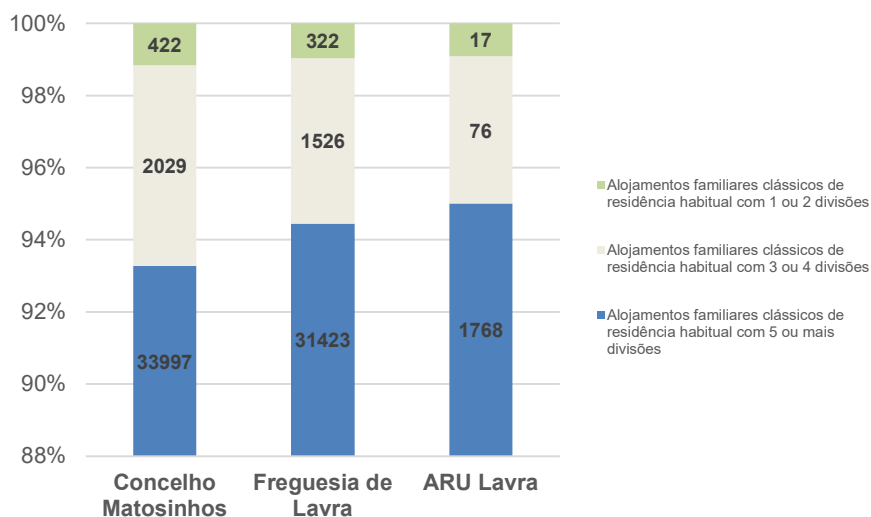
Comparativamente à freguesia de Lavra, na ARU Lavra verifica-se, em termos percentuais e de uma forma geral, que os alojamentos comportam menores áreas, sendo que dentro da ARU os alojamentos com áreas inferiores a 100m<sup>2</sup> assumem cerca de 54%, num total de 761 alojamentos clássicos de residência habitual.

**Gráfico 5 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas**



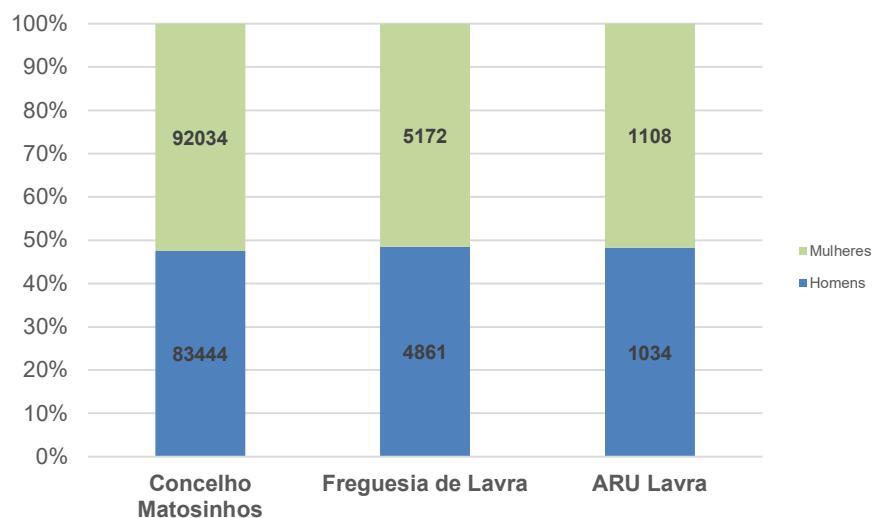
Contrariamente, no que se refere ao número de divisões, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com 5 ou mais divisões predominam, assumindo a percentagem de 95% na ARU.

**Gráfico 6 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões**



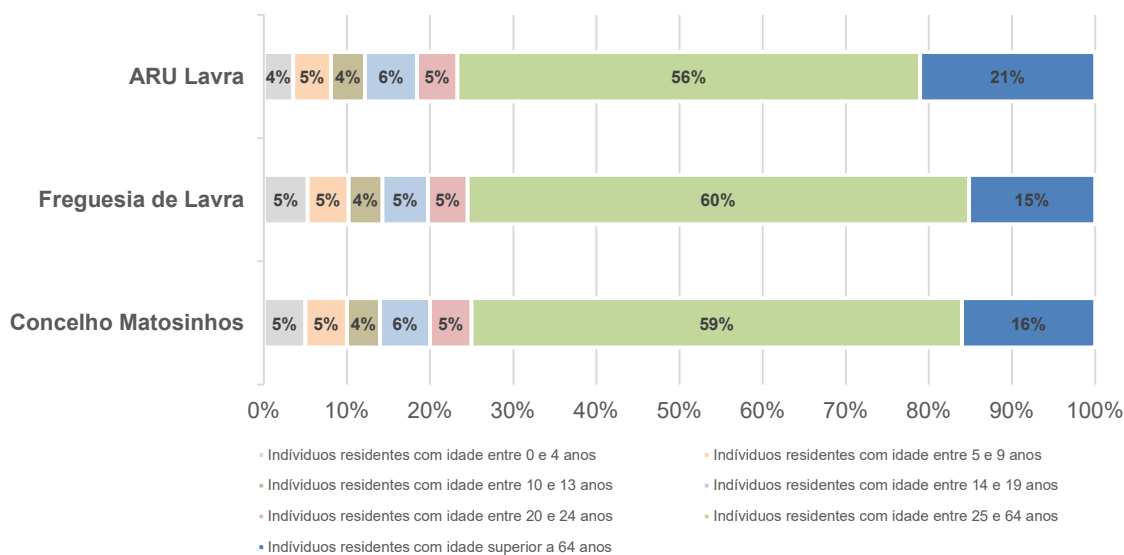
Ainda com base nos dados do Censo 2011, e no que se refere à população, dos 10.033 residentes na freguesia de Lavra, 21%, ou seja, 2.142 pessoas, reside na ARU Lavra.

Gráfico 7 - População Residente/Sexo



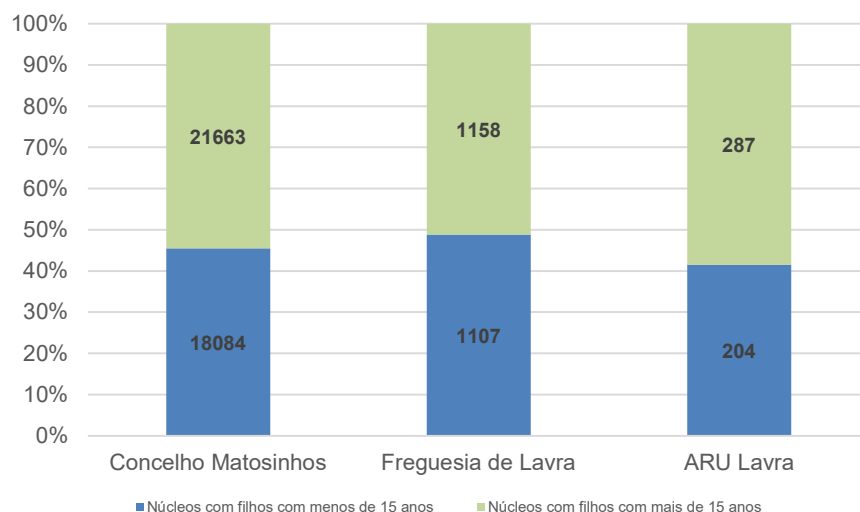
Destas, e comparativamente ao concelho e à freguesia de Lavra, e relativamente à estrutura etária, verifica-se uma distribuição semelhante.

Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário



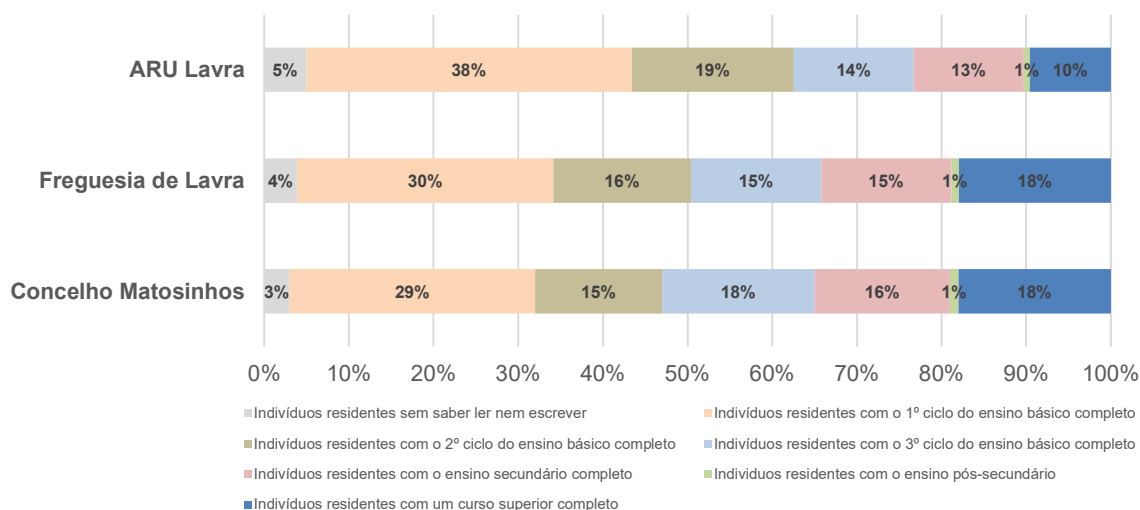
Por outro lado, a composição dos núcleos familiares com filhos com mais de 15 anos assume-se predominante, quando comparada com a freguesia, secundando, no entanto, a tendência observada no concelho.

