



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

06/2025

PROPOSTA

N.º 026/2025/DAF

Realizada em

12/03/2025

DELIBERAÇÃO N.º

119/2025

ASSUNTO: RECURSO HIERÁRQUICO INTERPOSTO CONTRA O PROJETO DE DECLARAÇÃO DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO EM ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA - VALE DO COBRO – JARDINS DO SADO, LOTES 14, 15, 16, 19, 23, 25, 27 E 29 [REQUERIMENTO N.º 2235/2025, DE 28 DE JANEIRO] – RATIFICAÇÃO

A sociedade João Barroso & Filho, Unipessoal, Lda. veio interpor recurso hierárquico do Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 18 de dezembro de 2024, que indeferiu a pronúncia apresentada em sede de audiência prévia quanto à intenção da Câmara Municipal de declaração de terrenos para construção em Zona de Pressão Urbanística e de elevação para o décuplo do valor do IMI de 8 lotes da propriedade da sociedade Recorrente, ao abrigo do disposto nos artigos 66.º, do Código de Procedimento e de Processo Tributário, do n.º 2, alínea d), do artigo 95.º da Lei Geral Tributária e dos artigos 194.º e 195.º, do Código de Procedimento Administrativo.

Alega a Recorrente que na proposta da Assembleia Municipal que deliberou aprovar a delimitação das três zonas de pressão urbanística, nenhum dos requisitos para a sua classificação é referenciado, nem tão pouco é feita menção ao agravamento do IMI dos terrenos para construção inseridos em solo urbano com aptidão para uso habitacional, entendendo que essa deliberação apenas se refere aos prédios devolutos.

Não compreende a Recorrente como é que a Assembleia Municipal decide não aplicar a taxa de majoração para os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, mas pretende penalizar os terrenos para construção.

Alega ainda que a aprovação das alterações às especificações do alvará de loteamento inicial só foi aprovada no dia 11 de dezembro de 2024 e notificada em 27 de dezembro, estando agora a decorrer prazo legal de um ano para comunicação prévia das obras de urbanização e que, só com a conclusão destes procedimentos se poderão iniciar as obras de urbanização, podendo a partir desse momento os lotes serem considerados terrenos para construção nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 6.º, do CIMI.

Por fim, não sendo os lotes infraestruturados, ainda que quisesse, a Recorrente diz não poder iniciar a construção de qualquer edificação naqueles terrenos, porque aguarda que seja licenciada a operação urbanística que corre termos na Câmara Municipal.

Contudo, impõe-se desconsiderar tais alegações, na medida em que, não sendo aquele um ato administrativo, não pode ser objeto de recurso hierárquico, nem de apreciação (cf. artigo 193.º, n.º 1, alínea a), do CPA).

Em qualquer caso, importa ressaltar que esta Deliberação apenas definiu as Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, onde passaram a estar inseridos os lotes da Recorrente, sendo que, devidamente notificada da intenção da Câmara Municipal de classificar os lotes da sua propriedade como *terreno para construção inseridos em solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para uso habitacional*, a Recorrente não alegou, nem demonstrou que os lotes em causa não se encontrava nas condições acima referidas.

Além disso, conforme é explicitado no ato impugnado, o facto de estar em curso um processo de alteração do loteamento, que tramita nesta Edilidade sob o n.º 70/73, não isenta os respetivos lotes da propriedade da Recorrente do imposto municipal sobre imóveis e do seu consequente agravamento em virtude da nova redação do artigo 112.º-B, do Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI).

Por outro lado, estando em causa um processo de alteração do loteamento, o Recorrente não pode, naturalmente, beneficiar da isenção prevista no artigo 11.º-B, do CIMI.

Ora, não sendo questionável a inserção do prédio em Zona de Pressão Urbanística, nem sendo demonstrada a desconformidade da classificação dos lotes em causa, não poderá ser outra a interpretação quanto à aplicação dos artigos 112.º e 112.º-B, do CIMI, na sua nova redação, donde resulta a imperatividade de elevação da taxa de IMI ao décuplo quanto aos lotes da propriedade da Recorrente, conforme já decidido.

Nestes termos, deve ser negado provimento ao recurso hierárquico, mantendo-se na íntegra os pressupostos do ato objeto da pretensão impugnatória.

