

ARU CUSTÓIAS

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CUSTÓIAS

*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 Custóias	20
1. Planta com a Delimitação	21
2. Identificação da Área	21
3. Critérios Subjacentes à Delimitação	22
4. Caracterização Urbana e Socioeconómica	23
5. Objetivos Estratégicos a Prosseguir	30
III – Quadro dos Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana	33
1. De Natureza Municipal.....	34
2. Da Competência da Administração Central	34
Principal Legislação em Vigor e Atos Publicados	37
ANEXOS	39

Gráficos

Gráfico 1 - Número de Edifícios	244
Gráfico 2 - Número de Fogos.....	244
Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime	255
Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação.....	255
Gráfico 5 - Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas	266
Gráfico 6 - Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões.....	266
Gráfico 7 - População Residente/Sexo	277
Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário	277
Gráfico 9 - Núcleos Familiares Residentes/Filhos	2828
Gráfico 10 - População Residente/Habilitações Literárias.....	28
Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação perante a Atividade Económica	29
Gráfico 12 - Famílias Clássicas/Elementos Dempregados	29
Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade	300

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 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), apresenta-se a “**Proposta de Delimitação da ARU de Custóias**”.

Esta proposta é a décima primeira a ser apresentada à Câmara Municipal (CM), em matéria de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, sendo que destas, dez já foram aprovadas pela Assembleia Municipal e quatro 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 - ORU (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU), 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 - ORU (integrada em Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU), em fevereiro de 2019 (Aviso n.º 2820/2019).
- ARU de S. Mamede de Infesta, em junho de 2020 (Aviso n.º 9730/2020).

Para além dos territórios acima referidos, com a delimitação de Custóias, 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. Com esta proposta, dá-se por cumprida esta meta.

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 Custóias, doravante designada por “**ARU Custóias**”.

Para este território, e à semelhança do anteriormente realizado para as zonas que foram aprovadas como ARU, 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 determinado, 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 429.051m², foi dividida em 3 grandes Quarteirões: Quarteirão Norte, com 25 Secções (inicialmente com 29); Quarteirão Poente, com 2 Secções (inicialmente com 17) e Quarteirão Sul, com 18 Secções (inicialmente com 17), num total de 532 lotes, numerados sequencialmente, para cada um deles.

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 compôs-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 anteriormente 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, de 642.665m² para 429.051m² e de 766 para 532 lotes. Importa ressaltar que a área aqui excluída à ARU de Custóias integrou, genericamente, a ARU da Senhora da Hora. (***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 Custóias, Leça do Balio e Guifões, 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 do interior 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, 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 Custóias, 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 características, 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 Custóias, 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, mas não menos importante, 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 do desenvolvimento urbano de algumas das suas freguesias, no caso concreto, da antiga freguesia de Custóias.

No caso particular desta freguesia, estamos perante um território situado no interior do concelho, de génese marcadamente rural, composto por prósperas propriedades agrícolas, onde coexistiam diversas culturas (principalmente o milho grosso, o trigo e os feijões, mas também as árvores de fruto) e infraestruturas de apoio à atividade agrícola, como lagares e moínhos, beneficiadas pela proximidade ao rio Leça, que se foi perdendo ao longo dos tempos, cada vez mais ocupado por indústrias e serviços, muito em virtude de factos históricos abaixo referenciados e das melhorias que se fizeram registar nas acessibilidades e nos transportes, com particular enfoque para a linha de comboio do Porto à Póvoa de Varzim, inaugurada em 1875. Estas mudanças, a par da proximidade a um grande centro urbano, vieram também contribuir para o franco crescimento demográfico de Custóias, com uma densidade de ocupação onde predominam construções de natureza residencial, uni e multifamiliar e persiste algum potencial agrícola.

Incidindo no enquadramento histórico, e recorrendo a fontes oficiais,

“Dos vestígios mais antigos da ocupação humana no território da atual freguesia de Custóias já quase nada resta. A crescente expansão demográfica das últimas décadas, consequência do dinamismo económico e da proximidade a um importante centro urbano como o Porto, provocou a sua quase completa destruição.

O exemplo mais evidente deste processo foi o desmantelamento da enorme massa granítica do monte de S. Gens. Situado num ponto privilegiado, a 137 metros de altitude, donde se podia avistar uma vasta extensão em redor, pelo menos até à serra de Valongo, o povoamento e as tradições culturais e religiosas de Custóias estiveram sempre ligadas a este monte. Mas, como escrevia Pedro Vitorino, *“poucos se lembrarão já do perfil imponente do seu vulto, rematado no alto por uma capelinha recolhida à sombra de dois enormes pinheiros mansos. (...) Atacado por máquinas e fendido por pólvora, aos migalhos, abriu-se em princípio e multiplicou escombros que afastaram as aprazíveis digressões”*. Contudo, ainda nos finais do século XIX eram visíveis, principalmente no monte de S. Gens, diversos vestígios arqueológicos que testemunhavam a ocupação deste território pelo homem desde épocas pré-históricas. A sua quase total destruição, devido à sua utilização como pedreira para a construção do Porto de Leixões, apagou uma parte importante da memória histórica da freguesia.

É no monte de S. Gens, também designado por monte Custóias ou, segundo a documentação da Idade Média, por mons custódias, que encontramos referências à existência de monumentos megalíticos. Conhecidos popularmente pela designação de antas, antinhas, mamoadas ou fornos dos mouros, estes monumentos foram construídos pelas primeiras comunidades de pastores-agricultores que povoaram esta região. Estas mamoadas, cuja cronologia se situa entre os inícios do século III a.C. e o século II a.C., eram constituídas por uma câmara formada por lajes de pedra (esteios) tapada por uma grande laje e coberta por um monte de pedra e terra. A principal função era sepultar os mortos da comunidade. Em toda a área dos concelhos de Matosinhos, Maia e Porto são conhecidas referências a estes monumentos, hoje já desaparecidos. Contudo, ainda no final do século XIX, Martins Sarmento recolhia referências a antinhas em Perafita e a mamoadas em Águas Santas. Dos monumentos que existiam no monte de S. Gens e dos objetos que aí foram recolhidos, no início do século XX, mas que se perderam, pouco sabemos da cronologia exata.

É no final de século IV a.C. que, por todo o Norte de Portugal, começaram a surgir povoações que, localizando-se no alto de elevações com boas condições naturais de defesa, começam a rodear-se de sistemas defensivos artificiais como fossos e muralhas. Estas povoações são conhecidas, normalmente, pelo nome de castros. Em Custóias, encontramos, desde muito cedo, referências à existência de castros nos lugares de Esposade e Matalto. O monte de S. Gens também é referenciado, em documentos medievais, como local onde terá existido um castro. Resposta a uma situação de insegurança e instabilidade política ou, pelo contrário, necessidade de evidenciar o poder dos chefes locais, estes povoados fortificados multiplicam-se por todo o Noroeste peninsular. As populações que habitavam estes castros de Custóias pertenceriam ao povo dos Gallaeci que ocupavam a zona litoral a Norte do Douro. O modo de vida destas populações vai, a partir do século I a.C., conhecer uma profunda transformação, embora os castros continuem a ser habitados. A conquista da Península Ibérica pelas legiões romanas e a posterior integração desta região no espaço cultural e económico do Império Romano vão alterar profundamente este território.

Embora, numa fase inicial, as relações entre os povos indígenas e os colonos romanos fossem de alguma hostilidade, com o tempo as populações locais acabaram por absorver a cultura romana. As obras públicas empreendidas durante o período do domínio romano, nomeadamente a construção de vias de comunicação e de pontes, foram um dos fatores que contribuiu para assegurar a integração destas populações no espaço do mundo romano. Por Custóias passava também uma via romana de alguma importância regional. Esta via aparece referenciada na documentação medieval como a Via Veteris, ou seja, a estrada velha. Esta iniciava-se junto ao rio Douro, na zona da Arrábida, e, vindo pelo Couto entre Lordelo e Cedofeita, passava pelo cruzeiro de Santiago de Custóias e daí dirigia-se para Pedras Rubras, Aveleda, Modivas e Vairão para o estuário do rio Ave.

Do conturbado período que corre durante os séculos V a.C. a X a.C., desde a queda do Império Romano até ao estabelecimento dos povos de origem germânica na Península Ibérica, sabemos muito pouco. Os primeiros documentos escritos referentes a Custóias datam do século X. Eles referem-se sobretudo a transações de proprietários entre uma aristocracia latifundiária que, pelos nomes (Vistrile, Leovigilde, Alvitiz, Heibele, ...), parece ser toda de origem germânica e que, após a queda do Império Romano, se transforma na nova classe dominante. Custóias era, nessa época, uma terra essencialmente agrícola, composta por grandes propriedades onde coexistiam diversas culturas e infraestruturas de apoio à atividade agrícola (como os lagares e moinhos). A principal cultura agrícola, nessa época, era o trigo, mas tinham também uma importância económica particular as árvores de fruto (castanheiros, figueiras, vinhas, ...). Contudo, durante o início do século XI, são feitas muitas doações de propriedades a um pequeno mosteiro existente “*no lugar de Recaredi [atual Leça do Balio], debaixo do monte Custodias, território Portucalense junto da corrente do Rio Leça*”. Prática habitual durante a Idade Média, estas doações tinham por objetivo garantir que houvesse, perpetuamente, quem orasse pelas almas dos doadores e, desta forma, escapasse da condenação eterna ao Inferno.

Em 1045, estas propriedades, juntamente com a Villa Custodias e as salinas existentes na foz do rio Leça, são cedidas pelo abade Tudeildus a alguns presbíteros e monges. Entre 1122 e 1128, o mosteiro, que compreendia todo este território, é doado pela rainha D. Teresa à ordem dos Cavaleiros de S. João de Jerusalém (também designada por Ordem dos Hospitalários ou, a partir de 1530, por Ordem Soberana de Malta), e, em 1140, esta doação e os privilégios daí decorrentes são confirmados e ampliados por D. Afonso Henriques. Criada em 1048, após a conquista de Jerusalém pelos cruzados, para abrigar e proteger os peregrinos que iam visitar os lugares santos em Jerusalém, esta Ordem vai espalhar-se por toda a Europa. Em Portugal, uma vez que estava organizada como uma Ordem de cavalaria e constituía um corpo militar, teve uma forte importância nas lutas da conquista. Do outro lado da escala social encontravam-se os camponeses que, não sendo proprietários de terras, eram compelidos a cultivar as terras pertencentes à Ordem, pagando as respetivas rendas e tributos, sendo ainda obrigados à prestação de trabalhos gratuitos.

Nas inquirições de 1258 aparece a paróquia de Santiago de Custóias integrada no Couto de Leça da Ordem do Hospital e é referida, entre as povoações mais importantes, Esposade, a que se agregavam os lugares de Esposade de Baixo, Gondivinho e Custóias. Compunham então o Couto de Leça, para além de Santiago de Custóias, as freguesias de Leça, S. Mamede Infesta, S. Miguel de Barreiros e S. Faustino de Gueifães. Nestas mesmas inquirições se refere que a Via Veteris continuava a ser a principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave. Esta estrada manteve a importância até muito tarde, não só como via de trânsito

regional de pessoas e mercadorias mas, principalmente, por a partir do século X se tornar numa via privilegiada dum número, cada vez maior, de viajantes, a pé ou a cavalo, que se dirigiam ao longínquo lugar de Compostela, na Galiza. Corria então, por toda a Europa, a notícia que nesse local tinha sido encontrada, após uma revelação divina, a sepultura do apóstolo Santiago. Conta a lenda que, após a morte de Cristo, Santiago se teria dirigido à Galiza para pregar o Cristianismo. Regressado a Jerusalém, é morto por ordem do rei Herodes. Segundo a tradição, o seu corpo teria sido então transportado, secretamente, pelos discípulos, numa barca através do Mediterrâneo e contornando as costas da Lusitânia, regressando à Galiza. A notícia do aparecimento do seu túmulo vai originar, a partir do século X, um afluxo de peregrinos, vindos de toda a Europa, a este local para venerar as relíquias do apóstolo, atingindo o auge durante os séculos XI, XII e XIII. A Via Veteris tornou-se assim uma via para peregrinos que, partindo do Porto, pretendiam dirigir-se a Compostela. Iniciando o percurso na Arrábida, dirigia-se para Vila do Conde e daí os peregrinos seguiam pelo litoral para Tuy e Compostela. A própria escolha, para santo padroeiro da freguesia, do apóstolo Santiago é também, provavelmente, dos séculos XII-XIII e advém do lugar de Esposade.

A esta localidade também está associada uma lenda popular, que se relaciona diretamente com o culto e peregrinação a Santiago, na região do concelho de Matosinhos. Conta a lenda que, correndo o ano de 44 d.C., num belo dia de primavera, se celebrava um importante casamento. O nobre romano Caio Carpo celebrava o matrimónio com a jovem Cláudia Lupa Calense. Era costume, nestas festas, a realização de jogos em que os convidados punham à prova a destreza física, particularmente na arte da cavalaria. Quando nada o fazia prever, o cavalo de Caio Carpo rompeu desenfreado pelo mar dentro até se perder de vista, rumo a uma barca que navegava no alto mar. Recolhido pelos marinheiros do barco, estes contaram-lhe que vinham da Palestina e se dirigiam para a Galiza, transportando o cadáver do apóstolo Santiago. Deslumbrado pelo prodígio, converteu-se ao Cristianismo. Voltando para terra, do mesmo modo que fora, contou aos que tinham ficado em terra os prodígios a que tinha assistido, de modo que logo ali se converteram todos ao Cristianismo. Segundo a tradição popular, teria sido no lugar de Esposade que se teria celebrado o casamento de Caio Carpo e Cláudia Lupa. Narração fantasiosa, sem dúvida, mas que atesta a importância que tiveram, desde épocas muito antigas, o culto e as peregrinações a Santiago de Compostela.

