



**MONTEMOR**

**O/NOVO**

Câmara Municipal

## **3º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO**

### **da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) *Simples* de SANTA SOFIA**

Os projetos de delimitação de ARU e da respetiva ORU, elaborados nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual (onde se inclui a republicação produzida pela Lei n.º 32/2012, de 14/08), foram previamente submetidos à aprovação do executivo municipal em reunião camarária de 09/02/2022, altura em que também foi aprovada a abertura do respetivo Período de Discussão Pública (publicitado na 2ª Série do Diário da República nº 33, de 16/02/2022, através do Aviso n.º 3239-A/2022).

Os referidos projetos foram novamente presentes a reunião camarária de 26/04/2022, na qual foram aprovados em conjunto com o Relatório de Ponderação de Contributos resultante do mencionado período de Discussão Pública.

Como estabelecido no artigo 17º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Santa Sofia foi aprovada (em simultâneo com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana/ARU de Santa Sofia), pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, sob proposta da Câmara Municipal, na sua sessão ordinária de 29/04/2022, publicada na 2ª Série do Diário da República nº 102, de 26/05/2022, através do Aviso nº 10768/2022 e publicitada na página eletrónica do Município de Montemor-o-Novo.

A ORU de Santa Sofia foi elaborada com recurso à figura de *Instrumento Próprio* contemplado no artigo 16º do RJRU, o qual contém a definição de qual o tipo de operação de reabilitação urbana e de qual o instrumento de programação.

Tal como enquadrado no artigo 8º do mesmo diploma, trata-se de uma ORU de tipo *Simples* que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado privado da ARU, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, e incentivando o envolvimento ativo e a

participação dos respetivos proprietários e demais cidadãos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios e frações.

O modelo de execução da ORU adotado assenta na iniciativa dos particulares com o apoio da Entidade Gestora.

Perspetiva-se que a execução da ORU de Santa Sofia possa decorrer no prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal.

Tratando-se de uma ORU Simples, constituem principais objetivos a atingir, os seguintes:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Promover e valorizar o património edificado, nomeadamente os imóveis classificados “com Qualidade” e “com Interesse”, no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Montemor-o-Novo (RMEU);
- Anular ou atenuar significativamente a presença de elementos desintegrados, conforme identificação constante do RMEU;
- Fomentar a sustentabilidade e a melhoria do desempenho energético do edificado, incentivando o recurso a soluções e/ou a sistemas mais amigos do ambiente;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios, para cidadãos com mobilidade condicionada.
- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores.

O Município de Montemor-o-Novo optou por assumir diretamente a gestão da ARU de Santa Sofia e a coordenação da implementação da respetiva ORU, pelo que assume as funções de Entidade Gestora, sendo as suas principais responsabilidades a combinação transversal das competências técnicas e os recursos dos seus serviços internos (tais como a gestão urbanística e licenciamento de obras particulares, as comissões de vistorias, as áreas do desenvolvimento económico, social e cultural, o turismo, a informática, a fiscalização municipal, o gabinete de informação, comunicação e imagem, etc.), assegurando a análise e avaliação das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados na Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da ORU de Santa Sofia.

A ERU a implementar na ARU de Santa Sofia foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir para a valorização e incremento da atratividade do seu *Núcleo Antigo*, bem como para desincentivar a negligência e a desresponsabilização pela reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto por parte dos seus proprietários.

Tem como objetivos primordiais a atração de novos visitantes e novos investimentos, desenvolvendo uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, essencialmente focada no vetor turístico, sediado nos circuitos já praticados na sede do concelho vizinho de Évora, classificado como *Património Mundial da Unesco* desde 1986.

Para a sua prossecução, considerou-se fundamental promover de forma sistemática a qualificação urbana e ambiental do lugar, sobretudo através da reabilitação e revitalização do património edificado e respetivos usos tradicionais.

Deste modo espera-se que a execução da estratégia assim delineada venha contribuir significativamente para a concretização de medidas, tais como a atração de investimento privado e dinamização da economia local (nomeadamente nas áreas do turismo, lazer e recreio temáticos, sediadas de forma sustentável, no potencial endógeno, na cultura, na gastronomia, nos “saber fazer”, etc.), o travar do declínio demográfico e do abandono populacional, sobretudo das camadas mais jovens e empreendedoras e a divulgação da história e das estórias locais, reforçando o sentimento de pertença e de identidade.

Afigura-se fundamental desenhar uma estratégia de Comunicação e Marketing, capaz de assegurar a divulgação do potencial de atratividade local e, em simultâneo e em articulação plena com operadores e promotores turísticos, estruturar pacotes integrados que permitam valorizar diferentes ofertas, de uma forma criativa e inovadora.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º-A do RJRU, a Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal e com divulgação obrigatória na página eletrónica do município.