Gráfico 9 – Núcleos Familiares Residentes/Filhos

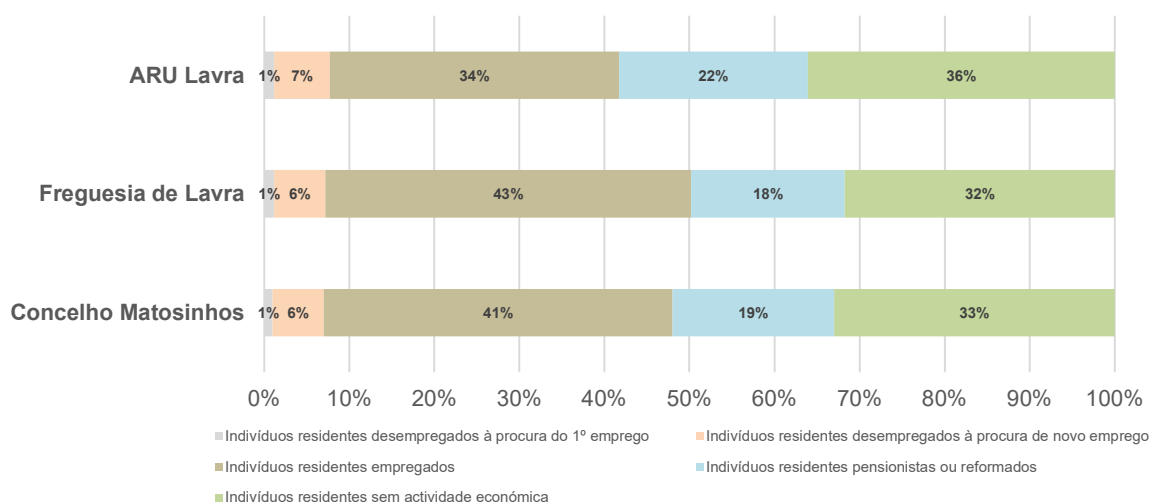
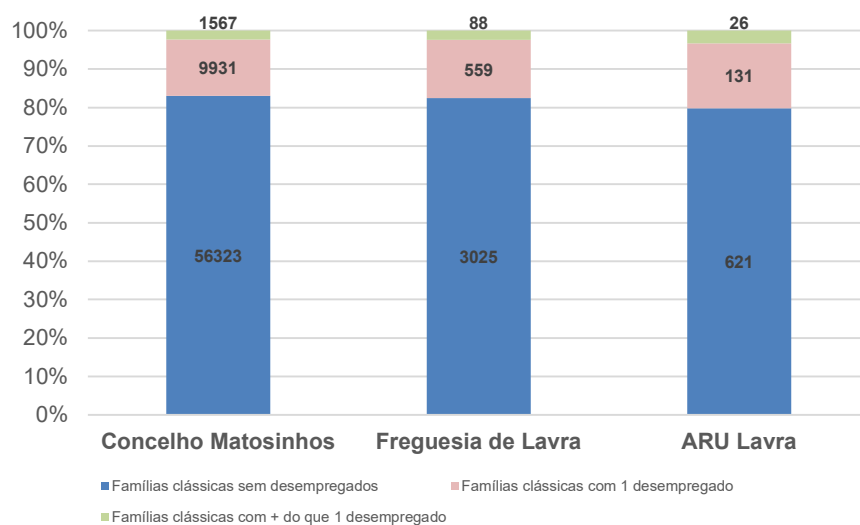


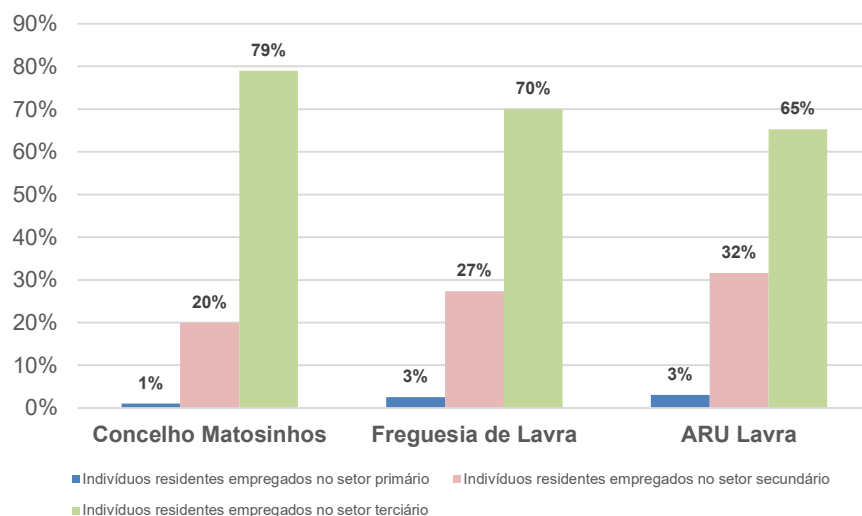
No que diz respeito às habilitações literárias, na ARU Lavra regista-se um maior défice literário, sobretudo se comparado com o concelho: na ARU regista-se, por um lado, 5% de indivíduos “sem saber ler nem escrever” e, por outro, 10% “com um curso superior completo”, por oposição ao concelho, em que para os mesmos níveis de literacia se regista, respetivamente, 3% e 18%.

Gráfico 10 - População Residente/Habilitações Literárias



Relativamente ao desemprego e à situação perante a atividade económica, onde se assinalam as maiores diferenças entre a ARU Lavra e o concelho, são nas categorias “indivíduos residentes empregados” (com 7 pontos percentuais a menos na ARU), e “indivíduos residentes sem atividade económica” e “indivíduos residentes pensionistas ou reformados” (com 3 pontos percentuais a mais na ARU).

**Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação perante a Atividade Económica****Gráfico 12 – Familiares Clássicas/Elementos Dempregados**

**Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade**

Relativamente ao emprego e ao setor de actividade, na freguesia de Lavra, observa-se uma maior prevalência de empregados ligados aos setores primário e secundário.

## 5. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Os levantamentos realizados e os dados analisados fundamentam a delimitação da área aqui proposta como ARU, com a finalidade de ser implementada uma Operação de Reabilitação Urbana – ORU Simples, em Lavra.

Os objetivos gerais previamente estabelecidos para esta área, aprovados em 8 de setembro de 2015, em reunião de Câmara, são os seguintes:

- “Requalificar e reabilitar o património com interesse cultural;
- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados, bem como do espaço urbano em geral;
- Revitalizar a atividade económica, afirmando os fatores de identidade cultural local, como elementos potenciadores de diferenciação e competitividade urbana;
- Promover o desenvolvimento socioeconómico na perspetiva da sustentabilidade ambiental.”

Para esta zona, à semelhança da atuação para o restante território, a CMM tem vindo a atuar no sentido da preservação dos imóveis de interesse patrimonial, não só mediante a inventariação da arquitetura civil, como também através do estudo e preservação do edificado, elevando o seu estatuto jurídico a património arquitetónico ou de interesse municipal.

As áreas de salvaguarda do património arquitetónico visam proteger e valorizar, de uma forma abrangente, a qualidade e o especial interesse de zonas urbanas e rurais que são representativas da evolução histórica do concelho.