O topónimo Custóias aparece pela primeira vez referenciado em documentos medievais do século X como Costoyas ou Custodias, tendo como referência geográfica o Monte Custodias (posteriormente também designado por monte de S. Gens). A palavra Custodias era normalmente associada à existência de atalaias, guardas ou sentinelas para vigilância do território. Esta atalaia estaria, provavelmente, implantada no alto do monte de S. Gens. Esta elevação, hoje já desaparecida, do alto dos seus 137 metros de altitude, era um ponto privilegiado de observação de toda a região entre a costa e a serra de Valongo. A importância estratégica deste local é realçada numa carta que, em 25 de agosto de 1484, o rei D. João II enviou aos vereadores da Câmara do Porto e em que dizia: *“aos Juizes e oficiais, nós El Rei vos enviamos muito saudar. Por assim cumprir ao nosso serviço que logo, nesse julgado de Bouças ordeneis uma atalaia em S. Gens para dar fogo (...). E porém vos mandamos e encomendas que tantos que esta vos for dada ordeneis logo assim de pôr a dita atalaia no dito lugar de S. Gens com o vosso regimento na maneira que assim há de ter em velar e avisar com os ditos fogos a atalaia dos ditos lugares do Porto e de Vila do Conde”*. Esta atalaia servia assim para avisar as guarnições do Porto ou de Vila do Conde da aproximação de embarcações hostis, particularmente de navios

corsários. A carta ordenava ainda que *“os fogos que a vossa dita atalaia há de fazer serão desta maneira, a saber, de noite fogo e de dia fumaças. E isto tantas vezes quantas forem os navios que virem, como já dito é e as caravelas e barcas que daí foram ao mar a pescar quando tal frota acharem virão logo dar recado e aviso a essa vila”*. Aos diversos lugares do termo do Porto, S. João da Foz, Ramalde ou Bouças, competia fornecerem, alternadamente, a respetiva guarnição.

Embora, no início do século XIX, muitas dessas atalaias ainda subsistissem, a sua importância estratégica foi diminuindo com a construção, a partir do século XVI, de diversas fortalezas junto ao mar, como os fortes de N.^a Sr.^a das Neves (Leça da Palmeira), S. Francisco Xavier (“Castelo do Queijo”) e S. João da Foz. No século XVIII dão-se importantes transformações na freguesia. No inquérito realizado aos párocos em 1758, Santiago de Costoyas era apresentada como fazendo parte do Couto de Leça. Aí habitavam então 403 pessoas, divididas pelos lugares de Santiago, Esposade de Cima, Esposade de Baixo, Torre, Gondivinho e Custoyas. Freguesia de forte potencial agrícola, as principais culturas eram, nessa época, o milho grosso, o trigo e os feijões. A riqueza agrícola era-lhe conferida pela proximidade ao rio Leça, não só pela irrigação dos campos como também porque a água era utilizada para fazer mover as muitas azenhas que, aproveitando a energia hidráulica, moíam os cereais. Segundo o relato do pároco, *“as margens do dito rio são terra que se cultiva na maior parte dele (...) e são acompanhadas as mesmas margens do rio de muitas árvores de carvalhos, salgueiros Golfeiro e os seus moinhos no mesmo sítio, e as azenhas chamadas da Pinguela de Esposade de Cima com seus moinhos”*. O rio Leça caracterizava-se então pela abundância de peixe, nomeadamente *“(…) barbos, trutas, ruibacos e algumas enguias. As pescarias (...) são em todo o tempo do ano”*. É nesta época que se fazem algumas obras de vulto na freguesia, nomeadamente a construção duma nova igreja paroquial.

O século XIX vai trazer dramáticas transformações na até então pacata vida dos habitantes de Custóias. Um novo vento começava a fazer-se sentir na Europa e também em Portugal. O velho regime, assente na aliança entre os absolutistas e os grupos sociais privilegiados (como a nobreza e o clero), começa a entrar em colapso. A aspiração à liberdade e à igualdade dos cidadãos perante a Lei tornava-se cada vez maior, particularmente depois de D. Miguel se ter declarado como monarca absoluto e da repressão que se seguiu. Custóias vai ser palco de alguns dos momentos mais dramáticos e decisivos das lutas entre os partidários do absolutismo e os adeptos do liberalismo. Corria então o ano de 1832 quando D. Pedro IV desembarcou na Praia da Memória (Arnosa – Pampelido). Com ele vinha um exército de 7500 homens com o objetivo de restaurar a Carta Constitucional e implantar em Portugal o Liberalismo. Segundo alguns autores, terá sido em Custóias que o exército libertador terá pernoitado pela primeira vez depois de desembarcar, realizando-se então, no Largo do Souto, a cerimónia do beija-mão real, dirigindo-se o exército para a cidade do Porto. Nesta cidade, o exército de D. Pedro IV acabaria por ser cercado pelas tropas absolutistas. Os dias que se seguiram foram dramáticos, não só para os habitantes do Porto, como também para as populações dos arrabaldes, onde se travaram alguns dos combates decisivos. Um dos pontos estratégicos era então o monte de S. Gens, donde se avistava toda a região e que terá servido como quartel-general das tropas absolutistas, comandadas pelo general Teles Jordão. Segundo a tradição, o próprio D. Miguel viria para este local observar as batalhas entre os dois exércitos e daqui assistiu à derrota das suas tropas.

O fim do regime absolutista, decorrente da derrota dos partidários de D. Miguel, vai trazer profundas transformações à sociedade portuguesa. Entre as mais importantes, salientam-se, pelas suas implicações

diretas na vida da freguesia, as extinções, em 1834, das ordens religiosas e a nacionalização, e posterior venda em hasta pública, dos seus bens. Acaba, assim, por ser também extinta a ordem de Malta e, com ela, o Couto de Leça. Custóias é assim integrada, em 1836, no concelho de Bouças, que em 1909 passa a designar-se Matosinhos.

O desenvolvimento acelerado que Custóias conhece, a partir do século XX, é o resultado da crescente inserção num espaço económico de grande dinamismo que é hoje a Área Metropolitana do Porto. Situada na fronteira dos concelhos de Matosinhos e da Maia e perto do Porto, este século a Custóias grandes transformações económicas e sociais. A velha freguesia essencialmente rural, composta por prósperas casas agrícolas, pertence cada vez mais ao passado. Hoje, Custóias é uma freguesia que se ocupa cada vez mais na indústria e nos serviços. As melhorias no domínio das acessibilidades, dos transportes e, particularmente, a inauguração da linha de comboio do Porto à Póvoa de Varzim, em 1875, tiveram um papel decisivo nestas mudanças. Santiago de Custóias é, atualmente, uma freguesia em franco crescimento demográfico, particularmente do ponto de vista residencial, tendo passado de apenas 3266 habitantes, em 1930, para os atuais cerca de 19 mil habitantes.”¹

Não obstante a evolução e progresso que marcou este território, desde tempos idos até à atualidade, fruto da proximidade ao Porto e das acessibilidades estratégicas que foram crescendo e se consolidando – desde a Via Veteris, principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave, estrada que manteve importância até muito tarde, como via de trânsito regional de pessoas e mercadorias mas também de viajantes, a pé ou a cabo, que se dirigiam a Compostela, até à construção do caminho de ferro, e mais recentemente com a sua inclusão na rede de Metro do Porto e outros transportes – favoreceram o desenvolvimento económico e social, e arrastaram consigo um ambiente urbano sustentado, que ainda hoje se verifica. Contudo, esta realidade convive com outras áreas que não souberam/puderam acompanhar essas dinâmicas e que vieram a sofrer um processo de relativo declínio funcional, físico e social visível, que aos dias de hoje reclama uma intervenção de reabilitação. Os motivos são conhecidos: combinações complexas de fatores relacionados com o desaparecimento nas proximidades de certas indústrias outrora pujantes, como a dos têxteis, fiação, tecelagem e bordados e da caulinite, que levaram ao envelhecimento e consequente degradação do edificado, sem medidas de reversão, tudo isto ligado à crescente competitividade de outras/novas zonas residenciais, também para comércio e serviços, que entretanto foram crescendo e se afirmando.

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 Custóias.

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

¹ Contributos aqui transcritos na íntegra, retirados da página digital oficial da União de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões. (<https://www.if-custoiias-lecabalio-guifoes.pt/pt/freguesias/custoiias>)

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 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, designadamente no que respeita às Áreas de Salvaguarda do Património Arquitetónico e Arqueológica, que identificam Propriedades, Marcos, Lugares e outras construções, a preservar e reabilitar na área aqui em apreço e na sua influência, das quais se destacam: a Casa de Sam Thiago ou Casa dos Pestanas; a Casa do Major ou Casa dos Leões; o Marco das Terras do Couto, em Carvalhas; o Marco das Terras do Couto, no Sobreiro; Meio Casal de Custóias; o Lugar de Esposade e a Ponte Medieval de D. Goimil.

Recorrendo ao testemunho da Divisão de Cultura e Museus - Gabinete de Arqueologia e História da Câmara Municipal, focalizando para o património arquitetónico e histórico,

“A *“Casa de Sam Thiago”*, em Custóias, é um solar que data de meados do século XVII, que nasce a partir de uma propriedade pertencente ao Baliado de Leça do século XVI, uma grande propriedade rural da família Gonçalves Lopes. Aparece em 1717 na posse de João Dias da Silva. É um magnífico exemplo da arquitetura civil deste período. O conjunto arquitetónico é composto por belos jardins e possui uma casa senhorial com capela privada. Em 1804, ainda pertencia à família Gonçalves Lopes. No portão principal, encontra-se o brasão de armas, com as armas dos Lopes e as armas dos Silvas.

Durante o cerco do Porto, entre 1832 e 1833, o rei D. Miguel pernoitou na casa de Santiago, com as tropas absolutistas estacionadas nas redondezas. A propriedade foi vendida à família portuense Pestana da Silva, em 1850, que ainda hoje a conserva.

A *“Casa do Major”* ou *“Casa dos Leões”*, é uma propriedade muito antiga, cuja história se confunde com o lugar que hoje chamamos de Meio Casal de Custóias, sendo também um elemento-chave enquanto património construído, para o conhecimento e compreensão da realidade geográfica, morfológica e social de Custóias.

O Meio Casal de Custóias era uma propriedade pertença da Baliagem (Couto da Ordem do Hospital): Retira-se do trabalho de Liliana Silva, A *“Casa dos Leões”* de Custóias: Um Breve Enquadramento Histórico-Cultural (2018) que na renovação do Prazo de 1711, entre a Baliagem e Simoa da Conceição e seu marido, o Alferes Manuel de Oliveira, esta família era já abastada e aquando da renovação do prazo em 1783, a casa não era já só uma Casa de Lavoura maiata e passara a ser uma casa aburguesada e imponente. Menciona-se então a *“Casa da Torre”*, edifício de habitação acrescentado à casa de habitação original, e a ampliação da casa da eira, elementos ainda hoje existentes.

Em 1865 a casa é descrita num testamento do Major António de Oliveira como “uma casa de dois pisos mais as casas altas e baixas da torre nova ... com duas cozinhas ... mais a casa chamada de escritório”, o que revela uma realidade semelhante à que hoje encontramos.

A Casa do Major ou “Casa dos Leões” (alcunha dada à casa pelos habitantes de Custóias, pelos dois leões de faiança do século XIX colocados no portão principal), é um belíssimo exemplar da arquitetura civil, no contexto das antigas propriedades rurais inseridas nas antigas “Terras da Maia”. Recentemente têm nela sido realizadas obras de reabilitação criteriosas que têm resgatado a casa do estado de abandono a que esteve votada durante anos.

O *Marco das Terras do Couto* que se encontra no final da Rua das Carvalhas, nos limites do concelho com a Maia, corresponde a um dos vários marcos de demarcações dos terrenos pertencentes às terras do Couto do Mosteiro de Leça do Balio, realizado em 1643.

De acordo com o levantamento efetuado por Boavida Faustino, este marco deve estar in situ. Trata-se de um marco em granito com forma paralelepípedica e as seguintes medidas: Alt. 1.15 acima do solo; Larg. 34 cm. A cruz de Malta, gravada em relevo na face visível do marco, apresenta um diâmetro de 29 cm.

A remarcação dos limites das terras Couto permitia identificar as terras e casais que estavam isentos de pagamento de diversos tributos que oneravam o povo e cujo privilégio lhes advinha do facto de serem caseiros da Ordem de Malta.