Apresenta-se o 3º Relatório Anual de Monitorização da ORU *Simples* de Santa Sofia, referente ao período compreendido entre abril de 2024 e março de 2025, inclusive.

O relatório anual visa apreciar regularmente a execução física e financeira da ORU, sinalizar eventuais desvios de execução e fornecer orientações no sentido de melhorar os resultados e ampliar a concretização dos objetivos preconizados.

Resumem-se os indicadores de resultado constantes da ERU preconizada para a ORU de Santa Sofia:

- Inventariar o tecido edificado da ARU;
- Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação;
- Garantir a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística;
- Emitir Certidões de Localização e Enquadramento;
- Garantir a realização de vistorias para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais e de apresentação de candidaturas ao IFRRU-2020;
- Proceder à certificação do Estado de Conservação dos edifícios;
- Assegurar as funções de Ponto Focal do IFRRU-2020;
- Emitir Parecer de Enquadramento sobre as candidaturas ao IFRRU-2020;
- Identificar oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento;
- Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação e outras entidades financeiras;
- Promover iniciativas de sensibilização e mobilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como, de outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU;
- Assegurar as atividades de Monitorização e Avaliação da ORU.

Os indicadores de resultado alvo de análise para o presente relatório, apresentam-se na tabela seguinte e foram recolhidos nos diversos serviços camarários responsáveis pelas diferentes áreas temáticas de tarefas.

## 1. Indicadores de resultados para efeitos de Monitorização

INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO NA ORU DE SANTA SOFIA		3º RELATÓRIO ANUAL DE MONITORIZAÇÃO	
		2024abr – 2025mar	
		n.º	m <sup>2</sup> /descritivo
01	Número e m <sup>2</sup> de edifícios reabilitados, com intervenções SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO (licenciamento e CP), <b>dos quais:</b>	0	
02	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso HABITACIONAL	--	
03	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso COMERCIAL	--	
04	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso de SERVIÇOS	--	
05	. Número e m <sup>2</sup> de outro edificado NÃO HABITACIONAL	--	
06	Número e m <sup>2</sup> de edifícios reabilitados, com intervenções ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO (mera comunicação prévia), <b>dos quais:</b>	0	
07	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso HABITACIONAL	--	
08	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso COMERCIAL	--	
09	. Número e m <sup>2</sup> de edificado com uso de SERVIÇOS	--	
10	. Número e m <sup>2</sup> de outro edificado NÃO HABITACIONAL	--	
11	Número de Certidões de Localização e Enquadramento em ARU, emitidas para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
12	Número de vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso a Benefícios Fiscais (EBF)	0	
13	Número de Certificados de Estado de Conservação, emitidos para efeitos de acesso a Benefícios Fiscais	0	
14	Número de vistorias de Atribuição do Nível de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, para acesso ao IFRRU-2020 (edifícios com menos de 30 anos)	0	
15	Número de Pareceres de Enquadramento emitidos sobre projetos a candidatar ao IFRRU-2020	0	
16	Número de projetos aprovados no âmbito do IFRRU-2020 e valor do investimento envolvido	0	

17	Número de atendimentos técnicos pelo Ponto Focal do IFRRU-2020 para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre este Instrumento Financeiro	0	
18	Número de atendimentos técnicos para esclarecimentos a proprietários e investidores sobre apoios e incentivos às intervenções de reabilitação	1	
19	Número de requerimentos com pedidos de apoio no âmbito do Eixo 5 do Programa Mor Solidário, <b>dos quais:</b>	0	
20	. Número de processos com comparticipações pagas	0	
21	Número de procedimentos/requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município, <b>dos quais:</b>	0	
22	. Número de procedimentos onde ocorreu o exercício do DP	--	
23	Agilização de outros INSTRUMENTOS de EXECUÇÃO (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado)	0	
24	MODELAÇÃO DAS TAXAS DE IMI dos prédios urbanos, nos termos do CIMI (aplicação das minorações e majorações aprovadas por deliberação da AM)	0	
25	Número de edifícios na ARU inventariados, com identificação dos respetivos proprietários, com atualização da Base de dados, com cadastro predial, presença de elementos notáveis, usos, etc., <b>dos quais:</b>	0	
26	. Número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (dos quais, os em obras e os sinalizados para venda)  Espaços comerciais, de serviços e outros não habitacionais, encerrados e/ou sem atividade (considerar como valor base o nº de casos identificados no levantamento efetuado em 2017).	--	
27	Número de pareceres emitidos no âmbito da ACESSIBILIDADE e MOBILIDADE, <b>dos quais:</b>	0	
28	Número de pareceres favoráveis	--	
29	Número de pareceres emitidos no âmbito da SINALIZAÇÃO E TRÂNSITO, <b>dos quais:</b>	0	
30	Número de pareceres favoráveis	--	