Na Planta de Ordenamento-Salvaguarda Patrimonial, que consta do PDM, estão, assim, identificadas os núcleos e lugares, as malhas e eixos urbanos e as edificações a salvaguardar, cujo regime consta do seu Artigo 74.º, com as seguintes regras de edificabilidade:

*“1 - As operações urbanísticas a realizar em áreas de salvaguarda do património arquitetónico devem procurar garantir:*

- a) A manutenção dos usos existentes ou a instalação de usos compatíveis com os usos e infraestruturas existentes;*
- b) A preservação dos elementos construídos e espécies vegetais que contribuem para valorizar a área do ponto de vista paisagístico, ambiental e urbanístico;*
- c) A reversão de intervenções dissonantes sem valor cultural que tenham sido realizadas anteriormente nos edifícios existentes;*
- d) A valorização da composição dos espaços públicos e dos elementos estruturais que os configuram.*

*2 - As operações urbanísticas a realizar em áreas de salvaguarda do património arquitetónico identificadas como Núcleos e Lugares devem ainda promover:*

- a) A preservação dos muros tradicionais e sebes de vedação preexistentes;*
- b) A valorização da memória e das características identitárias dos edifícios e conjunto edificados existentes, designadamente ao nível da sua volumetria, morfologia, materiais e sistemas construtivos originais e tradicionais, bem como de outras estruturas existentes nos respetivos prédios tais como eiras, espigueiros, sequeiros, entre outros;*
- c) A não interferência, em termos volumétricos, na perceção visual a partir do espaço público.*

*3 - As operações urbanísticas a realizar em áreas de salvaguarda do património arquitetónico identificadas como Malhas e Eixos Urbanos devem procurar:*

- a) Promover a preservação dos alinhamentos originais de cada área, sempre que desse facto não resultem problemas de segurança ou de insalubridade;*
- b) Promover a requalificação das características dos alinhamentos urbanos das zonas em transformação, pela implementação de soluções que garantam a harmonia do conjunto;*
- c) Minimizar as alterações na estrutura da propriedade de modo a evitar alterações significativas no ritmo do edificado e nas dimensões das fachadas confinantes com a via pública;*
- d) Valorizar as características intrínsecas e com valor cultural dos edifícios e conjuntos edificados existentes, designadamente ao nível da sua volumetria, morfologia, materiais e sistemas construtivos originais e tradicionais;*
- e) Garantir a integração volumétrica face às preexistências, minimizando o surgimento de novas empenas.*

*4 - Às operações urbanísticas a realizar nos bens imóveis de interesse patrimonial aplica-se regulamento municipal específico, a aprovar.”*

Nesta área identificam-se elementos/oportunidades estratégicos, isto é, elementos que devida e oportunamente potenciados poderão constituir-se como verdadeiras oportunidades de revitalização económica, social e urbanística deste espaço. Pelo contrário, a existência desses elementos tal como hoje se apresentam, sem qualquer intervenção, assumem-se como reais constrangimentos/dificuldades naquele território e

consequentemente reforçam fragilidades, extensíveis a todo o espaço confinante, contribuindo para uma imagem negativa do conjunto e dificultando qualquer ação de revitalização que se venha a implementar.

Para além do exposto, o ambiente urbano deve ser orientado para a potenciação da qualidade de vida e bem-estar, que reforce a competitividade, a coesão e sustentabilidade, na ótica do utilizador residente/usuário, numa área em que a “ligação ao mar e à terra” está tão presente.

De facto, neste território com património e qualidade ambiental, induzir outros usos mais contemporâneos, poderá potenciar a atração de população que queira nele residir e trabalhar, usufruindo de um ambiente sem os constrangimentos e as pressões urbanísticas intrínsecas aos grandes centros urbanos.

Está-se assim, perante uma rede de relações que atuam a diversos níveis, desde o económico, o social, o cultural, desportivo, de lazer e turístico, que só se poderão desenvolver se articuladas entre si e equacionadas em conjunto.

Identificam-se, de seguida, aspetos que poderão constituir-se como reais constrangimentos à revitalização e dinamismo aqui pretendidos:

- A existência de um número significativo de imóveis devolutos degradados, alguns dos quais abandonados;
- A estrutura tipológica, demasiadamente residencial, com um número residual (11 lotes) de edificado disponível no mercado para venda e/ou arrendamento;
- A localização territorial da área aqui proposta, situada no interior da freguesia de Lavra, por sua vez localizada no limite norte do concelho, afastada da centralidade;
- A existência de uma rede viária desatualizada e deficitária, a necessitar de qualificação, franqueando melhores acessos e ligações à centralidade da freguesia, promovendo designadamente, modos suaves de transporte como meio eficaz de deslocação diária nos percursos casa/trabalho e reduzindo a emissão de carbono, numa vertente mais amiga do ambiente;
- A falta de praças, zonas formais de estar e de lazer, no interior da malha urbana da área aqui proposta, que permitam um maior uso pedonal e de estada no espaço urbano;
- A existência de um setor primário que não acompanhou a evolução dos tempos, desatualizado e desqualificado, conjugada com uma falta de oferta ao nível do comércio e serviços.

Igualmente se sinalizaram aspetos que poderão vir a constituir-se como potencialidades/oportunidades para a reabilitação do edificado da área aqui delimitada:

- A existência de condições para a dinamização de atividades/iniciativas ligadas à agricultura e à pecuária, áreas de actividade económica tradicionais e com pré-existências significativas neste território;
- A existência de lotes com dimensões generosas, degradados e abandonados, com potencial dinamizador do mercado comercial/tecnológico/científico e meio de fixação de novos negócios do setor primário;
- A existência de unidades industriais, monumentos e edifícios de interesse histórico-patrimonial nesta e na sua área de influência.

Na verdade, nas últimas décadas, à semelhança do que ocorreu no restante território nacional, também em Lavra e na área aqui proposta, assistiu-se a um progressivo e marcado abandono das atividades ligadas ao setor primário, que teve como consequência a degradação e abandono de numerosas unidades de produção e respectivas áreas residenciais afetadas. Apesar de, nos tempos mais recentes algumas terem vindo a ser reocupadas/transformadas com atividades distintas, muitas ainda se encontram devolutas ou em ruína, distante assim, de uma verdadeira reabilitação funcional do tecido urbano.

De salientar ainda que a ARU aqui proposta, a par das restantes anteriormente aprovadas, integra o PDM de Matosinhos, numa lógica de política integrada de gestão territorial, como primordial instrumento regulador do uso e da transformação dos edifícios e do espaço urbano, que tem como quadro estratégico a integração das ARU na mesma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Importa por isso potenciar esta área, através de todos os meios possíveis, podendo e devendo associar-se na Estratégia de Reabilitação Urbana a construir, ações que tenham em consideração as suas diferenças tipológicas e os diversificados modelos económicos, mas que potenciem uma estratégia abrangente de longo curso para a freguesia e para o concelho, num quadro mais amplo de reabilitação do edificado.

### **III – Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana**

O quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação das ARU, dizem respeito não só aos impostos municipais sobre o património, mas também a todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que são da competência da Administração Central.

Estão consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Artigos 45.º e 71.º do Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, mais concretamente a última atualização com o Orçamento Geral do Estado (OGE) para 2018 (*Lei 114/2017, de 29 de dezembro*), ao concentrar de forma mais efetiva os benefícios fiscais na reabilitação e no arrendamento habitacional, procedendo à revisão dos referidos artigos, clarificando, simplificando e conferindo coerência às definições existentes. Esta alteração vem na senda da “*Nova Geração de Políticas de Habitação e de Reabilitação Urbana*”, em que o governo procura, entre outras finalidades, criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra, restringindo o conceito de “reabilitação”, ao conceito previsto no RJRU, alínea i) do Artigo 2.º, isto é: “*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*”.

A definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património decorre da Lei e é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana, conforme alínea a) do Artigo 14.º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro. De acordo com a referida Lei, “conferir 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.” – *alínea b) do Artigo 14.º*.

Sendo assim, com a aprovação da ARU Lavra, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

## **1. De Natureza Municipal**

*(n.º 1 e 2 do Artigo 45.º do EBF)*

**IMI** – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(n.º 2, alínea a) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)*

**IMT** – Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição ou sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. *(n.º 2, alíneas b) e c) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)*

**TAXAS** – Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação. *(n.º 2, alínea d) do Artigo 45.º do EBF, na sua redação atual)*

## **2. Da Competência da Administração Central**

**IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€. *(n.º 4 do Artigo 71.º do EBF, na sua redação atual)*

**Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana. *(n.º 5 do Artigo 71.º do EBF, na sua redação atual)*

**Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana. *(n.º 7 do Artigo 71.º do EBF, na sua redação atual)*

**IVA** - redução da taxa para 6% nas seguintes situações:

- i. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA – alínea a) do n.º 1 do Artigo 18.º)*

- ii. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. (*verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA – alínea a) do n.º 1 do Artigo 18.º*)

Contudo, o acesso ao conjunto dos benefícios fiscais descritos não é automático e indiscriminado.