O *Marco das terras do Couto* de Leça do Balio foi identificado no muro de uma habitação na Rua Cândido dos Reis, defronte das Alminhas da Fonte do Cuco, nas proximidades da Rua dos Mecos. Esta demarcação foi realizada em 1641 com o objetivo de assinalar os terrenos que pertenceram às Terras do Couto de Leça do Balio.

De acordo com o levantamento efetuado por Boavida Faustino, este marco deve estar in situ. Trata-se de um marco em granito com forma paralelepípedica com as seguintes medidas: Alt.1.74; Larg. 40 cm. A cruz de Malta, gravada em relevo na face visível do marco, apresenta um diâmetro 28 cm.

A remarcação dos limites das terras Couto permitia identificar as terras e casais que estavam isentos de pagamento de diversos tributos que oneravam o povo e cujo privilégio lhes advinha do facto de serem caseiros da Ordem de Malta.

Os Casais e Meios Casais integravam propriedades de casas nobres ou de ordens religiosas. O Meio Casal de Custóias pertencia à Baliagem (Couto da Ordem do Hospital). À semelhança de outras propriedades nas antigas “Terras da Maia”, o Meio Casal de Custóias era emprazado por um período de “três vidas”, renovando-se o Prazo por acordo entre as partes. Este regime de emprazamento vigorou da Idade Média até quase finais do século XIX. Sabe-se que aquando das inquirições de 1258, de D. Afonso III, existiam em Custóias 15 Casais em Esposade de Cima (pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), 5 Casais em Esposade de Baixo (3 pertenciam à Honra e Ordem do Hospital e 1 ao Porto), 3 Casais em Gondivinho (Ordem do Hospital) e 7 Casais na aldeia e Paróquia de Custóias (pertencentes à Ordem do Hospital), sendo a maioria destes Casais pertença exclusiva da Baliagem. O “Meio Casal de Custóias” terá integrado um dos sete Casais da aldeia de Custóias, referidos nas Inquirições de 1258.

No seu trabalho intitulado “A Casa dos Leões de Custóias: Um Breve Enquadramento Histórico-Cultural”, 2018, Líliliana Silva refere:

“Na nova “Carta de Prazo”, de 1783, é descrito o “Meio Casal de Custóias”, que o Alferes António de Oliveira herda dos seus pais como contendo “uma corrente de casas e uma casa com torre com suas escadas de pedra com alpendre e portal, ladeada com suas casetas, lajes, escadas, eiras, lojas, palheiros, aidos para gado e animais, ramadas e vinhas, cortinha, águas de rega e pastos. Para além da casa de habitação, são mencionados no mesmo Prazo um número considerável de terrenos que também estavam emprazados ao Alferes António de Oliveira e a Maria Rosa do Vale.”

Extintas as ordens religiosas em Portugal em 1834, e verificada a incorporação dos seus bens na Fazenda Nacional, cessa a natureza de Prazo do Meio Casal de Custóias.

O lugar que atualmente chamamos de Meio Casal de Custóias compõe-se por sete antigas casas de lavoura, um moinho e uma fonte, elementos que se integram no conjunto a classificar. A abertura da Rua de Cândido dos Reis nos primeiros anos do século XX, alterou a realidade espacial do lugar. Sofreu na década de 2000 uma profunda alteração de contexto, com a construção da Autoestrada A4, nós rodoviários e restabelecimentos.

A classificação é de grande importância para a preservação das referências históricas de Custóias.

Segundo os achados arqueológicos e os registos documentais, Esposade foi ocupado desde a Pré-História.

Em 1959, Joaquim Neves dos Santos sinalizou a Cista de Esposade, uma estrutura funerária da idade do bronze, localizada na base do Monte da Vela, no lugar de Esposade do Fundo e na base do que seria o Castro de Esposade.

No final do século IV a.C. o Norte de Portugal era ocupado por aglomerados populacionais localizados no alto de elevações e escolhidos pelas suas boas condições naturais de defesa, rodeados por sistemas defensivos artificiais como fossos e muralhas - os castros. Em Custóias encontramos, desde muito cedo, referências à existência destas estruturas da idade do ferro nos lugares de Esposade e Matalto.

A partir do século I a.C. este território sofrerá profundas transformações com a sua integração no espaço cultural e económico do Império Romano, e local das habituais obras públicas e infraestruturas empreendidas neste período. Assim, por Custóias passava uma via romana de importância regional, a Via Vetris, construída na base do Castro de Esposade e assente num caminho mais antigo que transpunha o Rio Leça na Ponte Medieval de D. Goimil.

Segundo os registos de Neves dos Santos, *“A povoação de Esposade, não é mais do que uma antiga villa do tempo da dominação romana, a villa sposady que derivou do nome romano sposanda, conforme se pode verificar num pergaminho do antigo cartório de Moreira, citado por D. José de Cristo nos seus Miscelaneos”* (manuscrito nº 86 da Biblioteca Pública Municipal do Porto). Neves dos Santos sinalizou em 1959 em Esposade uma Torre, como sendo uma fortificação e ponto de apoio à penetração romana, que ficava situada na aldeia de Gondivinho, em Esposade de Cima.

Aquando das Inquirições de 1258, a paróquia de Santiago de Custóias era composta de vários Casais, dos quais se destacava a povoação de Esposade (com 15 Casais pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), a que se agregavam os lugares de Esposade de Baixo (com 5 Casais, dos quais 4 da Honra e Ordem do Hospital e 1 de Mateus Barreiros do Porto), Gondivai (com 3 Casais pertencentes à Honra e Ordem do Hospital), Gondivinho e Custóias.

Nas mesmas Inquirições referia-se que a Via Vetris continuava a ser a principal via de comunicação entre o Porto e a região da foz do Ave, tornando-se a partir do século X numa via privilegiada para um número cada vez mais significativo de peregrinos a caminho de Santiago de Compostela.

No Inquérito realizado em 1758, Santiago de Custoyas era apresentada novamente fazendo parte do Couto de Leça, onde habitariam 403 pessoas, divididas pelos lugares de Santiago, Esposade de Cima, Esposade de Fundo, Torre, Gondivinho e Custoyas.

Godinho Faria, escreve em 1899 que o Padre Carvalho da Costa, na sua Chorografia Portuguesa, refere que em Espezade de Cima havia a quinta de Espezade, solar desta família. Esta descrição faz alusão à Casa do Miguel, talvez no século XVII ou XVIII.

O lugar denominado Esposade é composto por nove antigas casas de lavoura, muitas construídas ou intervencionadas entre os séculos XVIII e XIX, conforme as datas assinaladas nos seus portais. Entre estas destacam-se a Casa do Miguel, uma casa com a imagem Santo António, a Casa do Guito, a Casa da Padaria e a Casa do Funde de Vila que ao longo da Rua António José de Almeida confluem para a Capela de Nossa Senhora das Dores, edificada no cabeço do monte de Esposade e referida nas Memórias Paroquiais de 1758.

A classificação deste conjunto é de grande importância para a preservação das referências históricas de Custóias.”²

II – Memória Descritiva e Justificativa da ARU Custóias

(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 Custóias – ARU Custóias.

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

² Contributos aqui transcritos na íntegra, de Conceição Pires, José Varela e Isabel Flores da Câmara Municipal.

BIBLIOGRAFIA

LANHAS, Fernando (1969) Cópia do mapa integrado no inventário de objetos e lugares com interesse arqueológico.
SANTOS, Joaquim Neves dos (1959) A Torre de Linhares Na Época Romana, Edição do Autor.
PIRES, Conceição (2006) Joaquim Neves dos Santos o amor pelo Passado, Matosinhos, Edição Edium Editores, p. 49.
PIRES, Maria da Conceição (2012) Tese de Mestrado apresentada à FLUP Contributos para o estudo do povoamento do concelho de Matosinhos da Pré-História ao século VIII.
Santos, Joaquim Neves (1959) Guifões, Notas Arqueológicas e Etnográficas, Volume 2º p. 147
FELGUEIRAS, Guilherme (1958) Monografia de Matosinhos, Matosinhos: C.M. Matosinhos, p. 811.
Santos, Joaquim Neves (1959) Guifões, Notas Arqueológicas e Etnográficas, Volume 2º p. 147
DIAS, Maria da Piedade e SOUSA, Orquídea Fonseca de, (1997) Inventário do Património Arquitectónico e Religioso de Matosinhos, Edição Câmara Municipal de Matosinhos, p.120 e 121
Carta Arqueológica (2016)

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 Custóias, 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 Custóias localiza-se na União das Freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões, mais concretamente na antiga Freguesia de Custóias. 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 Propriedades, Marcos, Lugares e outras construções com valor histórico e patrimonial, em mau estado de conservação, a necessitar de intervenção urbana.

Abrange aproximadamente 43 hectares, compreende 35 vias, entre ruas, travessas, vielas, quelhas, becos e largos, e 532 lotes, cuja grande maioria, com uso habitacional, se encontra edificada. (***anexo III – Listagem das moradas***)

A delimitação estende-se maioritariamente ao longo de dois eixos principais, Rua da Fonte Velha e Rua António José de Almeida, desde o Largo do Padrão da Légua até ao Largo da Capela em Esposade, confluindo na centralidade da freguesia, sita no Largo do Souto. Integra-se nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 2 e 5, UOPG 2 – *Parque do Vale do Leça* e UOPG 5 - *Cidade Nova*. Cre-se que nesta área se concentra a parte mais antiga da freguesia e sobretudo a que está a necessitar mais de intervenção de reabilitação no edificado.

Corresponde a uma zona de ocupação eminentemente urbana, de média densidade, com tipologia residencial unifamiliar predominante, 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, do crescimento orgânico dos núcleos urbanos originais e de áreas de expansão urbanisticamente planeadas.

Trata-se de uma zona urbana, caracterizada pela existência de um elevado número de lotes habitacionais, de baixa volumetria (da totalidade dos 532 lotes, 489 são construções térreas ou r/c+1), maioritariamente ocupados ou parcialmente ocupados (432 lotes) e 51 devolutos. De realçar que destes, 45 se encontram em péssimo e mau estado de conservação, a necessitar de obras de reabilitação.

Com efeito, esta-se perante uma área com forte cariz urbano, que tem sido nas últimas décadas palco de uma procura habitacional crescente, que convive com um património histórico e arquitetónico a relevar mantendo, contudo, alguns traços da ruralidade que esteve na sua génese. (***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/malhas/eixos/núcleos e lugares, com interesse histórico e 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 532 lotes, ao nível do estado de conservação do edificado, 127 encontram-se em “*Mau/Péssimo*” estado de conservação, 22 em ruína e 45 devolutos, com um uso maioritário ligado à função residencial, 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 66% do total, sendo o restante dedicado a comércio, serviços ou outros.

Por último, se assinala uma presença significativa de “ilhas”, num total de 26, dispersas pela área aqui em causa, o que configurará a necessidade de intervenções de requalificação ou reconversão urbanística. (**anexo**

VI – Planta do Uso ao Nível do r/c)

Igualmente ao nível da Ocupação, salienta-se a existência de 25 terrenos, dispersos, denotando assim, alguma 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)**

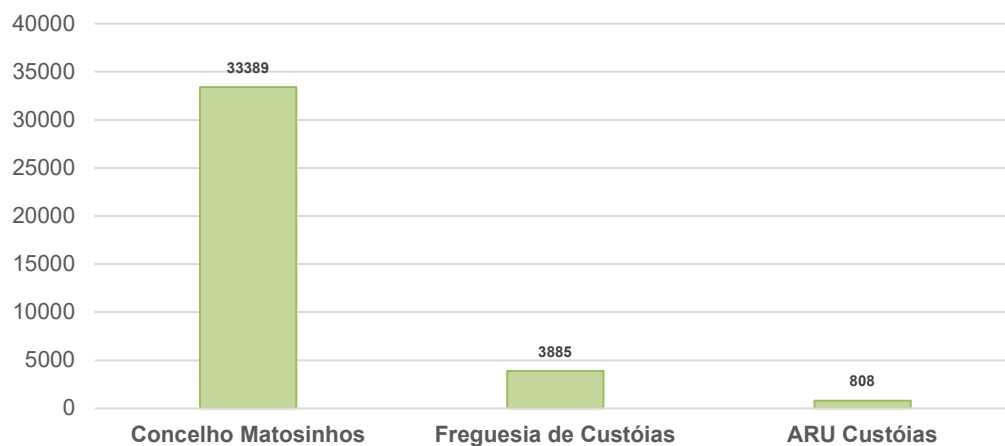
Para além das fragilidades acima mencionadas, este território encerra um conjunto de elementos estratégicos/equipamentos, que potenciados numa lógica de conjunto e com base numa estratégia integrada de Reabilitação Urbana, a par do património histórico e arquitetónico acima referido, poderão constituir oportunidades para a regeneração e revitalização urbana e socioeconómica da ARU Custóias. Destes, destaca-se, por maioria de razão, as Estações de Metro de Pias e Esposade, e ainda um conjunto significativo de equipamentos sociais, recreativos e desportivos, o Centro Cívico de Custóias, sede da União de Freguesias, os estabelecimentos de ensino público Escola EB1/JI de Santiago, Centro Escolar Quinta do Vieira e a Escola Básica e Secundária do Padrão da Légua, o Centro de Saúde de Custóias, a Feira de Custóias, o Pavilhão Municipal de Custóias, a Piscina Municipal de Custóias, o Estádio do Custóias Futebol Clube, a Plataforma Logística e o Terminal de contentores de Leixões e algumas indústrias alimentares. (**anexo VIII – Planta dos Equipamentos)**

O acima descrito, caracterizador 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.