31	Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas, <b>das quais:</b>	0	
32	. Número de participantes em cada uma das sessões	--	
33	Garantia de circulação de informação e interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação: (EG IFRRU, IHRU/PRR, etc)	V	
34	Identificação de oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento: (IFRRU, PRR, Fundo Ambiental, etc)	V	Programa 1.º Direito; PRR; (e futuramente PT2030)
35	Projetos de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento:	0/0	
36	Projetos de interesse para o concelho dinamizados nas freguesias (juntas de freguesia ou outras entidades com património edificado, passível de ter intervenções de reabilitação)	1	1) REQUALIFICAÇÃO DOS LAVADOUROS DE SANTA SOFIA; obra realizada por administração direta. <b>Processo ainda em curso.</b>
37	Classificação Patrimonial de imóveis em ARU e respetiva determinação de ZP	0	

Para o período em análise, verifica-se que nenhum edifício foi alvo de intervenções de reabilitação registadas no município, seja com obras sujeitas a ou isentas de controlo prévio e independentemente da sua utilização, mantendo-se os mesmos indicadores já verificados nos períodos anteriores (correspondentes ao 1º e 2º relatórios).

Com efeito, verifica-se que não há registos de quaisquer procedimentos da Gestão Urbanística relativos a intervenções de reabilitação, sejam elas de intervenções com obras sujeitas a controlo prévio ou isentas desse controlo, independentemente do uso afeto aos edifícios.

Foi solicitado apenas um atendimento técnico por município no âmbito de esclarecimentos sobre apoios e incentivos existentes às intervenções de reabilitação (nos períodos anteriores não houve qualquer registo).

Não foi solicitada a realização de qualquer procedimento no âmbito do acesso a Benefícios Fiscais (elaboração de certidões de Localização e Enquadramento em ARU, realização de Vistorias de Avaliação do Estado de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana e emissão de Certificados de Estado de Conservação).

Também não foram solicitados quaisquer procedimentos no âmbito das candidaturas ao IFRRU-2020 (realização de vistorias de Atribuição do Nível de Conservação no âmbito da Reabilitação Urbana, emissão de Pareceres de Enquadramento sobre projetos de reabilitação, realização de atendimentos técnicos a proprietários e investidores) ou das candidaturas no âmbito do apoio municipal previsto no Eixo 5 do Programa de Apoio Social Mor Solidário – Melhoria das Condições de Habitabilidade.

Quer no âmbito da Acessibilidade e Mobilidade, quer no da Sinalização e Trânsito, não foram registados quaisquer requerimentos conducentes à emissão de pareceres.

Não foram registados quaisquer requerimentos relacionados com o exercício do Direito de Preferência pelo Município. Regista-se a continuada ausência de dinâmica ao nível das transações imobiliárias.

Não foram realizados quaisquer procedimentos de agilização de outros instrumentos de execução (empreitada única, demolição de edifícios, arrendamento forçado) nem da modelação das taxas de IMI dos prédios urbanos, nos termos do CIMI (aplicação das minorações e majorações aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal).

Tal como no período do 2º relatório, não foram promovidas sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU nem promovida a inventariação de edifícios com correspondente atualização em Base de Dados, nomeadamente com informação sobre os proprietários, cadastro predial, edifícios degradados, em ruína e devolutos, presença de elementos notáveis, entre outros.

Não foram iniciados quaisquer procedimentos relacionados com a Classificação Patrimonial de imóveis, situação idêntica à do 2º relatório.

Não foram desenvolvidos projetos de reabilitação e de interesse para o concelho a integrar candidaturas a Programas de Financiamento.

No entanto, é de salientar a existência (no período a que respeita este relatório) de um projeto de interesse para o concelho dinamizado na freguesia, no território delimitado por esta ARU (da, à data, união de freguesias ou outras entidades com património edificado passível de ter intervenções de reabilitação), tendo a, à data, União de Freguesias de N.º Sr.º da Vila, N.º Sr.º

do Bispo e Silveiras identificado a intervenção de requalificação nos Lavadouros de Santa Sofia, obra realizada por administração direta e com processo ainda em curso.

## **2. Instrumentos de Execução**

As soluções de financiamento previstas no RJRU foram identificadas na ERU da ORU de Santa Sofia e resumem-se nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros nacionais:

- IFRRU-2020/Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível;
- Programa 1º Direito, reforçado com financiamentos do PRR (Programa de Recuperação e Resiliência), para soluções habitacionais previstas na ELHMN (Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo);
- Porta 65 Jovem;
- Fundo Ambiental;

nos seguintes instrumentos e mecanismos financeiros municipais:

- Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário”:
  - Eixo 4 – Apoio ao Acesso à Habitação / Medida 2 - Arrendamento Jovem;
  - Eixo 5 – Melhoria das Condições de Habitabilidade;
  - Eixo 7 - Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade;

e em outros instrumentos previstos no RJRU, tais como:

- Imposição de obras coercivas aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;
- Promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promoção do arrendamento forçado.