De facto, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorre da execução de obras de reabilitação, comprovadas pela Câmara Municipal, e depende necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade, que se prendem com o Estado de Conservação do imóvel, antes e depois da obra, e com o cumprimento de todos os requisitos em termos de Certificação e Eficiência Energética. Essa avaliação é realizada através de Vistorias de Determinação do Nível de Conservação, Inicial (antes do início da obra) e Final (depois de concluída), e da Certificação Energética, e sempre a pedido e por iniciativa do promotor.

Segundo a alínea b) do n.º 1 do Artigo 45.º e a alínea c) do n.º 23 do Artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação tem como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo publicado no diploma legal anteriormente referido), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e benfeitorias, de modo a obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais anteriormente identificados, esta avaliação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração autónoma contribuíram para uma melhoria de um mínimo de dois níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “Bom”, de acordo com os níveis de conservação, conforme n.º 2 do Artigo 5.º do Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Igualmente, no que respeita à Certificação Energética e nos termos da alínea b) do n.º 1 do Artigo 45.º do EBF, deverão ser cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios, nos termos do Decreto-Lei 118/2013, de 20 de agosto.

Aqui convém clarificar que, no âmbito das competências delegadas por parte do município, as Vistorias de Determinação do Nível de Conservação são realizadas pela MatosinhosHabit e obedecem ao preenchimento de um Requerimento e ao pagamento da(s) respetiva(s) Taxa(s), que assume(m) o valor de uma unidade de

conta (UC) por imóvel/fração autónoma. (**anexo IX - Requerimento de Vistoria de Determinação de Nível de Conservação**)

Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das obras 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. A este propósito, convém clarificar que os municípios não confirmam por si próprios, ou pelos seus próprios meios, o início e o fim das obras de reabilitação. Esta comprovação é feita, nos casos que a lei assim obriga, pelo termo de responsabilidade do técnico da obra competente ou, no caso das obras de escassa relevância urbanística, pelas datas das vistorias inicial e final, respetivamente, comunicadas pela MatosinhosHabit, E.M. ao Departamento do Urbanismo do Município, conforme previamente acordado entre as duas entidades (e no âmbito da delegação de competências na MH).

No que respeita ao acesso aos benefícios fiscais, os interessados devem por sua iniciativa formalizar o pedido junto da Loja do Município da CMM, no Balcão da Reabilitação Urbana, mediante o preenchimento de formulário próprio. (**anexo X – Formulário Benefícios Fiscais Reabilitação Urbana**) A análise deste pedido constitui competência delegada pelo município na MatosinhosHabit, E.M.

Adicionalmente, estes benefícios fiscais, com algumas adaptações, sobretudo em matéria de IVA, e apartir do OGE de 2018, passam a aplicar-se aos imóveis/frações autónomas com mais de 30 anos fora das ARU, tendo igualmente de ser cumpridos os requisitos de melhoria do estado de conservação e de eficiência energética e qualidade térmica, em conformidade com o EBF.

## Principal Legislação em Vigor e Atos Publicados

- **Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro** – Código do IVA.
- **Decreto-Lei 215/89, de 01 de julho** – Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- **Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- **Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Lei 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.<sup>a</sup> alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- **Despacho 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».
- **Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Decreto-Lei 118/2013, de 20 de agosto** - Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços.
- **Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio** - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (RJGT).
- **Aviso n.º 8959/2015, Diário da República - II Série, n.º 157, de 13 de agosto de 2015** - Aprova a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Matosinhos e Leça da Palmeira.
- **Aviso n.º 1115/2016, Diário da República - II Série, n.º 21, 01 de fevereiro de 2016** - Aprova a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Matosinhos Sul.
- **Aviso n.º 12346/2017, Diário da República - II Série, n.º 198, 13 de outubro de 2017** – Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Matosinhos.
- **Aviso n.º 12347/2017, Diário da República - II Série, n.º 198, 13 de outubro de 2017** – Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Leça da Palmeira.
- **Lei 114/2017, de 29 de dezembro** – Orçamento Geral do Estado (OGE) para 2018.
- **Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio** – Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

- **Aviso n.º 2820/2019, Diário da República – II Série, n.º 36, 20 de fevereiro de 2019** – Aprova a **Operação de Reabilitação Urbana** integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Matosinhos Sul.
- **Decreto-Lei 66/2019, de 21 de maio** - Altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.
- **Decreto-Lei 67/2019, de 21 de maio** - Proceda ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.
- **Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho** - Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas
- **Aviso n.º 9730/2020, Diário da República – II Série, n.º 124, 29 de junho de 2020** - Aprova a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Mamede de Infesta.