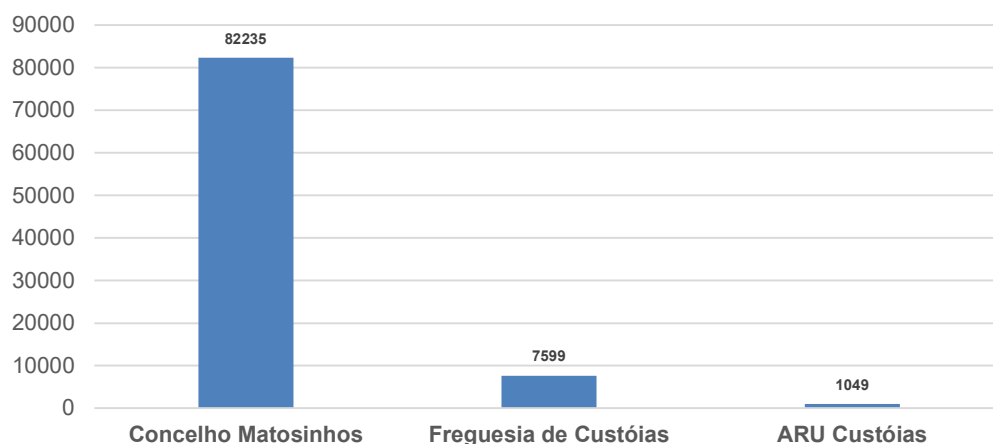
4. Caracterização Urbana e Socioeconómica

Para além dos aspetos anteriormente abordados, selecionou-se matéria considerada de relevo, mais concretamente do ponto de vista social e económico, que caracteriza 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 Custóias possuía um total de 3.885 edifícios, dos quais 808 (21%) se localizam na área aqui proposta.

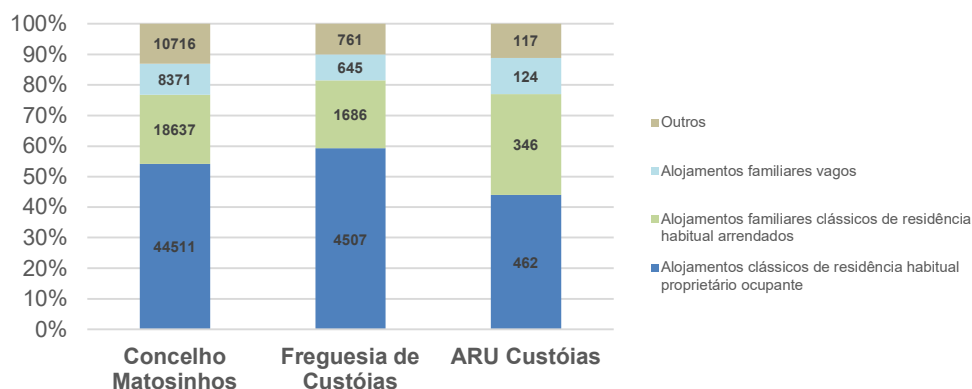
Gráfico 1 - Número de Edifícios

Ao número total de edifícios da freguesia corresponde um total de 7.599 fogos, dos quais 1.049 se localizam na ARU Custóias.

Gráfico 2 - Número de Fogos

Do número total de fogos na ARU, um número significativo, cerca de 44% (462) são alojamentos próprios ocupados como residência habitual e 124 estão vagos. O arrendamento habitacional assume cerca de 33% (346) do total dos alojamentos.

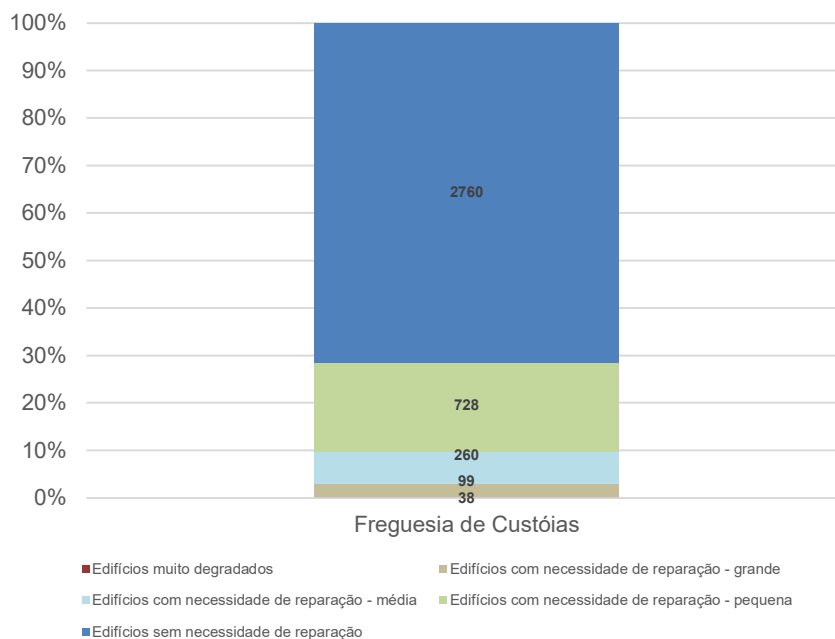
Gráfico 3 - Distribuição de Alojamentos/Tipologia de Regime



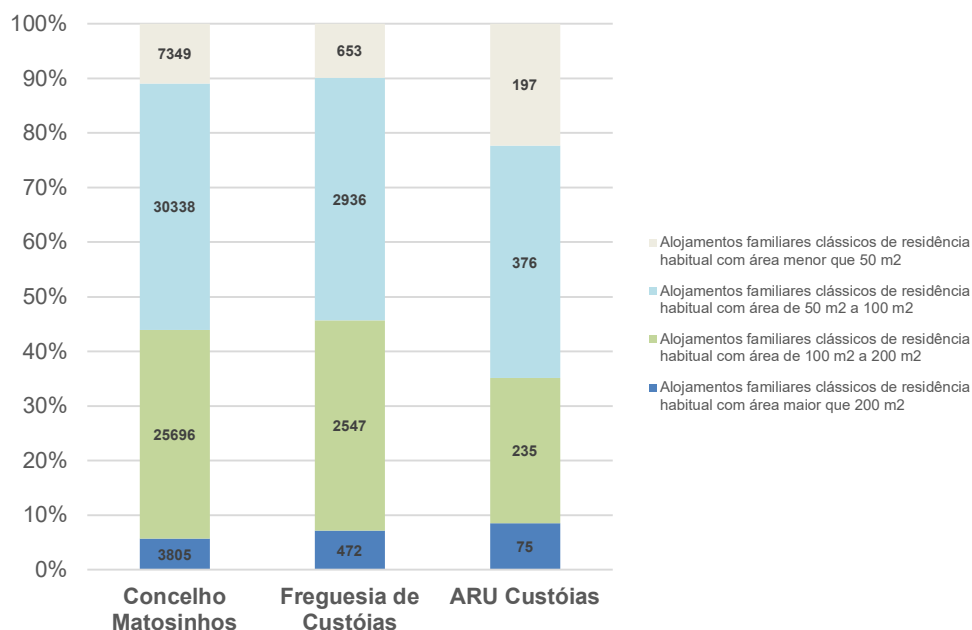
Quanto ao estado de conservação, do total de 3.885 edifícios existentes na freguesia, 38 encontram-se muito degradados, aos quais acrescem 359 que necessitam de médias e grandes reparações.

Na ARU Custóias 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”.

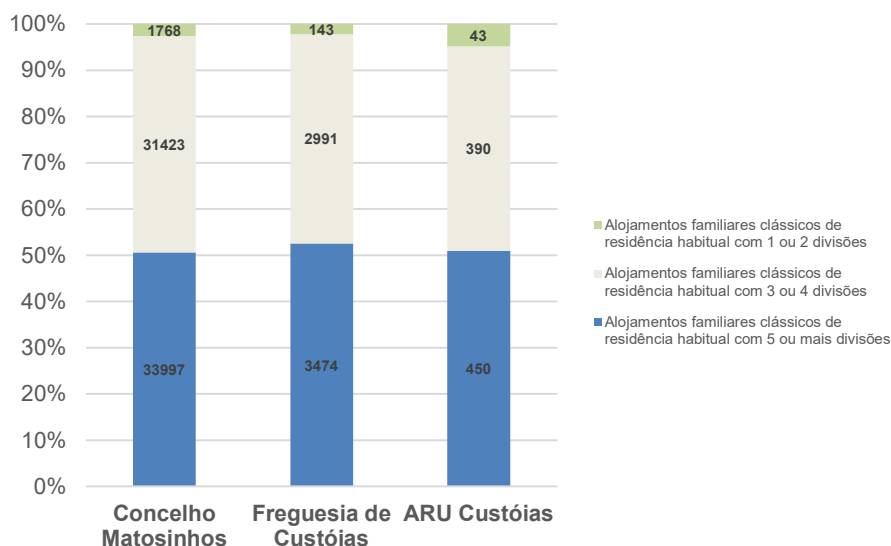
Gráfico 4 - Edifícios e Estado de Conservação



Comparativamente à freguesia, na ARU Custóias 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 100m² assumem cerca de 65%, num total de 883 alojamentos clássicos de residência habitual.

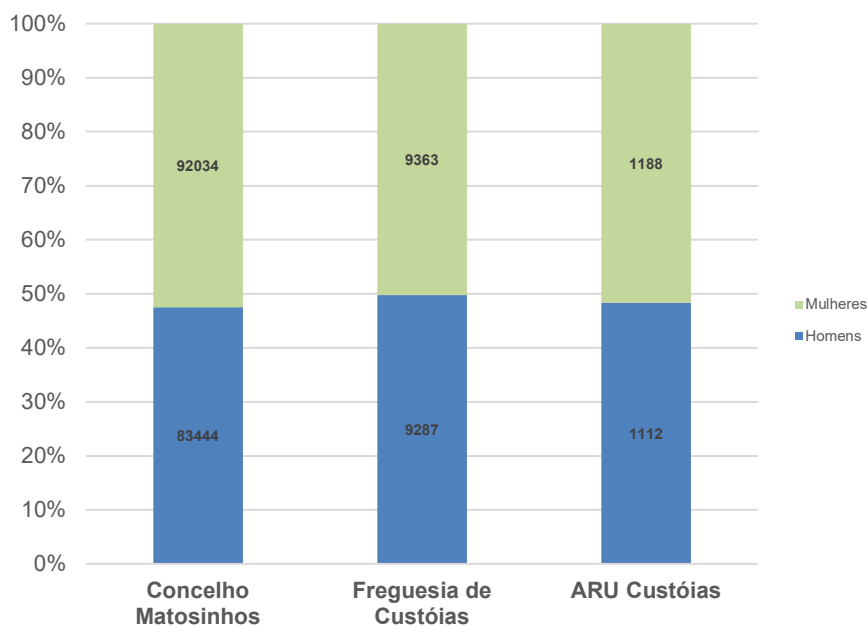
Gráfico 5 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Áreas

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 51% na ARU.

Gráfico 6 – Aloj. Familiares Clássicos Residência Habitual/Divisões

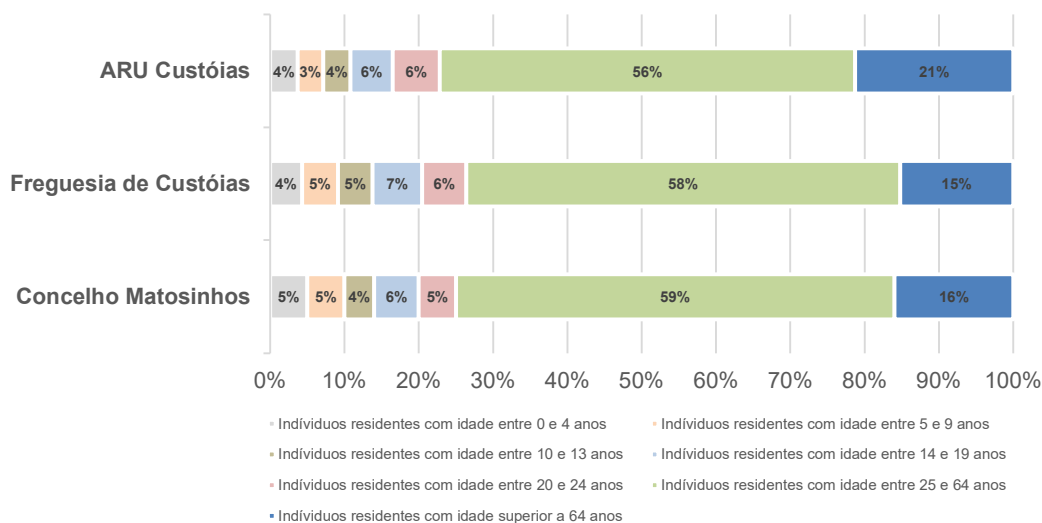
Ainda com base nos dados do Censo 2011, e no que se refere à população, dos 18.650 residentes na freguesia, 12%, ou seja, 2.300 pessoas residem na ARU.