### **3. Desvios de Execução**

Não existem regtos de pedidos de adesão ou de procedimentos internos conducentes a quaisquer dos instrumentos financeiros municipais ou de incentivos fiscais com intervenção municipal elencados.

No âmbito do Eixo 7 do Programa Mor Solidário – Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade, apenas foram registados dois pedidos de apoio desde o início da sua vigência, tendo a candidatura mais recente ocorrido durante o ano de 2024 (iniciada em março), com conclusão favorável, mas para uma atividade localizada em imóvel na cidade de Montemor-o-Novo, portanto fora do perímetro da ARU de Santa Sofia em análise.

Atendendo ao reduzido índice de execução deste Eixo, o mesmo foi alvo de revisão técnica por forma a melhor corresponder, nos seus critérios de elegibilidade, às necessidades das empresas locais. O procedimento de revisão não teve sequência, sendo ponderada a suspensão deste apoio municipal.

Sobre a pretensão de revisão do RMEU, prevista na ERU, o respetivo procedimento de abertura foi aprovado em reunião de câmara em fevereiro de 2022, tendo sido iniciados e concluídos os procedimentos técnicos de revisão, já enquadrando os novos e corretos parâmetros legais subsequentes à entrada em vigor de nova legislação de base com correções às alterações produzidas no RJUE pela entrada em vigor do DL n.º 10/2024, de 08/01 (Simplex).

À data da elaboração deste 3º relatório, a proposta de RMEU encontra-se aprovada pela Câmara Municipal em reunião ordinária de 01 de outubro de 2025, estando a decorrer o período de consulta pública, iniciado com a respetiva publicação em Diário da República (Aviso n.º 25109/2025/2, de 09/10).

Regista-se a pouca ou nenhuma mobilização dos proprietários privados aos programas nacionais de apoio e incentivo à reabilitação do património privado. Todavia, esta situação poderá ter como fator coadjuvante o facto de não terem sido ainda promovidas a realização de *sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes*, nem a sua *notificação direta e de forma sistemática* para a realização de obras de reabilitação por parte da Entidade Gestora.

Esta última ação beneficiaria da promoção prévia, pela Entidade Gestora, da *inventariação sistemática dos edifícios localizados na ARU*, com identificação dos respetivos proprietários e atualização da Base de Dados (com cadastro predial, presença de elementos notáveis, estado de conservação) a qual permitisse, entre outras informações, retirar o número de edifícios degradados, em ruína e devolutos (neste sentido, o resultado das vistorias de avaliação do estado de conservação, quer as realizadas no âmbito da reabilitação urbana e acesso a benefícios fiscais, quer as realizadas no âmbito do dever de conservação pelos proprietários previsto no RJUE, poderão fornecer informação sobre o estado de conservação de algum edificado), uma sistematização igualmente necessária para outras ações como a *modelação das taxas de IMI dos prédios urbanos* nos termos do Código do IMI (*aplicação das minorações e majorações* aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal).

Estas quatro ações identificadas em itálico estão propostas na ERU da ORU de Santa Sofia e uma vez postas em prática, poderão eventualmente conduzir a uma maior mobilização dos particulares para estas intervenções.

Relativamente ao IFRRU 2020, este incentivo encontra-se em revisão para se adequar a um novo modelo de funcionamento a implementar (IFRRU 2030 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas no âmbito do Portugal 2030), o que o torna temporariamente não disponível, pois ainda não tem dotação definida.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22/12, veio estabelecer o quadro de funcionamento deste novo instrumento (IFRRU 2030), com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, na reabilitação de edifícios de habitação, incluindo a melhoria da eficiência energética, e na revitalização dos centros urbanos, funcionando em complementaridade com outros fundos, como os do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

Com a futura vigência da Carta Municipal de Habitação, em processo em elaboração à data presente, é expectável que possam ser implementados mecanismos de intervenção no domínio da habitação para todo o território do concelho, com a desejável concertação com intervenções de reabilitação sobre o parque edificado devoluto existente, desejavelmente enquadradas nas respetivas componentes destes instrumentos.

A implementação destes instrumentos municipais e nacionais de planeamento e de financiamento poderá trazer novo fôlego à iniciativa particular e pública, que contrarie a ausência de um histórico de procedimentos destinados a candidaturas ao IFRRU 2020.

Montemor-o-Novo, novembro de 2025