## ANEXOS

| EDIFICADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               | Identificação                            |                                                                                                                                                                                                                                                         | Ficha 2                 |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|--|---------|--|-----------------|--|----|------|----|------|----|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <div><div></div><div>MATOSINHOS HABIT Lda</div><div>Gabinete de Reabilitação Urbana</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                               | ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA / ARU       |                                                                                                                                                                                                                                                         | Código do Espaço Urbano |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                               | RECOLHA DE INFORMAÇÃO PARA A SUA CRIAÇÃO |                                                                                                                                                                                                                                                         | Código do Edifício      |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Ao abrigo do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 1. TIPO DE PRÉDIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <div>Terreno<input type="checkbox"/> Construção isolada<input type="checkbox"/> Habitação unifamiliar<input type="checkbox"/> Habitação multifamiliar<input type="checkbox"/> Construção geminada<input type="checkbox"/></div> <div>Construção em banda<input type="checkbox"/> Outro (qual)<input type="text"/></div> <div>Área de implantação do edifício<input type="text"/> Existência de ilha Não<input type="checkbox"/> Sim<input type="checkbox"/> Se sim, indicar nº de fogos ocupados<input type="text"/> devolutos<input type="checkbox"/> Área coberta<input type="text"/></div> <div>O edifício sofreu intervenção nos últimos cinco anos Não<input type="checkbox"/> Sim<input type="checkbox"/> (Se sim, indicar tipo)<input type="text"/></div>                                               |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 2. IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <div>Nome completo<input type="text"/> Na qualidade de<input type="text"/></div> <div>Morada completa<input type="text"/> Localidade e CP<input type="text"/> -<input type="text"/></div> <div>Tel / Tlm / Fax<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> E-mail<input type="text"/></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 3. OCUPAÇÃO E USO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 3.1. Nº de Fracções Devolutas e Respectivo Uso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |                                          | 3.2. Nº de Fracções Ocupadas e Respectivo Uso                                                                                                                                                                                                           |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <table><thead><tr><th colspan="2">Fechadas</th><th colspan="2">Para venda</th><th colspan="2">Para arrendamento</th></tr><tr><th>Nº</th><th>Uso*</th><th>Nº</th><th>Uso*</th><th>Nº</th><th>Uso*</th></tr></thead><tbody><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr></tbody></table> |                                                                                                               |                                          | Fechadas                                                                                                                                                                                                                                                |                         | Para venda                               |                                     | Para arrendamento                     |                                       | Nº                  | Uso*                                     | Nº                   | Uso*                               | Nº                             | Uso*                            | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                       | <input type="text"/>        | <input type="text"/>              | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>           | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/>         | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <table><thead><tr><th colspan="2">R/C</th><th colspan="2">1º piso</th><th colspan="2">Restantes pisos</th></tr><tr><th>Nº</th><th>Uso*</th><th>Nº</th><th>Uso*</th><th>Nº</th><th>Uso*</th></tr></thead><tbody><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr></tbody></table> |  | R/C |  | 1º piso |  | Restantes pisos |  | Nº | Uso* | Nº | Uso* | Nº | Uso* | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Fechadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               | Para venda                               |                                                                                                                                                                                                                                                         | Para arrendamento       |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Uso*                                                                                                          | Nº                                       | Uso*                                                                                                                                                                                                                                                    | Nº                      | Uso*                                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| R/C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                               | 1º piso                                  |                                                                                                                                                                                                                                                         | Restantes pisos         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Uso*                                                                                                          | Nº                                       | Uso*                                                                                                                                                                                                                                                    | Nº                      | Uso*                                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <p>*Legenda: Exploração agrícola; Exploração florestal; Caça e pesca; Indústria extrativa; Indústria; Construção e produção de energia; Transporte, armazenagem e comunicações; Habitação; Turismo; Alojamento e restauração; Ensino; Saúde e apoio social; Administração pública; Serviços; Atividades financeiras; Atividades culturais e desportivas; Estacionamento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4.1. Estética do Edifício                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |                                          | 4.2. Elementos Predominantes da Fachada                                                                                                                                                                                                                 |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <div>Integração do edifício na envolvente Sim<input type="checkbox"/> Parcial<input type="checkbox"/> Não<input type="checkbox"/></div> <div>(Indicar motivo)</div> <div>Aparência<input type="text"/> Proporções<input type="text"/></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                               |                                          | <div>Vidros*<input type="text"/> Caixailharia*<input type="text"/> Protecção solar*<input type="text"/></div> <div>Outros elementos*<input type="text"/></div>                                                                                          |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <p>*Legenda</p> <table><tbody><tr><td>Vidro simples</td><td>VS</td><td>Protecção solar interior</td><td>PI</td></tr><tr><td>Vidro duplo</td><td>VD</td><td>(Indicar tipo)</td><td></td></tr><tr><td>Caixilharia simples</td><td>CS</td><td>Protecção solar exterior</td><td>PE</td></tr><tr><td>Caixilharia dupla</td><td>CD</td><td>(Indicar tipo)</td><td></td></tr></tbody></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |                                          | Vidro simples                                                                                                                                                                                                                                           | VS                      | Protecção solar interior                 | PI                                  | Vidro duplo                           | VD                                    | (Indicar tipo)      |                                          | Caixilharia simples  | CS                                 | Protecção solar exterior       | PE                              | Caixilharia dupla              | CD                                         | (Indicar tipo)              |                                   | <table><tbody><tr><td>Marquises ou varandas fechadas</td><td>MV</td></tr><tr><td>Instalação eléctrica</td><td>IE</td></tr><tr><td>Aparelhos de ar condicionado</td><td>AC</td></tr></tbody></table> |                                                                                                               | Marquises ou varandas fechadas | MV                   | Instalação eléctrica | IE                   | Aparelhos de ar condicionado | AC                   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Vidro simples                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | VS                                                                                                            | Protecção solar interior                 | PI                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Vidro duplo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | VD                                                                                                            | (Indicar tipo)                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Caixilharia simples                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CS                                                                                                            | Protecção solar exterior                 | PE                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Caixilharia dupla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CD                                                                                                            | (Indicar tipo)                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Marquises ou varandas fechadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | MV                                                                                                            |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Instalação eléctrica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | IE                                                                                                            |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Aparelhos de ar condicionado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | AC                                                                                                            |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4.3. Acesso e Circulação de Pessoas com Mobilidade Condicionada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4.3.1. Acesso ao Edifício                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |                                          | 4.3.2. Circulação no Interior                                                                                                                                                                                                                           |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <div>Tem Fácil<input type="checkbox"/> Difícil<input type="checkbox"/> (porque)<input type="text"/></div> <div></div> <div>Não tem Pode vir a ter<input type="checkbox"/> Não pode vir a ter<input type="checkbox"/> (porque)<input type="text"/></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                               |                                          | <div>Tem Fácil<input type="checkbox"/> Difícil<input type="checkbox"/> (porque)<input type="text"/></div> <div></div> <div>Não tem Pode vir a ter<input type="checkbox"/> Não pode vir a ter<input type="checkbox"/> (porque)<input type="text"/></div> |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 4.4. Elementos de Conforto do Edifício                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <table><tbody><tr><td>Garagem Individual Colectiva</td><td>Espaços verdes Individual Colectiva</td><td>Piscina interior Individual Colectiva</td><td>Piscina exterior Individual Colectiva</td><td>Ginásio Tem Não tem</td><td>Nº de elevadores De passageiros De carga</td></tr><tr><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr></tbody></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         | Garagem Individual Colectiva             | Espaços verdes Individual Colectiva | Piscina interior Individual Colectiva | Piscina exterior Individual Colectiva | Ginásio Tem Não tem | Nº de elevadores De passageiros De carga | <input type="text"/> | <input type="text"/>               | <input type="text"/>           | <input type="text"/>            | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                       |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Garagem Individual Colectiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Espaços verdes Individual Colectiva                                                                           | Piscina interior Individual Colectiva    | Piscina exterior Individual Colectiva                                                                                                                                                                                                                   | Ginásio Tem Não tem     | Nº de elevadores De passageiros De carga |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                          | <input type="text"/>                     | <input type="text"/>                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="text"/>    | <input type="text"/>                     |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 5. CONDIÇÕES MÍNIMAS DE UTILIZAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <div>Muito Más<input type="checkbox"/> Más<input type="checkbox"/> Razoáveis<input type="checkbox"/> Boas<input type="checkbox"/> Não sabe<input type="checkbox"/></div> <div>Segurança<input type="text"/><br/>(observações)<input type="text"/></div> <div>Salubridade<input type="text"/><br/>(observações)<input type="text"/></div> <div>Data e tipo da última intervenção nas zonas comuns<input type="text"/> / <input type="text"/> - <input type="text"/></div> <div>Recurso a programas de apoio a obras Não<input type="checkbox"/> Sim<input type="checkbox"/> (Se sim, indicar tipo e nº de processo)<input type="text"/></div>                                                                                                                                                                   |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 6. TIPO DE CONSTRUÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <table><tbody><tr><td></td><td>Precária<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td></td><td>Provisória<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td></td><td>Pré-fabricado<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td rowspan="5">Tradicional</td><td>Alvenaria<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pedra<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Tijolo<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Betão<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Mista (Aço-Betão)<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td rowspan="3">Definitiva com estrutura em</td><td>Metálica<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Madeira<input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Construção com alterações significativas à estrutura, cobertura e fachadas originais<input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>            |                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          | Precária <input type="checkbox"/>   |                                       | Provisória <input type="checkbox"/>   |                     | Pré-fabricado <input type="checkbox"/>   | Tradicional          | Alvenaria <input type="checkbox"/> | Pedra <input type="checkbox"/> | Tijolo <input type="checkbox"/> | Betão <input type="checkbox"/> | Mista (Aço-Betão) <input type="checkbox"/> | Definitiva com estrutura em | Metálica <input type="checkbox"/> | Madeira <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                    | Construção com alterações significativas à estrutura, cobertura e fachadas originais <input type="checkbox"/> |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Precária <input type="checkbox"/>                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Provisória <input type="checkbox"/>                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pré-fabricado <input type="checkbox"/>                                                                        |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Tradicional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Alvenaria <input type="checkbox"/>                                                                            |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pedra <input type="checkbox"/>                                                                                |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tijolo <input type="checkbox"/>                                                                               |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Betão <input type="checkbox"/>                                                                                |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mista (Aço-Betão) <input type="checkbox"/>                                                                    |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Definitiva com estrutura em                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Metálica <input type="checkbox"/>                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Madeira <input type="checkbox"/>                                                                              |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Construção com alterações significativas à estrutura, cobertura e fachadas originais <input type="checkbox"/> |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                                          |                                     |                                       |                                       |                     |                                          |                      |                                    |                                |                                 |                                |                                            |                             |                                   |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                               |                                |                      |                      |                      |                              |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |     |  |         |  |                 |  |    |      |    |      |    |      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

## 7. CONSERVAÇÃO / INTERVENÇÃO (Conforme instruções de aplicação)\*

### 7.1. Estado de Conservação

#### 7.1.1. Índice de Anomalias, Índice de Adequação do Conjunto e Caracterização de Situações Excepcionais

| Elementos funcionais     | Ponderação (B)             | Identificação de anomalias a) |                                      |        |        |              |               | Elementos dissonantes d) |                            |               | *Identificação de situações excepcionais g)<br>Grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos utilizadores<br>(Breve descrição do motivo de ter assinalado "Mau" ou "Péssimo") |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------|--------|--------------|---------------|--------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                            | Muito ligeiras                | Ligeiras                             | Médias | Graves | Muito graves | Pontuação (A) | Sim                      | Não                        | Pontuação (C) |                                                                                                                                                                                        |
|                          |                            | 5                             | 4                                    | 3      | 2      | 1            |               | 1                        | 0                          |               |                                                                                                                                                                                        |
| Estrutura                | x 12                       |                               |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Cobertura                | x 10                       |                               |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Elementos salientes      | x 8                        |                               |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Fachadas                 | x 8                        |                               |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Caixa-hínia              | x 3                        |                               |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Zonas interiores comuns  | Ascensores                 | x 8                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Escadas                    | x 8                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Outros espaços             | x 3                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Instalação               | Drenagem de águas pluviais | x 3                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Electricidade              | x 5                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Água                       | x 5                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Saneamento                 | x 5                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Gás                        | x 5                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Ventilação                 | x 3                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Climatização               | x 3                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| Zonas exteriores comuns  | Escadas                    | x 8                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
|                          | Outros espaços             | x 3                           |                                      |        |        |              |               |                          |                            |               |                                                                                                                                                                                        |
| (B) TPnd                 |                            | b)                            | (A) TPnt                             |        |        |              |               | c)                       | (C) TPnt                   |               | e)                                                                                                                                                                                     |
| Índice de anomalias (AB) |                            | f)                            | Índice de adequação do conjunto (CB) |        |        |              |               | f)                       | Com situações excepcionais |               | Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/>                                                                                                                              |