Gráfico 7 - População Residente/Sexo



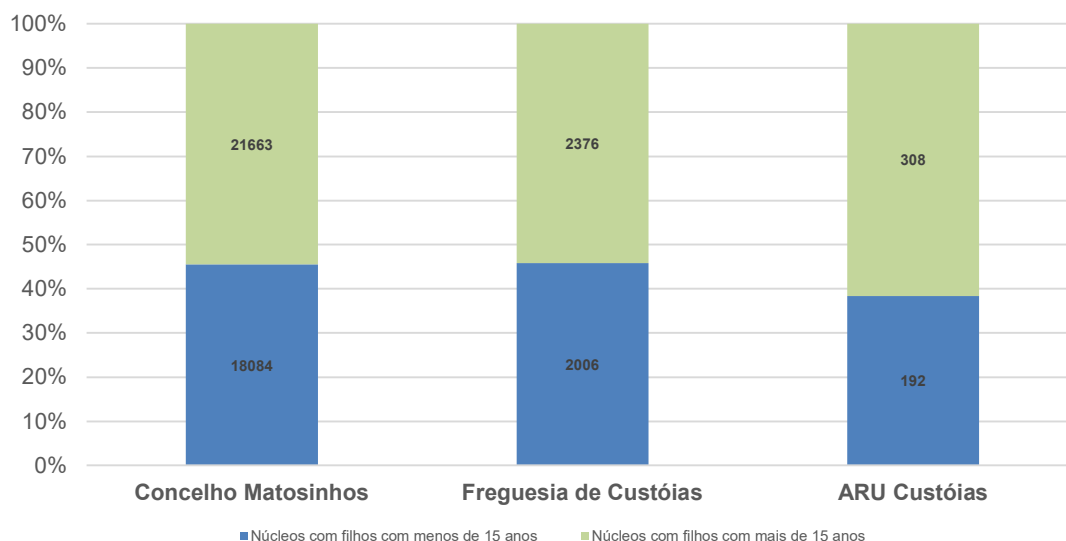
Destas, e comparativamente ao concelho e à freguesia, e relativamente à estrutura etária da população residente, verifica-se uma maior percentagem de população idosa (21% com idade superior a 64 anos).

Gráfico 8 - População Residente/Grupo Etário



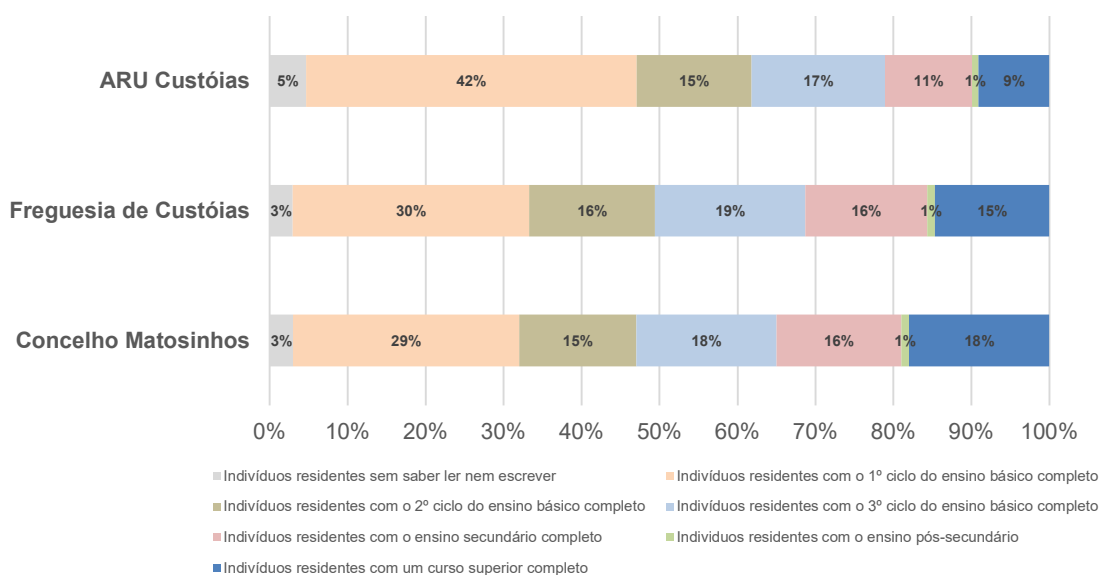
Por outro lado, a composição dos núcleos familiares com filhos com mais de 15 anos na ARU assume-se predominante, contrariando a tendência observada na freguesia e no concelho.

Gráfico 9 – Núcleos Familiares Residentes/Filhos



No que diz respeito às habilitações literárias, na ARU regista-se um maior défice literário, sobretudo se comparado com a freguesia: na ARU regista-se, por um lado, 47% de indivíduos residentes cujas habilitações literárias chegam ao “1º ciclo do ensino básico completo” (englobando 5% de indivíduos “sem saber ler nem escrever”) e, por outro, 9% “com um curso superior completo”, por oposição à freguesia, em que, para os mesmos níveis de literacia, se regista, respetivamente, 33% e 15%.

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 e a freguesia, são nas categorias “indivíduos residentes empregados” (com 10 pontos

percentuais a menos na ARU), e “indivíduos residentes sem atividade económica” e “indivíduos residentes pensionistas ou reformados” (com 5 e 4 pontos percentuais a mais na ARU).

Gráfico 11 - População Residente/Desemprego e Situação perante a Atividade Económica

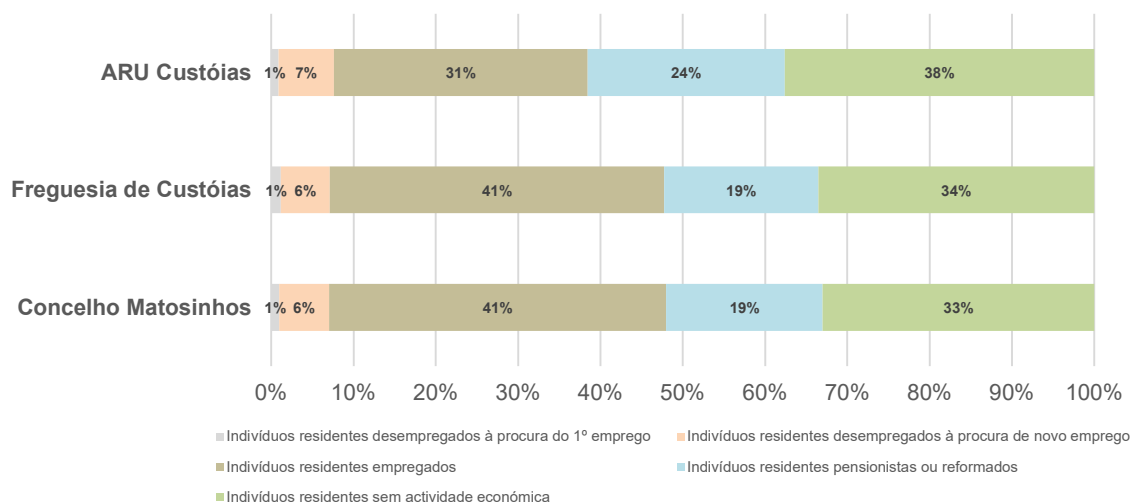


Gráfico 12 – Famílias Clássicas/Elementos Desempregados

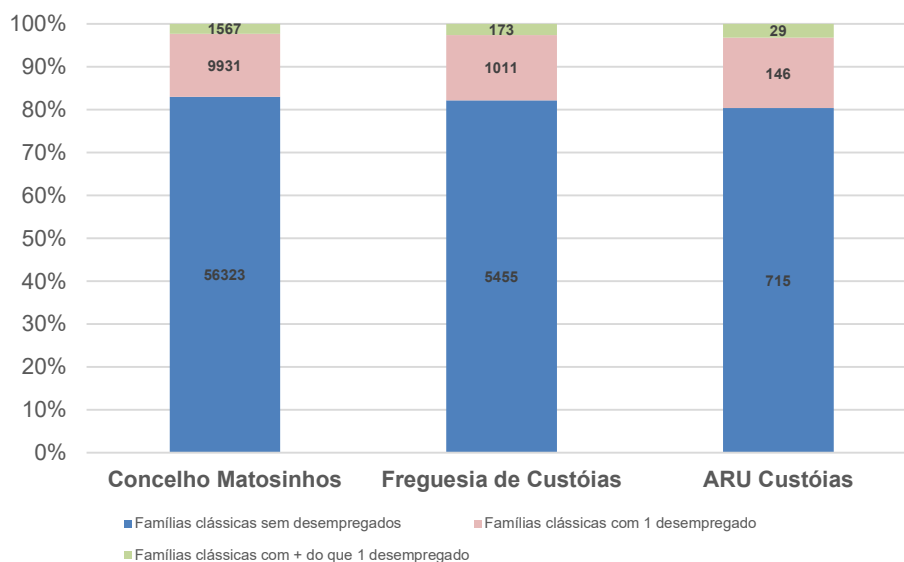
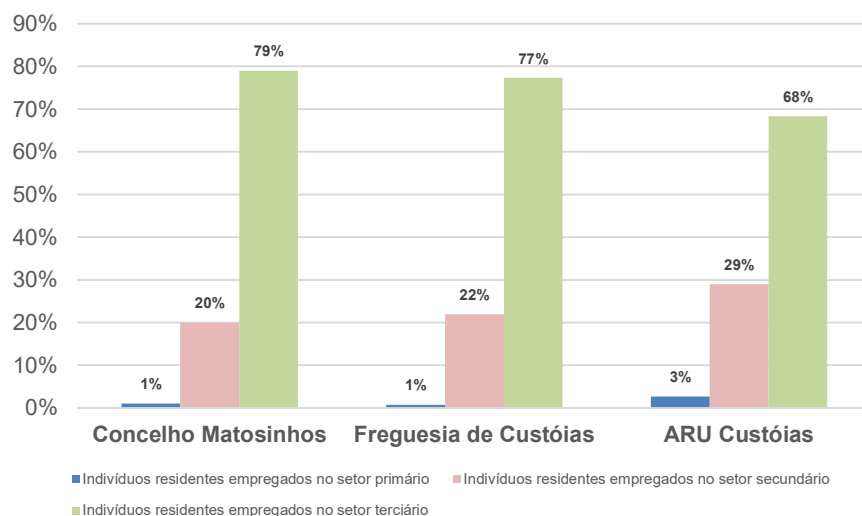


Gráfico 13 - População Residente/Setor de Atividade



Relativamente ao emprego e ao setor de actividade, na ARU, observa-se uma maior prevalência de empregados ligados ao setor terciário, seguindo a tendência da freguesia e do concelho. Contudo, na ARU, observa-se, comparativamente à freguesia e ao concelho, a existência de uma maior percentagem de residentes ligados ao setor primário (3%), dando conta da ruralidade persistente.

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 Custóias.

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 agir 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, identificando na área aqui em causa malhas, eixos urbanos, núcleos e lugares, 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 marcada pela centralidade em relação ao concelho de Matosinhos, ao concelho do Porto e de interface com os concelhos de Vila do Conde e Póvoa do Varzim.

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 ocupados, em péssimo ou mau estado de conservação (127 lotes), a necessitar de intervenção de reabilitação;
- A existência de um número significativo de imóveis devolutos degradados (45 lotes), alguns dos quais abandonados;
- A estrutura tipológica, demasiadamente residencial, com um número residual (13 lotes) de edificado disponível no mercado para venda e/ou arrendamento;
- A existência de um número expressivo de “ilhas” (26), núcleos precários ao nível das condições de habitabilidade, a necessitar de reabilitação ou reconversão;
- 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 neste espaço urbano.

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

- A centralidade do território aqui proposto, em relação aos concelhos de Matosinhos e Porto e de interface com Vila do Conde e Póvoa do Varzim;
- A existência de uma rede viária e ferroviária consolidada, capaz de promover acessos e ligações às centralidades dos concelhos de Matosinhos, Porto, Vila do Conde e Póvoa do Varzim, com capacidade de promoção de modos suaves de transporte, como meio eficaz de deslocação diária nos percursos casa/trabalho, numa vertente mais amiga do ambiente;

- A existência de malhas, eixos urbanos, núcleos e lugares de interesse histórico-patrimonial e zonas de interesse arqueológico nesta área;
- A presença de equipamentos de cariz industrial, social, educativo, cultural e desportivo, no entorno da área aqui proposta, cuja importância e âmbito de atuação a beneficia.

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 na 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, “confere 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 Custóias, os proprietários cujos prédios urbanos/frações autónomas 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 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/fração autónoma, 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/proprietário.

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 n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro.

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 1 unidade de conta (UC) por imóvel/fração autónoma, ao qual será somado, por cada fração adicional $\frac{1}{4}$ do valor considerado para a primeira fração, conforme n.º 3 e 4 do Artigo 7.º do Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro. (**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 a partir 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** - Proceda à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª 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 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 (RJIGT).
- **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** - Procede 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.
- **Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro** - Estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944.

ANEXOS

EDIFICADO		Identificação		Ficha 2																																					
		ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA / ARU		Código do Espaço Urbano	Código do Edifício																																				
Gabinete de Reabilitação Urbana		RECOLHA DE INFORMAÇÃO PARA A SUA CRIAÇÃO																																							
Ao abrigo do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro																																									
1. TIPO DE PRÉDIO																																									
Terreno		Construção isolada		Habitação unifamiliar																																					
Construção em banda		Outro (qual)		Habitação multifamiliar																																					
Área de implantação do edifício		Existência de ilha		Área coberta																																					
O edifício sofreu intervenção nos últimos cinco anos		Não		Sim																																					
		(Se sim, indicar tipo)																																							
2. IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS																																									
Nome completo		Na qualidade de																																							
Morada completa		Localidade e CP																																							
Tel / Tlm / Fax		E-mail																																							
3. OCUPAÇÃO E USO																																									
3.1. N.º de Fracções Devolutas e Respectivo Uso			3.2. N.º de Fracções Ocupadas e Respectivo Uso																																						
<table><tr><td>Fechadas</td><td>Para venda</td><td>Para arrendamento</td></tr><tr><td>N.º</td><td>N.º</td><td>N.º</td></tr><tr><td>Uso*</td><td>Uso*</td><td>Uso*</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Fechadas	Para venda	Para arrendamento	N.º	N.º	N.º	Uso*	Uso*	Uso*										<table><tr><td>R/C</td><td>1.º piso</td><td>Restantes pisos</td></tr><tr><td>N.º</td><td>N.º</td><td>N.º</td></tr><tr><td>Uso*</td><td>Uso*</td><td>Uso*</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			R/C	1.º piso	Restantes pisos	N.º	N.º	N.º	Uso*	Uso*	Uso*									
Fechadas	Para venda	Para arrendamento																																							
N.º	N.º	N.º																																							
Uso*	Uso*	Uso*																																							
R/C	1.º piso	Restantes pisos																																							
N.º	N.º	N.º																																							
Uso*	Uso*	Uso*																																							
*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.																																									
4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO																																									
4.1. Estética do Edifício			4.2. Elementos Predominantes da Fachada																																						
Integração do edifício na envolvente			Vidros*																																						
(Indicar motivo)			Caixilharia*																																						
Aparência			Proteção solar*																																						
Proporções			Outros elementos*																																						
*Legenda																																									
Vidro simples VS Proteção solar interior PI			Marquises ou varandas fechadas MV																																						
Vidro duplo VD (Indicar tipo)			Instalação eléctrica IE																																						
Caixilharia simples CS Proteção solar exterior PE			Aparelhos de ar condicionado AC																																						
Caixilharia dupla CD (Indicar tipo)																																									
4.3. Acesso e Circulação de Pessoas com Mobilidade Condicionada																																									
4.3.1. Acesso ao Edifício			4.3.2. Circulação no Interior																																						
Tem Fácil Difícil (porque)			Tem Fácil Difícil (porque)																																						
Não tem Pode vir a ter Não pode vir a ter (porque)			Não tem Pode vir a ter Não pode vir a ter (porque)																																						
4.4. Elementos de Conforto do Edifício																																									
Garagem Individual Colectiva		Espaços verdes Individual Colectiva		Piscina interior Individual Colectiva																																					
5. CONDIÇÕES MÍNIMAS DE UTILIZAÇÃO																																									
Muito Más Más Razáveis Boas Não sabe																																									
Segurança																																									
(observações)																																									
Salubridade																																									
(observações)																																									
Data e tipo da última intervenção nas zonas comuns																																									
Recurso a programas de apoio a obras Não Sim (Se sim, indicar tipo e nº de processo)																																									
6. TIPO DE CONSTRUÇÃO																																									
Precária																																									
Provisória																																									
Pré-fabricado																																									
Alvenaria Pedra Tijolo																																									
Betão																																									
Mista (Aço-Betão)																																									
Metálica																																									
Madeira																																									
Tradicional Definitiva com estrutura em Construção com alterações significativas à estrutura, cobertura e fachadas originais																																									

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) Grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos utilizadores (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 ☐ Sim ☐

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 (Peso dos elementos funcionais abaixo do valor médio)	De ponderação superior		Regras de 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 ☐ Para reabilitação ☐					
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 n.º 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

Planta de localização

1

Outros (quais)

1

Matosinhos, _____ de _____ de 20____

O Técnico _____



ANEXO III - Listagem Moradas

	N.º Polícia
Beco António José de Almeida	38
Beco António José de Almeida	48
Beco António José de Almeida	56
Beco António José de Almeida	422
Largo Souto	13
Largo Souto	23
Largo Souto	32
Largo Souto	39
Largo Souto	42
Largo Souto	46
Largo Souto	50
Largo Souto	52
Largo Souto	54
Largo Souto	56
Largo Souto	57
Largo Souto	71
Largo Souto	76
Largo Souto	78
Largo Souto	79
Largo Souto	80
Largo Souto	81
Largo Souto	83
Largo Souto	85
Largo Souto	87
Largo Souto	89
Largo Souto	101
Largo Souto	103
Largo Souto	106
Largo Souto	107
Largo Souto	112
Largo Souto	119
Largo Souto	121
Largo Souto	123
Largo Souto	125
Largo Souto	129
Largo Souto	133
Largo Souto	147
Largo Souto	174
Largo Souto	175
Largo Souto	177
Largo Souto	178
Largo Souto	185
Largo Souto	187
Largo Souto	189
Largo Souto	227
Largo Souto	237
Largo Souto	239
Largo Souto	241
Largo Souto	243
Largo Souto	245

	N.º Polícia
Largo Souto	257
Largo Souto	261
Largo Souto	263
Largo Souto	287
Largo Souto	304
Quelha António José de Almeida	35
Rua António José de Almeida	3
Rua António José de Almeida	15
Rua António José de Almeida	19
Rua António José de Almeida	127
Rua António José de Almeida	137
Rua António José de Almeida	157
Rua António José de Almeida	165
Rua António José de Almeida	171
Rua António José de Almeida	172
Rua António José de Almeida	176
Rua António José de Almeida	181
Rua António José de Almeida	194
Rua António José de Almeida	195
Rua António José de Almeida	197
Rua António José de Almeida	198
Rua António José de Almeida	199
Rua António José de Almeida	201
Rua António José de Almeida	216
Rua António José de Almeida	223
Rua António José de Almeida	224
Rua António José de Almeida	225
Rua António José de Almeida	233
Rua António José de Almeida	237
Rua António José de Almeida	239
Rua António José de Almeida	240
Rua António José de Almeida	244
Rua António José de Almeida	254
Rua António José de Almeida	255
Rua António José de Almeida	261
Rua António José de Almeida	265
Rua António José de Almeida	266
Rua António José de Almeida	269
Rua António José de Almeida	270
Rua António José de Almeida	286
Rua António José de Almeida	292
Rua António José de Almeida	299
Rua António José de Almeida	304
Rua António José de Almeida	311
Rua António José de Almeida	312
Rua António José de Almeida	324
Rua António José de Almeida	330
Rua António José de Almeida	336
Rua António José de Almeida	340
Rua António José de Almeida	352
Rua António José de Almeida	370
Rua António José de Almeida	370
Rua António José de Almeida	371

	N.º Polícia
Rua António José de Almeida	375
Rua António José de Almeida	377
Rua António José de Almeida	378
Rua António José de Almeida	381
Rua António José de Almeida	388
Rua António José de Almeida	396
Rua António José de Almeida	406
Rua António José de Almeida	409
Rua António José de Almeida	414
Rua António José de Almeida	417
Rua António José de Almeida	425
Rua António José de Almeida	430
Rua António José de Almeida	431
Rua António José de Almeida	432
Rua António José de Almeida	435
Rua António José de Almeida	443
Rua António José de Almeida	451
Rua António José de Almeida	456
Rua António José de Almeida	467
Rua António José de Almeida	470
Rua António José de Almeida	477
Rua António José de Almeida	480
Rua António José de Almeida	492
Rua António José de Almeida	494
Rua António José de Almeida	503
Rua António José de Almeida	504
Rua António José de Almeida	506
Rua António José de Almeida	516
Rua António José de Almeida	517
Rua António José de Almeida	518
Rua António José de Almeida	527
Rua António José de Almeida	529
Rua António José de Almeida	530
Rua António José de Almeida	535
Rua António José de Almeida	541
Rua António José de Almeida	544
Rua António José de Almeida	568
Rua António José de Almeida	582
Rua António José de Almeida	586
Rua António José de Almeida	588
Rua António José de Almeida	596
Rua António José de Almeida	600
Rua António José de Almeida	602
Rua António José de Almeida	605
Rua António José de Almeida	608
Rua António José de Almeida	609
Rua António José de Almeida	613
Rua António José de Almeida	614
Rua António José de Almeida	615
Rua António José de Almeida	616
Rua António José de Almeida	620
Rua António José de Almeida	621
Rua António José de Almeida	630

	N.º Polícia
Rua António José de Almeida	637
Rua António José de Almeida	640
Rua António José de Almeida	647
Rua António José de Almeida	656
Rua António José de Almeida	661
Rua António José de Almeida	663
Rua António José de Almeida	669
Rua António José de Almeida	675
Rua António José de Almeida	676
Rua António José de Almeida	692
Rua António José de Almeida	701
Rua António José de Almeida	703
Rua António José de Almeida	717
Rua António José de Almeida	719
Rua António José de Almeida	761
Rua António José de Almeida	770
Rua António José de Almeida	771
Rua António José de Almeida	799
Rua António José de Almeida	809
Rua António José de Almeida	815
Rua António José de Almeida	822
Rua António José de Almeida	851
Rua António José de Almeida	867
Rua António José de Almeida	872
Rua António José de Almeida	887
Rua António José de Almeida	895
Rua António José de Almeida	903
Rua António José de Almeida	907
Rua António José de Almeida	909
Rua António José de Almeida	912
Rua António José de Almeida	918
Rua António José de Almeida	920
Rua António José de Almeida	933
Rua António José de Almeida	939
Rua António José de Almeida	940
Rua António José de Almeida	945
Rua António José de Almeida	949
Rua António José de Almeida	950
Rua António José de Almeida	988
Rua António José de Almeida	1061
Rua António José de Almeida	1089
Rua António José de Almeida	1092
Rua António José de Almeida	1099
Rua António José de Almeida	1100
Rua António José de Almeida	1103
Rua António José de Almeida	1104
Rua António José de Almeida	1110
Rua António José de Almeida	1120
Rua António José de Almeida	1125
Rua António José de Almeida	1127
Rua António José de Almeida	1130
Rua António José de Almeida	1132
Rua António José de Almeida	1133

	N.º Polícia
Rua António José de Almeida	1135
Rua António José de Almeida	1138
Rua António José de Almeida	1140
Rua António José de Almeida	1141
Rua António José de Almeida	1142
Rua António José de Almeida	1143
Rua António José de Almeida	1144
Rua António José de Almeida	1149
Rua António José de Almeida	1160
Rua António José de Almeida	1165
Rua António José de Almeida	1171
Rua António José de Almeida	1194
Rua António José de Almeida	1200
Rua António José de Almeida	1230
Rua António José de Almeida	1236
Rua António José de Almeida	1238
Rua António José de Almeida	1241
Rua António José de Almeida	1244
Rua António José de Almeida	1266
Rua António José de Almeida	1270
Rua António José de Almeida	1271
Rua António José de Almeida	1274
Rua António José de Almeida	1277
Rua António José de Almeida	1282
Rua António José de Almeida	1290
Rua António José de Almeida	1296
Rua António José de Almeida	1303
Rua António José de Almeida	1331
Rua António José de Almeida	1332
Rua António José de Almeida	1345
Rua António José de Almeida	1355
Rua António José de Almeida	1372
Rua António José de Almeida	1376
Rua António José de Almeida	1378
Rua António José de Almeida	1386
Rua António José de Almeida	1400
Rua António José de Almeida	1402
Rua António José de Almeida	1406
Rua António José de Almeida	1332A
Rua António José de Almeida	330A
Rua António Sérgio	767
Rua António Sérgio	776
Rua António Sérgio	784
Rua António Sérgio	786
Rua António Sérgio	790
Rua Avilhó	671
Rua Avilhó	673
Rua Avilhó	695
Rua Cal	21
Rua Cal	31
Rua Cândido dos Reis	82
Rua Cândido dos Reis	84
Rua Cândido dos Reis	86