#### 7.1.2. Determinação do Estado de Conservação h)

|                                                                                       |                        |                  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Índice de anomalias                                                                   | 5,00 ≥ IA ≥ 4,50       | 4,50 > IA ≥ 3,50 | 3,50 > IA ≥ 2,50      | 2,50 > IA ≥ 1,50                                                                                                                                                                                                                                    | 1,50 > IA ≥ 1,00 |
| Estado de conservação                                                                 | Excelente (5)          | Bom (4)          | Médio (3)             | Mau (2)                                                                                                                                                                                                                                             | Péssimo (1)      |
| Situações excepcionais<br>(Peso dos elementos<br>funcionais abaixo do valor<br>médio) | De ponderação superior |                  | Regras de<br>correção | 1. Sempre que existam elementos de ponderação superior cujo estado de conservação seja inferior à média em mais de uma unidade, a média deve ser reduzida em uma unidade, para o nível imediatamente superior ao do elemento funcional em causa     |                  |
|                                                                                       | Índice (1ª correção)   |                  |                       | 2. Sempre que existam elementos de ponderação inferior cujo estado de conservação seja inferior à média em mais de duas unidades, a média deve ser reduzida em duas unidades, para o nível imediatamente superior ao do elemento funcional em causa |                  |
|                                                                                       | De ponderação inferior |                  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|                                                                                       | Índice (2ª correção)   |                  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |

### 7.2. Coeficiente de Conservação e Nível de Intervenção

#### 7.2.1. Determinação do Coeficiente de Conservação e Nível de Intervenção

|                         |               |         |           |          |             |
|-------------------------|---------------|---------|-----------|----------|-------------|
| Estado de conservação   | Excelente (5) | Bom (4) | Médio (3) | Mau (2)  | Péssimo (1) |
| Coef. de conservação i) | 1,2           | 1,0     | 0,9       | 0,7      | 0,5         |
| Nível de intervenção j) | Muito ligeira | Ligeira | Média     | Profunda | Total       |

#### 7.2.2. Situações Relevantes k)

|                                                                                    |                   |                          |                  |                  |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Índice de adequação do conjunto                                                    | 5,00 ≥ IC ≥ 4,50  | 4,50 > IC ≥ 3,50         | 3,50 > IC ≥ 2,50 | 2,50 > IC ≥ 1,50 | 1,50 > IC ≥ 1,00    |
|                                                                                    | Excelente         | Bom                      | Médio            | Mau              | Péssimo             |
| Existência de construções dependentes não licenciadas (indicar nº)                 |                   |                          |                  |                  |                     |
| Para demolição <input type="checkbox"/> Para reabilitação <input type="checkbox"/> |                   |                          |                  |                  |                     |
| Classificação patrimonial l)                                                       | Sem classificação | Em vias de classificação | Classificado     | Outra (qual)     |                     |
|                                                                                    | Sítio             | Conjunto                 | Monumento        | Imóvel           | Em zona de proteção |

### 7.3. Avaliação Sumária m)

|                         |                      |                           |                         |                           |          |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|----------|
| Estado de conservação   |                      | Situações relevantes      |                         | Prioridade de Intervenção |          |
| Índice Anomalias        | Estado Conservação   | Classificação Patrimonial | Construções Dependentes | Máxima *                  | Média ** |
| Coeficiente Conservação | Nível de Intervenção | Índice Adequação Conjunto |                         | Sem Prioridade            |          |

\* Em caso de grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos utilizadores  
 \*\* Em caso de existência de situações relevantes

#### \* Instruções de aplicação (com base na Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

Consultar legenda na página seguinte

#### Ponto 7.1.1.

- Identificar o nível de anomalia dos elementos funcionais e calcular a pontuação de cada elemento funcional, multiplicando o nível de anomalia encontrado pela respetiva ponderação
- Calcular a soma das ponderações dos elementos funcionais considerados
- Calcular a soma das pontuações dos elementos funcionais
- Indicar a existência de elementos dissonantes
- Calcular a soma das pontuações dos elementos dissonantes
- Calcular o índice de anomalias e o índice de adequação do conjunto conforme fórmulas indicadas
- Identificar a existência de situações excepcionais

#### Ponto 7.1.2.

Determinar o estado de conservação por correspondência direta com o índice de anomalias calculado (caso haja situações excepcionais, o estado de conservação será corrigido conforme regras de correção enunciadas)

#### Ponto 7.2.1.

- Obter o coeficiente de conservação por correspondência direta com o estado de conservação
- Obter o nível de Intervenção por correspondência direta com o coeficiente de conservação encontrado

#### Ponto 7.2.2.

- Indicar o índice de adequação do conjunto calculado e situações relevantes
- A indicar posteriormente a situação do imóvel quanto à classificação patrimonial

#### Ponto 7.3.

Anotar os valores de avaliação obtidos

## Legenda

**Anomalias:**

**Muito ligeiras:** ausência de anomalias ou anomalias sem significado; **Ligeiras:** anomalias que prejudicam o aspeto e requerem trabalhos de fácil execução;

**Médias:** anomalias que prejudicam o aspeto e requerem trabalhos de difícil execução; anomalias que prejudicam o uso e conforto e requerem trabalhos de fácil execução;

**Graves:** anomalias que prejudicam o uso e conforto e requerem trabalhos de difícil execução; anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução;

**Muito graves:** anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica

**Elementos dissonantes:**

Elementos que destoam do conjunto, ou cujas características alteram a imagem do edifício em que se inserem, seja pela sua volumetria, textura, cor, estilo ou outras características particulares.

**Estado de conservação:**

**Excelente:** Sem anomalias ou com anomalias sem significado; **Bom:** Com anomalias ligeiras; **Médio:** Com anomalias médias; **Mau:** Com anomalias graves; **Péssimo:** Com anomalias muito graves.

Nível de intervenção:

**Muitoligeira:** realização de pequenas obras de manutenção, sem necessidade de realojar os ocupantes;

**Ligeira:** realização de pequenas obras de reparação e/ou beneficiação, sem necessidade de intervir nos elementos estruturais, e não obrigando ao realojamento dos ocupantes;

**Média:** realização de obras de reparação ou reforço de fundações, elementos estruturais, de revestimentos e/ou acabamentos exteriores ou interiores, de carpintarias e caixilharias e de elementos funcionais, nomeadamente, redes de abastecimento de água, eletricidade, gás e drenagem de águas residuais e pluviais, que permitam a melhoria das condições térmicas, acústicas e de proteção contra a humidade e que obriguem ao realojamento temporário dos ocupantes;

**Profunda:** realização de obras de reparação profunda, consolidação ou alteração das fundações, do sistema construtivo, dos revestimentos e/ou acabamentos exteriores ou interiores, de carpintarias e caixilharias e de elementos funcionais, nomeadamente redes de abastecimento de água, eletricidade, gás e drenagem de águas residuais e pluviais, com eventual alteração da distribuição, da organização tipológica, do número de fogos e do uso do espaço, que obriguem ao realojamento temporário dos ocupantes;

**Total:** realização de obras de reconstrução integral das fundações e da estrutura, com eventual alteração do sistema construtivo e de todos os materiais de revestimento e acabamento e elementos funcionais, com eventual alteração da distribuição, da organização tipológica, do número de fogos e do uso do espaço, que obriguem ao realojamento temporário dos ocupantes

**8. SUGESTÕES / OBSERVAÇÕES**

### Sugestões para melhoria das condições de utilização do edifício

|             |
|-------------|
| Observações |
|-------------|

## INDICAR DOCUMENTOS EM ANEXO

### Registro fotográfico

11

Planta de localização

1

Outros (quais)