	N.º Polícia
Rua Cândido dos Reis	2165
Rua Cândido dos Reis	2215
Rua Cândido dos Reis	2223
Rua Cândido dos Reis	2239
Rua Cândido dos Reis	2257
Rua Cândido dos Reis	2311
Rua Cândido dos Reis	2353
Rua Cândido dos Reis	2355
Rua Cândido dos Reis	2357
Rua Cândido dos Reis	2416
Rua Cândido dos Reis	2418
Rua Cândido dos Reis	2426
Rua Cândido dos Reis	2430
Rua Capela de Esposade	44
Rua Capela de Esposade	48
Rua Capela de Esposade	50
Rua Capela de Esposade	61
Rua Capela de Esposade	65
Rua Capela de Esposade	67
Rua Capela de Esposade	115
Rua Capela de Esposade	385
Rua Capela de Esposade	389
Rua Capela de Esposade	393
Rua Capela de Esposade	423
Rua Capela de Esposade	1437
Rua Capela de Esposade	1440
Rua Capela de Esposade	1483
Rua Capela de Esposade	1483
Rua Capela de Esposade	1505
Rua Capela de Esposade	1513
Rua Capela de Esposade	1517
Rua Capela de Esposade	1521
Rua Capela de Esposade	1741
Rua Capela de Esposade	1743
Rua Capela de Esposade	1903
Rua Capela de Esposade	1921
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	59
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	63
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	107
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	113
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	125
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	133
Rua D. Antónia Augusta de Sousa	137
Rua Escola do Padrão	125
Rua Fonte Velha	5
Rua Fonte Velha	7
Rua Fonte Velha	9
Rua Fonte Velha	11
Rua Fonte Velha	13
Rua Fonte Velha	15
Rua Fonte Velha	17
Rua Fonte Velha	21
Rua Fonte Velha	23

	N.º Polícia
Rua Fonte Velha	27
Rua Fonte Velha	33
Rua Fonte Velha	35
Rua Fonte Velha	37
Rua Fonte Velha	39
Rua Fonte Velha	41
Rua Fonte Velha	43
Rua Fonte Velha	45
Rua Fonte Velha	49
Rua Fonte Velha	51
Rua Fonte Velha	53
Rua Fonte Velha	55
Rua Fonte Velha	57
Rua Fonte Velha	61
Rua Fonte Velha	65
Rua Fonte Velha	79
Rua Fonte Velha	143
Rua Fonte Velha	148
Rua Fonte Velha	155
Rua Fonte Velha	156
Rua Fonte Velha	157
Rua Fonte Velha	164
Rua Fonte Velha	166
Rua Fonte Velha	169
Rua Fonte Velha	172
Rua Fonte Velha	173
Rua Fonte Velha	177
Rua Fonte Velha	180
Rua Fonte Velha	184
Rua Fonte Velha	191
Rua Fonte Velha	192
Rua Fonte Velha	196
Rua Fonte Velha	197
Rua Fonte Velha	199
Rua Fonte Velha	200
Rua Fonte Velha	204
Rua Fonte Velha	205
Rua Fonte Velha	212
Rua Fonte Velha	226
Rua Fonte Velha	236
Rua Fonte Velha	240
Rua Fonte Velha	244
Rua Fonte Velha	246
Rua Fonte Velha	248
Rua Fonte Velha	252
Rua Fonte Velha	254
Rua Fonte Velha	256
Rua Fonte Velha	258
Rua Fonte Velha	264
Rua Fonte Velha	270
Rua Fonte Velha	280
Rua Fonte Velha	328
Rua Fonte Velha	334

	N.º Polícia
Rua Fonte Velha	346
Rua Fonte Velha	386
Rua Fonte Velha	404
Rua Fonte Velha	446
Rua Fonte Velha	450
Rua Fonte Velha	466
Rua Fonte Velha	474
Rua Fonte Velha	486
Rua Fonte Velha	488
Rua Fonte Velha	505
Rua Fonte Velha	519
Rua Fonte Velha	525
Rua Fonte Velha	533
Rua Fonte Velha	542
Rua Fonte Velha	550
Rua Fonte Velha	559
Rua Fonte Velha	568
Rua Fonte Velha	581
Rua Fonte Velha	583
Rua Fonte Velha	589
Rua Fonte Velha	601
Rua Fonte Velha	602
Rua Fonte Velha	617
Rua Fonte Velha	621
Rua Fonte Velha	622
Rua Fonte Velha	623
Rua Fonte Velha	627
Rua Fonte Velha	631
Rua Fonte Velha	656
Rua Fonte Velha	666
Rua Fonte Velha	699
Rua Fonte Velha	703
Rua Fonte Velha	707
Rua Fonte Velha	712
Rua Fonte Velha	725
Rua Fonte Velha	736
Rua Fonte Velha	745
Rua Fonte Velha	748
Rua Fonte Velha	752
Rua Fonte Velha	761
Rua Fonte Velha	764
Rua Fonte Velha	770
Rua Fonte Velha	771
Rua Fonte Velha	774
Rua Fonte Velha	777
Rua Fonte Velha	778
Rua Fonte Velha	779
Rua Fonte Velha	781
Rua Fonte Velha	786
Rua Fonte Velha	790
Rua Fonte Velha	791
Rua Fonte Velha	797
Rua Fonte Velha	798

	N.º Polícia
Rua Fonte Velha	800
Rua Fonte Velha	802
Rua Fonte Velha	803
Rua Fonte Velha	804
Rua Fonte Velha	808
Rua Fonte Velha	809
Rua Fonte Velha	812
Rua Fonte Velha	813
Rua Fonte Velha	816
Rua Fonte Velha	822
Rua Fonte Velha	829
Rua Fonte Velha	830
Rua Fonte Velha	833
Rua Fonte Velha	837
Rua Fonte Velha	839
Rua Fonte Velha	841
Rua Fonte Velha	842
Rua Fonte Velha	846
Rua Fonte Velha	848
Rua Fonte Velha	851
Rua Fonte Velha	856
Rua Fonte Velha	858
Rua Fonte Velha	859
Rua Fonte Velha	861
Rua Fonte Velha	866
Rua Fonte Velha	868
Rua Fonte Velha	871
Rua Fonte Velha	876
Rua Fonte Velha	877
Rua Fonte Velha	881
Rua Fonte Velha	882
Rua Fonte Velha	885
Rua Fonte Velha	886
Rua Fonte Velha	887
Rua Fonte Velha	888
Rua Fonte Velha	895
Rua Fonte Velha	897
Rua Fonte Velha	909
Rua Fonte Velha	910
Rua Fonte Velha	915
Rua Fonte Velha	920
Rua Fonte Velha	924
Rua Fonte Velha	929
Rua Fonte Velha	932
Rua Fonte Velha	933
Rua Fonte Velha	938
Rua Fonte Velha	943
Rua Fonte Velha	944
Rua Fonte Velha	948
Rua Fonte Velha	949
Rua Fonte Velha	954
Rua Fonte Velha	955
Rua Fonte Velha	958

	N.º Polícia
Rua Fonte Velha	960
Rua Fonte Velha	961
Rua Fonte Velha	962
Rua Fonte Velha	967
Rua Fonte Velha	974
Rua Fonte Velha	977
Rua Fonte Velha	979
Rua Fonte Velha	984
Rua Fonte Velha	986
Rua Fonte Velha	988
Rua Fonte Velha	995
Rua Fonte Velha	996
Rua Fonte Velha	997
Rua Fonte Velha	999
Rua Fonte Velha	1001
Rua Fonte Velha	1002
Rua Fonte Velha	1005
Rua Fonte Velha	1007
Rua Fonte Velha	1010
Rua Fonte Velha	1012
Rua Fonte Velha	1013
Rua Fonte Velha	1024
Rua Fonte Velha	1026
Rua Fonte Velha	1029
Rua Fonte Velha	1036
Rua Fonte Velha	1037
Rua Fonte Velha	1048
Rua Fonte Velha	1050
Rua Fonte Velha	1051
Rua Fonte Velha	1065
Rua Fonte Velha	1070
Rua Fonte Velha	1078
Rua Fonte Velha	1080
Rua Fonte Velha	1082
Rua Fonte Velha	1083
Rua Fonte Velha	1085
Rua Fonte Velha	1093
Rua Fonte Velha	1095
Rua Fonte Velha	1105
Rua Fonte Velha	1107
Rua Fonte Velha	1108
Rua Fonte Velha	1114
Rua Fonte Velha	1117
Rua Fonte Velha	1127
Rua Fonte Velha	1135
Rua Fonte Velha	1140
Rua Fonte Velha	1143
Rua Fonte Velha	1147
Rua Fonte Velha	1150
Rua Fonte Velha	1158
Rua Fonte Velha	1168
Rua Fonte Velha	1170
Rua Fonte Velha	1172

	N.º Polícia
Rua Fonte Velha	1180
Rua Fonte Velha	1182
Rua Fonte Velha	1195
Rua Fonte Velha	1197
Rua Fonte Velha	1203
Rua Fonte Velha	1205
Rua Fonte Velha	1207
Rua Fonte Velha	1209
Rua Fonte Velha	1214
Rua Fonte Velha	1215
Rua Fonte Velha	1216
Rua Fonte Velha	1217
Rua Fonte Velha	1219
Rua Fonte Velha	1220
Rua Fonte Velha	1221
Rua Fonte Velha	1222
Rua Fonte Velha	1224
Rua Fonte Velha	1225
Rua Fonte Velha	1230
Rua Fonte Velha	1233
Rua Fonte Velha	1234
Rua Fonte Velha	1237
Rua Fonte Velha	1238
Rua Fonte Velha	1240
Rua Fonte Velha	1244
Rua Fonte Velha	1246
Rua Fonte Velha	1252
Rua Fonte Velha	1255
Rua Fonte Velha	1258
Rua Fonte Velha	1259
Rua Fonte Velha	1260
Rua Fonte Velha	1263
Rua Fonte Velha	1266
Rua Fonte Velha	1270
Rua Fonte Velha	1271
Rua Fonte Velha	1273
Rua Fonte Velha	1274
Rua Fonte Velha	1277
Rua Fonte Velha	1207A
Rua Fonte Velha	1210A
Rua Fonte Velha	1210B
Rua Fonte Velha	1210C
Rua Fonte Velha	1210D
Rua Fonte Velha	1214A
Rua Fonte Velha	1216A
Rua Fonte Velha	1216C
Rua Gondivinho	675
Rua Gondivinho	682
Rua Gondivinho	688
Rua Gondivinho	710
Rua Gondivinho	718
Rua Gondivinho	758
Rua Gondivinho	758

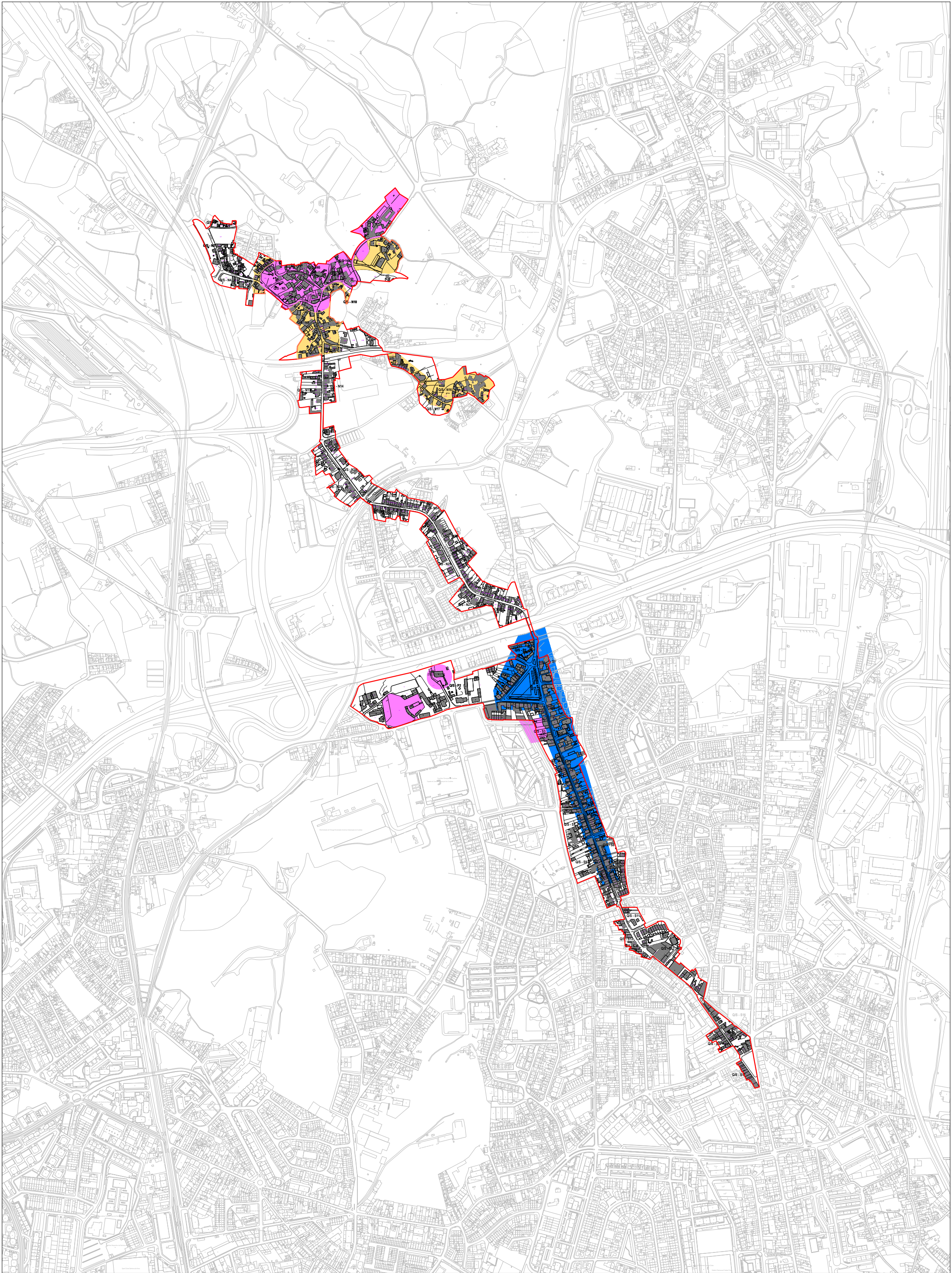
	N.º Polícia
Rua Gondivinho	779
Rua Gondivinho	797
Rua Gondivinho	824
Rua Gondivinho	894
Rua Gondivinho	896
Rua Gondivinho	908
Rua Gondivinho	922
Rua Gondivinho	930
Rua Gondivinho	940
Rua Gondivinho	958
Rua Gondivinho	972
Rua Gondivinho	1042
Rua Gondivinho	1130
Rua Gondivinho	1193
Rua Gondivinho	1250
Rua Igreja	30
Rua Igreja	35
Rua Igreja	53
Rua Linhares	6
Rua Linhares	15
Rua Linhares	31
Rua Linhares	50
Rua Linhares	52
Rua Linhares	54
Rua Linhares	121
Rua Linhares	125
Rua Linhares	129
Rua Linhares	145
Rua Linhares	149
Rua Linhares	154
Rua Linhares	158
Rua Linhares	189
Rua Linhares	191
Rua Linhares	193
Rua Linhares	195
Rua Linhares	204
Rua Linhares	209
Rua Linhares	210
Rua Linhares	224
Rua Linhares	234
Rua Linhares	242
Rua Linhares	246
Rua Linhares	324
Rua Linhares	328
Rua Linhares	330
Rua Linhares	332
Rua Luís de Freitas Branco	227
Rua Nova de Avilhó	15
Rua Nova de Avilhó	19
Rua Nova de Avilhó	25
Rua Nova do Seixo	3
Rua Pias	26
Rua Pias	446

	N.º Polícia
Rua Pias	454
Rua Quinta	9
Rua Quinta	39
Rua Quinta	45
Rua Quinta	49
Rua Quinta	57
Rua Quinta	65
Rua Quinta	75
Rua Quinta	81
Rua Quinta	85
Rua Quinta	101
Rua Recarei	1
Rua Recarei	5
Rua São Gens	4079
Rua São Gens	4083
Rua São Gens	4107
Rua São Gens	4079A
Rua Senhor do Padrão da Légua	1
Rua Senhor do Padrão da Légua	3
Rua Senhor do Padrão da Légua	59
Rua Senhor do Padrão da Légua	65
Rua Senhor do Padrão da Légua	73
Rua Senhor do Padrão da Légua	145
Rua Senhor do Padrão da Légua	147
Rua Senhor do Padrão da Légua	153
Rua Senhor do Padrão da Légua	159
Rua Senhor do Padrão da Légua	169
Rua Senhor do Padrão da Légua	314
Rua Senhor do Padrão da Légua	316
Rua Senhor do Padrão da Légua	326
Rua Teixeira Lopes	1084
Rua Teixeira Lopes	1092
Rua Teixeira Lopes	1096
Rua Teixeira Lopes	1160
Rua Teixeira Lopes	1184
Rua Teixeira Lopes	1186
Rua Teixeira Lopes	1188
Rua Teixeira Lopes	1224
Rua Teixeira Lopes	1252
Rua Teixeira Lopes	1254
Rua Teixeira Lopes	1256
Rua Teixeira Lopes	1262
Rua Teixeira Lopes	1268
Rua Teixeira Lopes	1296
Rua Teixeira Lopes	1306
Rua Teixeira Lopes	1316
Travessa Cal	1876
Travessa Cal	1878
Travessa Fonte Velha	13
Travessa Fonte Velha	15
Travessa Fonte Velha	19
Travessa Fonte Velha	23
Travessa Fonte Velha	27

	N.º Polícia
Travessa Fonte Velha	28
Travessa Fonte Velha	31
Travessa Fonte Velha	40
Travessa Fonte Velha	43
Travessa Fonte Velha	48
Travessa Gatões	1
Travessa Gatões	4
Travessa Gatões	5
Travessa Linhares	18
Travessa Linhares	22
Travessa Linhares	26
Travessa Linhares	32
Travessa Linhares	55
Travessa Linhares	55
Travessa Linhares	56
Travessa Linhares	58
Travessa Linhares	59
Travessa Linhares	66
Travessa Linhares	68
Travessa Linhares	71
Travessa Linhares	86
Travessa Linhares	116
Travessa Linhares	147
Travessa Linhares	170
Travessa Linhares	398
Travessa Linhares	418
Travessa Linhares de Trás	84
Travessa Linhares de Trás	86
Travessa Linhares de Trás	210
Travessa Linhares de Trás	210A
Travessa Linhares ou Cete	82
Travessa Linhares ou Cete	114
Travessa Luís de Freitas Branco	39
Travessa Luís de Freitas Branco	41
Travessa Luís de Freitas Branco	45
Travessa Luís de Freitas Branco	47
Travessa Luís de Freitas Branco	51
Travessa Luís de Freitas Branco	55
Travessa Santiago	81
Travessa Santiago	101
Travessa Santiago	105
Travessa Santiago	111
Travessa Santiago	113
Travessa Santiago	129
Travessa Santiago	137
Travessa Santiago	141
Travessa Santiago	147
Travessa Santiago	149
Travessa Santiago	155
Travessa Santiago	163
Travessa Santiago	177
Travessa Santiago	185
Travessa Santiago	195

	N.º Polícia
Vieia Fonte Velha	40
Vieia Fonte Velha	C8
Vieia Linhares	25
Vieia Linhares	31
Vieia Linhares	33
Vieia Linhares	34
Vieia Linhares	44
Vieia Linhares	45
Vieia Linhares	51
Vieia Linhares	54
Vieia Linhares	64
Vieia Linhares	75
Vieia Luís de Freitas Branco	6
Vieia Luís de Freitas Branco	22
Vieia Luís de Freitas Branco	36

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:

- Áreas de Salvaguarda Arqueológica - Zonas Arqueológicas Inventariadas
- Áreas de Salvaguarda do Património Arquitetónico - Malhas e Eixos Urbanos
- Áreas de Salvaguarda do Património Arquitetónico - Núcleos e Lugares



LEGENDA:

Excelente	Mau
Bom	Péssimo
Razoável	Ruína

ARU CUSTÓIAS

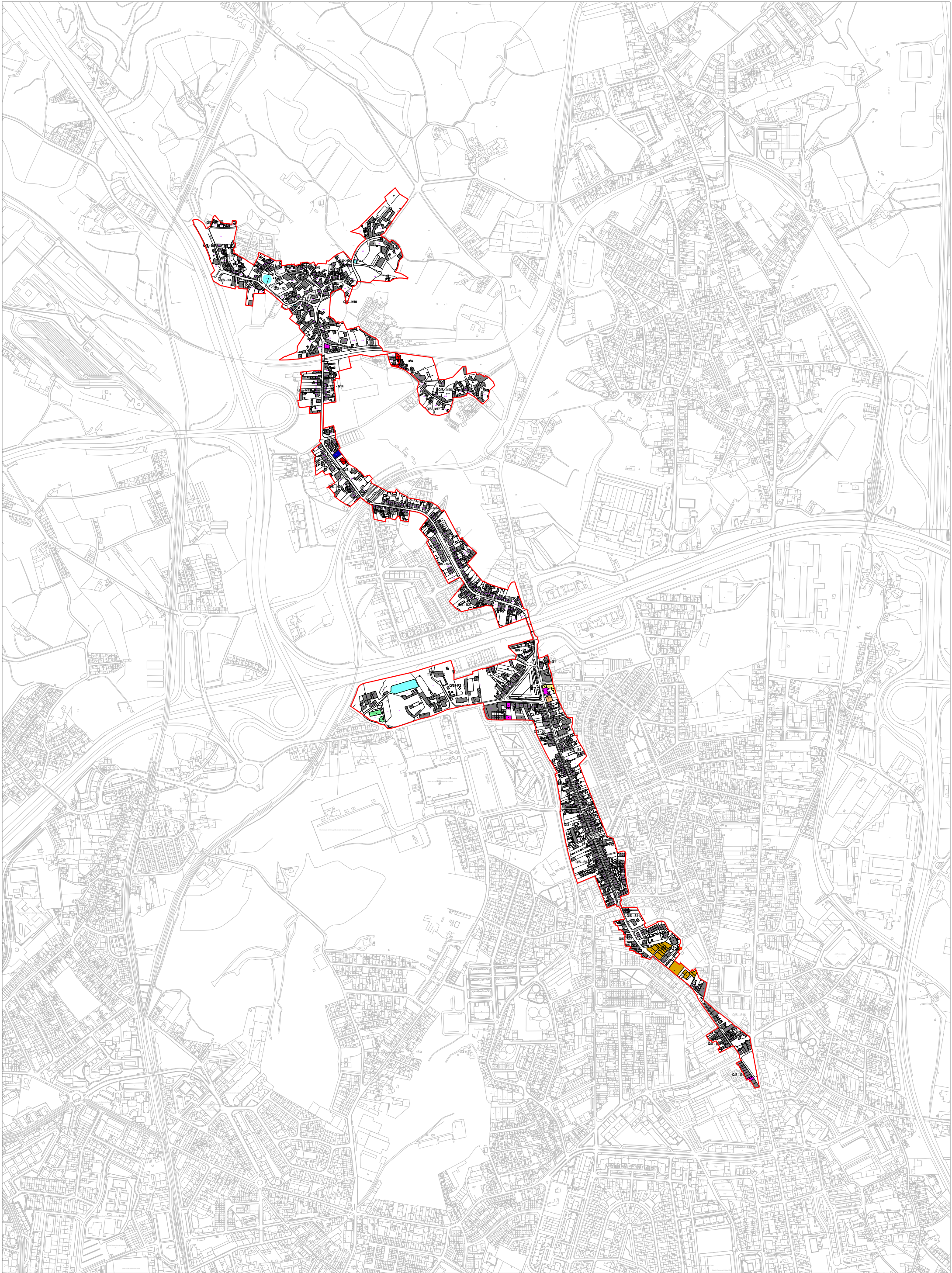
ANEXO V - PLANTA DO ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO



- LEGENDA:
- | | | | | |
|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Habitação | Serviços | Restauração/Serviços | Associações Locais | Instituição Religiosa |
| Habitação/Garagem | Comércio | Restauração | Devoluto | Estabelecimento Ensino |
| Garagem | Comércio/Serviços | Equipamentos Públicos | Indústria | Comércio de gado e laticios |



LEGENDA: ■ Totalmente Ocupado ■ Terreno
■ Totalmente Devoluto
■ Parcialmente Ocupado



- LEGENDA:
- | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Equipamentos de Artes e Espetáculo | Equipamentos de Ensino | Equipamentos Industriais |
| Equipamentos Administrativos | Equipamentos de Saúde | Equipamentos Municipais |
| Equipamentos Desportivos | Equipamentos Sociais e Associativos | |

**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	☐	PROPRIETÁRIO	☐	USUFRUTUÁRIO	☐
	☐	SUPERFICIÁRIO	☐	SENHORIO	☐
	☐	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

☐

REQUERENTE

☐

MANDATÁRIO

☐

OUTRO

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

OBJETO DO REQUERIMENTO

☐

Determinação do nível de conservação do prédio/fração abaixo identificado (art.º 2º do D.L. 266-B/2012)*

☐

Definição das obras necessárias à obtenção de nível de conservação superior (art.º 6º do D.L. 266-B/2012)**

* 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.

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.

** 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.

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.

FIM A QUE SE DESTINA

☐

Para os efeitos previstos em matéria de Reabilitação Urbana, nos termos do art.º 45º e do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Vistoria Inicial ☐

Vistoria Final ☐

☐

Para os efeitos previstos em matéria de Arrendamento Urbano, nos termos do D.L. 157/2006, de 8 de Agosto, na redação atual.

☐

Para os efeitos previstos em matéria de Conservação do Edificado, nos termos do D.L. 266-B/2012, de 31 de dezembro.

V01

LOCAL A VISTORIAR

☐ Prédio urbano	☐ Fração autónoma	Nº de frações	
MORADA			
CÓDIGO POSTAL	-	LOCALIDADE	

MOTIVO DO PEDIDO

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**

☐	CARTÃO DE CIDADÃO DO REQUERENTE
☐	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL DO REQUERENTE (Caso se trate de um empresa)
☐	DOCUMENTO COMPROVATIVO DA LEGITIMIDADE DO REQUERENTE
☐	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO MANDATÁRIO
☐	PROCURAÇÃO OU CÓDIGO DE CONSULTA DA PROCURAÇÃO ONLINE
☐	CERTIDÃO ACTUALIZADA DO REGISTO COMERCIAL OU ACESSO À CERTIDÃO COMERCIAL PERMANENTE
☐	LICENÇA DE UTILIZAÇÃO
☐	CADERNETA PREDIAL
☐	CÓPIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
☐	CÓPIA DO ÚLTIMO RECIBO DE RENDA
☐	CÓPIA DO RECIBO DE PAGAMENTO DA TAXA
☐	OUTROS

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, 09/07/2021

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

SUBMETTER

GUARDAR

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>.