1

Matosinhos, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

O Técnico \_\_\_\_\_







**ANEXO IV - Listagem Moradas**

|                                            | <b>N.º Polícia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beco Barreiro</b>                       | 2, 23, 39, 41, 57, 59, 60, 61, 63, 67 e 86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Beco Cavadas</b>                        | 37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Caminho Rabequinhas</b>                 | 263, 272, 282, 308, 356 e 540                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Caminho Vinha</b>                       | 22, 28, 54, 76, 97, 104, 109, 112, 113, 116, 123, 127 e 134                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rua Alvito</b>                          | 8, 19, 43, 45, 54, 59, 88, 96, 126, 131, 139, 143, 165, 166, 167, 194, 200, 216, 228, 232, 240, 244, 247, 248, 279, 288, 292, 314, 327, 328, 354, 372, 378 e 384                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rua Avilhosos</b>                       | 25, 30, 41, 42, 60, 65, 67, 68, 73, 82, 89, 90, 93, 96, 113, 118, 125, 130, 149, 155, 161, 171, 181, 199, 207, 208, 220, 224, 226, 230, 232, 234, 292, 300, 320, 326, 330 e 346                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rua Brévia</b>                          | 5, 12, 25, 37, 41, 59, 93, 105, 559, 563, 579, 599, 604, 605, 608, 609, 610, 612, 614, 616, 618, 621, 622, 623, 624, 626, 628, 631, 632, 636, 639, 640, 651, 652, 653, 654, 656, 658, 660, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 677, 678, 680, 682, 684, 686, 687, 739, 750, 751, 755, 759, 772, 774, 779, 793, 815, 831, 845, 857, 893, 899, 901, 917, 933, 935, 937, 949, 963, 971, 973 e 985                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rua Burgos</b>                          | 24, 32, 33, 41, 42, 70, 76, 77, 91, 100, 105, 107, 109, 110, 126, 129, 143, 145, 150, 165, 169, 185 e 195                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rua Castanheiros</b>                    | 8, 13, 15, 18, 24, 29, 31, 33, 37, 43, 45, 53, 60, 61, 63, 71, 79, 81, 89, 97, 119, 157, 255, 265, 309, 330, 332, 334, 336, 338, 350, 358, 363, 364, 365 e 367                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rua Cavadas</b>                         | 34, 36, 52, 62, 64, 73, 85, 101, 105, 115, 146, 168, 195, 211, 226, 246, 329, 331, 333, 337, 343, 347 e 365                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rua Cruz</b>                            | 4, 8, 12, 20, 30, 40, 50, 51, 57, 58, 62, 64, 65, 85, 88, 95, 98, 148, 159, 168, 172, 174, 176, 179, 180, 189, 190, 202, 246, 259, 289, 299, 304, 305, 315, 323, 333, 339, 344, 353, 355, 359, 366, 375, 379, 386, 390, 395, 416, 436, 444, 445, 460, 477, 481, 483, 485, 520, 532, 536, 541, 542, 544, 558, 561, 580, 589, 602, 603, 604, 609, 613, 633, 637, 667, 677, 679, 699, 747, 755, 759, 807, 810, 813, 816, 825, 841, 853, 857, 870, 875, 881, 905, 911, 927, 943, 973, 980, 986, 988, 990 e 1018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rua Domingos José Moreira</b>           | 11, 13, 18, 21, 23, 33, 35, 38, 43, 49 e 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rua Dr. José Domingues dos Santos</b>   | 172, 178, 190, 194, 200, 201, 206, 212, 213, 218, 224, 225, 229, 230, 245, 248, 250, 252, 253, 256, 257, 260, 264, 268, 270, 271, 272, 280, 286, 290, 296, 300, 303, 306, 310, 311, 316, 320, 323, 325, 326, 331, 333, 338, 340, 345, 363, 373, 402, 403, 405, 427, 434, 439, 440, 442, 444, 446, 448, 452, 456, 463, 466, 474, 479, 482, 483, 486, 495, 504, 508, 510, 513, 514, 520, 524, 526, 529, 530, 540, 552, 558, 566, 574, 590, 593, 594, 596, 603, 617, 631, 643, 654, 659, 662, 663, 665, 666, 669, 690, 695, 696, 703, 706, 710, 721, 747, 806, 812, 822, 825, 840, 854, 856, 857, 859, 872, 880, 881, 892, 900, 916, 937, 945, 957, 962, 978, 990, 992, 998, 1000, 1014, 1018, 1040, 1056, 1070, 1074, 1086, 1092, 1096, 1098, 1100, 1104, 1109, 1117, 1118, 1119, 1124, 1128, 1131, 1132, 1149, 1153, 1163, 1173, 1176, 1190, 1193, 1205, 1210, 1214, 1216, 1217, 1218, 1234, 1235, 1237, 1240, 1244, 1260, 1295, 1310, 1314, 1329, 1344, 1345, 1351, 1354, 1356, 1357, 1363, 1371, 1495, 1511, 1514, 1518, 1531, 1535, 1546, 1551, 1553, 1567, 1569, 1583, 1589, 1590, 1603, 1736, 1825, 2106, 2115, 2150, 2169, 2189, 2190, 2200, 2201, 2218, 2224, 2256, 2264, 2267, 2290, 2298, 2301, 2305, 2328, 2370 e 2385 |
| <b>Rua Dr. Manuel Domingues dos Santos</b> | 2, 3, 191, 215, 240, 270, 315, 342, 356, 360, 394, 396, 412 e 439                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                 | <b>N.º Polícia</b>                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rua Escola Velha</b>         | 74, 75, 79, 83, 87, 137, 145, 150, 170, 193, 219, 225, 240, 244, 246, 250, 268, 284, 295, 344 e 1500                                                        |
| <b>Rua Fernando Dias Inácio</b> | 55 e 57                                                                                                                                                     |
| <b>Rua José Oliveira Maia</b>   | 48, 80, 82, 254, 264, 284, 1471 e 1487                                                                                                                      |
| <b>Rua Lúcio de Azevedo</b>     | 44, 54, 56, 62, 64, 68, 70, 72, 77, 86, 97, 98, 104 e 191                                                                                                   |
| <b>Rua Luzinheiras</b>          | 3, 5, 50, 54, 58, 196, 200, 224, 234, 258 e 307                                                                                                             |
| <b>Rua Paço</b>                 | 2, 19, 35, 51, 58, 65, 66, 78, 79, 82, 91, 92, 96, 100, 101, 102, 103, 112, 113, 122, 129, 132, 154, 155, 176, 179, 193, 210, 219, 224, 235, 236, 243 e 255 |
| <b>Rua Pregudas</b>             | 3, 50, 55, 57, 71, 113, 132, 135, 204, 213, 222, 223 e 247                                                                                                  |
| <b>Travessa Cabanelas</b>       | 15, 30, 35 39 e 79                                                                                                                                          |
| <b>Travessa Castanheiros</b>    | 2, 42, 45, 50, 55, 62, 94, 102, 120, 126, 140, 142, 148, 149, 150, 180, 181, 209, 220 e 226                                                                 |
| <b>Travessa Escola Velha</b>    | 44                                                                                                                                                          |
| <b>Travessa Gandara</b>         | 147, 153, 171, 189, 191, 208, 207, 210 e 475                                                                                                                |
| <b>Travessa Pregudas</b>        | 9, 13, 17, 39, 41 e 45                                                                                                                                      |
| <b>Viela Alvito</b>             | 9, 12, 45 e 56                                                                                                                                              |
| <b>Viela Cabanelas</b>          | 25, 26, 28, 41, 55, 58, 61, 72 e 73                                                                                                                         |
| <b>Viela Castanheiros</b>       | 11                                                                                                                                                          |
| <b>Viela Corgo</b>              | 81 e 101                                                                                                                                                    |
| <b>Viela Gandara</b>            | 43                                                                                                                                                          |

**NOTA IMPORTANTE:** Esta listagem de moradas tem carácter informativo, podendo conter lapsos e omissões, decorrentes da fonte, que desde já se salvaguardam. A inclusão/não inclusão de um imóvel/fração autónoma numa zona ARU, deverá ser comprovada mediante Certidão de Localização, emitida pelos serviços da Câmara Municipal de Matosinhos





LEGENDA:

- Proposta de classificação como Monumento de Interesse Municipal
- Processo de classificação de âmbito Municipal a decorrer
- Proposta de classificação como Conjunto de Interesse Municipal
- Proposta de classificação como Sítio de Interesse Municipal





LEGENDA:

- |             |           |
|-------------|-----------|
| ■ Excelente | ■ Mau     |
| ■ Bom       | ■ Pêssimo |
| ■ Razoável  | ■ Ruína   |









LEGENDA:

- Totalmente Ocupado
- Totalmente Devoluto
- Parcialmente Ocupado
- Terreno
- Em Obra





LEGENDA:

- Artes e Espetáculo
- Ensino
- Desportivos

## REQUERIMENTO DE VISTORIA PARA DETERMINAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO

Nº / 201

Nº GD:

Data: / / 201

Ao Conselho de Administração da MatosinhosHabit, E.M.

### REQUERENTE

|                 |                          |               |                          |               |                          |
|-----------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| NOME COMPLETO   |                          |               |                          |               |                          |
| DOMICÍLIO/SEDE  |                          |               |                          |               |                          |
| CÓDIGO POSTAL   |                          | -             |                          | LOCALIDADE    |                          |
| TELEFONE        |                          | TELEMÓVEL     |                          | E-MAIL        |                          |
| B.I./C.C.       |                          | VALIDADE      |                          | EMITIDO EM    |                          |
| NIF/NIPC        |                          |               |                          |               |                          |
| NA QUALIDADE DE | <input type="checkbox"/> | PROPRIETÁRIO  | <input type="checkbox"/> | USUFRUATUÁRIO | <input type="checkbox"/> |
|                 | <input type="checkbox"/> | SUPERFICIÁRIO | <input type="checkbox"/> | SENHORIO      | <input type="checkbox"/> |
|                 | <input type="checkbox"/> | ARRENDATÁRIO  |                          |               |                          |

### MANDATÁRIO/OUTREM

(A PREENCHER, CASO O PRESENTE REQUERIMENTO NÃO SEJA APRESENTADO PELO PRÓPRIO)

|                |  |                        |  |            |  |
|----------------|--|------------------------|--|------------|--|
| NOME           |  |                        |  |            |  |
| DOMICÍLIO/SEDE |  |                        |  |            |  |
| CÓDIGO POSTAL  |  | -                      |  | LOCALIDADE |  |
| TELEFONE       |  | TELEMÓVEL              |  | E-MAIL     |  |
| B.I./C.C.      |  | VALIDADE               |  | EMITIDO EM |  |
| NIF            |  |                        |  |            |  |
|                |  | CÉDULA PROFISSIONAL Nº |  |            |  |

|             |                          |            |                          |            |                          |       |
|-------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|-------|
| A NOTIFICAR | <input type="checkbox"/> | REQUERENTE | <input type="checkbox"/> | MANDATÁRIO | <input type="checkbox"/> | OUTRO |
|-------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|-------|

Vem, ao abrigo do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, requerer a V. Exa.:

### OBJETO DO REQUERIMENTO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Determinação do nível de conservação do prédio/fração abaixo identificado (art.º 2º do D.L. 266-B/2012)*    |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Definição das obras necessárias à obtenção de nível de conservação superior (art.º 6º do D.L. 266-B/2012)** |
| <p>* Para uma fração a taxa devida terá o valor de 1 Unidade de Conta, conforme nº 3 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.<br/>         Por cada fração adicional, à taxa acima indicada será somado 1/4 do valor considerado para a primeira fração, conforme nº 4 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.</p> <p>** Para uma fração a taxa devida terá o valor de 1/2 Unidade de Conta, conforme nº 3 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.<br/>         Por cada fração adicional, à taxa acima indicada será somado 1/4 do valor considerado para a primeira fração, conforme nº 4 do art.º 7º do D.L. 266-B/2012.</p> |                                                                                                             |

### FIM A QUE SE DESTINA

|                          |                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Para os efeitos previstos em matéria de <u>Reabilitação Urbana</u> , nos termos do art.º 45º e do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais. |
|                          | Vistoria Inicial <input type="checkbox"/> Vistoria Final <input type="checkbox"/>                                                              |
| <input type="checkbox"/> | Para os efeitos previstos em matéria de <u>Arrendamento Urbano</u> , nos termos do D.L. 157/2006, de 8 de Agosto, na redação atual.            |
| <input type="checkbox"/> | Para os efeitos previstos em matéria de <u>Conservação do Edificado</u> , nos termos do D.L. 266-B/2012, de 31 de dezembro.                    |

V01

**LOCAL A VISTORIAR**

|                                        |                                             |               |                      |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Prédio urbano | <input type="checkbox"/> Fração autónoma    | Nº de frações | <input type="text"/> |
| MORADA                                 | <input type="text"/>                        |               |                      |
| CÓDIGO POSTAL                          | <input type="text"/> - <input type="text"/> | LOCALIDADE    | <input type="text"/> |

**MOTIVO DO PEDIDO**

|                      |
|----------------------|
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |
| <input type="text"/> |

A realização da Vistoria implica o pagamento da taxa em vigor e a apresentação dos documentos abaixo indicados para a instrução do processo.

**ESPAÇO DESTINADO A PREENCHIMENTO PELOS SERVIÇOS****DOCUMENTOS APRESENTADOS**

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | CARTÃO DE CIDADÃO DO REQUERENTE                                                     |
| <input type="checkbox"/> | DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL DO REQUERENTE (Caso se trate de um empresa)       |
| <input type="checkbox"/> | DOCUMENTO COMPROVATIVO DA LEGITIMIDADE DO REQUERENTE                                |
| <input type="checkbox"/> | DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO MANDATÁRIO                                            |
| <input type="checkbox"/> | PROCURAÇÃO OU CÓDIGO DE CONSULTA DA PROCURAÇÃO ONLINE                               |
| <input type="checkbox"/> | CERTIDÃO ACTUALIZADA DO REGISTO COMERCIAL OU ACESSO À CERTIDÃO COMERCIAL PERMANENTE |
| <input type="checkbox"/> | LICENÇA DE UTILIZAÇÃO                                                               |
| <input type="checkbox"/> | CADERNETA PREDIAL                                                                   |
| <input type="checkbox"/> | CÓPIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO                                                   |
| <input type="checkbox"/> | CÓPIA DO ÚLTIMO RECIBO DE RENDA                                                     |
| <input type="checkbox"/> | CÓPIA DO RECIBO DE PAGAMENTO DA TAXA                                                |
| <input type="checkbox"/> | OUTROS <input type="text"/>                                                         |

Pede deferimento, Matosinhos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

O Requerente

O Técnico (MH)



**Exmo/a. Senhor/a**

**Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos,**

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE**

Nome:

Nº Identificação Civil: CC BI Válido até

Nº Identificação Fiscal: Estrangeiro

Este pedido será apresentado por um Representante? Sim Não

**IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE**

Nome:

Nº Identificação Civil: CC BI Válido até

Nº Identificação Fiscal: Estrangeiro Na qualidade de

**DADOS PARA CONTACTO**

Morada:

Código Postal: - Freguesia: Concelho:

Contacto Telefónico: Email:

Autorizo que a correspondência seja enviada por email (alínea b) do nº2 do art. Nº 112º do D.L. nº4/2015 de janeiro – CPA).

**IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO**

**Vem requerer:**

Emissão de declaração de reconhecimento de benefícios fiscais:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO / FRAÇÃO(ÕES) AUTÓNOMA(S)**

Morada:

Nº polícia:

Código Postal: - Freguesia:

**IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO OU ANTECEDENTES**

Nº do Processo:

Titular:



**DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS**

- Procuração (no caso de ser representante);
- Documento de Identificação Civil (BI ou CC);
- Documento de Identificação Fiscal (se for apresentado o BI);
- Comprovativo de domicílio fiscal (extraído do portal das finanças)

**RELATIVAMENTE AO PRÉDIO / FRAÇÃO(ÕES) AUTÓNOMA(S)**

- Caderneta predial urbana atualizada;
- Certidão permanente do registo predial;
- Certidão de localização do imóvel em ARU (se aplicável);
- Certidão de reconhecimento da intervenção de reabilitação, por parte da CM de Matosinhos;
- Certidão de data de início e conclusão das obras de reabilitação, por parte da CM de Matosinhos (se aplicável);
- Cópia dos certificados de vistoria do estado de conservação antes e após as obras de reabilitação;
- Cópia do certificado energético emitido após as obras de reabilitação;
- Cópia do certificado energético emitido antes das obras de reabilitação (se aplicável).

**APLICÁVEIS AO PEDIDO DE ISENÇÃO DE IMI**

- Cópia da autorização/licença de utilização

**APLICÁVEIS AO PEDIDO DE ISENÇÃO (REEMBOLSO) DE IMT**

- Cópia da escritura de compra e venda do imóvel objeto de reabilitação;
- Cópia de contrato de arrendamento extraído do portal das finanças (se aplicável).

Matosinhos,

Declaro que li e aceito os termos constantes na política de privacidade da Câmara Municipal de Matosinhos

---

A Câmara Municipal de Matosinhos, reserva-se o direito de, em face das características do pedido apresentado pelo munícipe, solicitar a apresentação de algum dos documentos necessários em formato original ou de, mediante exposição por escrito, justificando de facto e de direito a impossibilidade da sua apresentação, dispensar esta exigência.

---

De acordo com o RGPD e com a Lei nº 58/2019, de 8 de Agosto, o Município de Matosinhos enquanto responsável pelo tratamento dos dados informa que os dados pessoais supra recolhidos irão ser objeto de tratamento informático e destinam-se exclusivamente à finalidade expressa no presente formulário. Poderá exercer os direitos previstos no artigo 13º, designadamente: direito de acesso, de retificação, de apagamento, de limitação do tratamento, de oposição, de portabilidade, de informação.

Para mais informações sobre os seus direitos, pode consultar a Política de Privacidade da Câmara Municipal de Matosinhos, em <http://www.cm-matosinhos.pt/RGPD>.