Assim, em conformidade com todos os fundamentos supra aduzidos e estando reunidos os requisitos constantes do n.º 3, do artigo 35.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no uso da competência que por esta disposição legal lhe é conferida, o Presidente da Câmara Municipal proferiu Despacho datado de 18 de dezembro de 2024, exarado na Informação presente no registo n.º 25535/24, em que determinou o Indeferimento à pretensão do Recorrente.

Dispõe o n.º 3, do artigo 35.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que em circunstâncias excepcionais e urgentes e não seja possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, a Vice-presidente, em substituição do Presidente pode praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática, sob pena de anulabilidade.

Termos em que, o Despacho proferido pela Vice-Presidente, em 6 de março de 2025, com a decisão de Indeferimento ao Recurso hierárquico, deverá ser sujeito a ratificação, por parte da Câmara Municipal de Setúbal.



Face ao exposto, ao abrigo e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere Ratificar o ato praticado pela Vice-Presidente da Câmara Municipal constante do Despacho suprarreferido, datado de 6 de março de 2025, Indeferimento ao Recurso hierárquico, que se anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante para todos os devidos e legais efeitos.

Anexos:

- Recurso hierárquico
- Parecer dos Consultores Jurídico do Município
- Informação/Parecer Técnico contendo o Despacho da Vice-Presidente

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : 2 Votos Contra; 1 Abstenções; 9 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

DAF

2025.DAF.E.R2.2235, 28-01-2025

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Serviço de Registo e Cartão de Identificação Municipal
REG. n.º 2235 - 28-01-25
PROCURADOR MUNICIPAL

REG

À Câmara Municipal de Setúbal
Paços do Concelho
Praça do Bocage
2901-866 Setúbal

João Barroso & Filho, Lda., pessoa coletiva n.º 501767177, com sede na Av. Luísa Todi, n.º 434, 1.º andar, 2900-455 Setúbal, notificada, através do ofício n.º 12342/24, de 10/01/2025, do despacho do Sr. Presidente, de 18/11/2024, de indeferimento da reclamação apresentada em sede de audiência prévia relativa á intenção dessa Câmara Municipal elevar para o décuplo o valor do IMI de 8 lotes propriedade desta empresa,

Vem, em tempo, apresentar recurso hierárquico nos termos do disposto no art.º 66.º do Código do Procedimento e do Processo Tributário (CPPT), do n.º 2 al. d) do art.º 95.º da Lei Geral Tributária (LGT) e, artigos 194.º e 195.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) apresentar

RECURSO HIERÁRQUICO

o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

1.º

A recorrente admite que é proprietária dos lotes: 14, 15, 16, 19, 23, 25, 27 e 29 sítos em Vale de Cobro, em Setúbal.

2.º

Atento o conteúdo, do identificado ofício n.º 12342/24, é intenção desse Município, elevar a taxa de IMI ao décuplo (900%), sobre esses lotes, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, aplicável a 2024, cuja liquidação ocorrerá em 2025, por estarem inseridos numa zona de pressão urbanística.

3.º

Estas zonas de pressão urbanística, de acordo com o referido ofício, foram aprovadas através de deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, na 2.ª Sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro de 2023.

4.º

Nessa deliberação foram aprovadas três zonas de pressão urbanística, a saber:

- ARU Setúbal;
- ARU Setúbal Central;
- ARU Azeitão.

5.º

Importa fazer o enquadramento desta matéria que teve início com a publicação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto), e veio definir no seu art.º 2.º-A, o que é uma zona de pressão urbanística tudo conforme a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, àquele diploma legal.

6.º

Por definição do identificado normativo legal zona de pressão urbanística é *“aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.”*

7.º

Cumpre-nos assim, elencar os pressupostos de uma zona de pressão urbanística onde devem verificar-se três requisitos:

- (1) dificuldade significativa de acesso à habitação,*
- (2) escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes,*
- (3) essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.*

8.º

Ora, na proposta da Assembleia Municipal, que deliberou aprovar a delimitação das três zonas de pressão urbanística antes identificadas, nenhum destes requisitos é referenciado nem tão pouco é feita qualquer menção aos terrenos para construção.

9.º

Limita-se, somente, a deliberar sobre os prédios devolutos, pois tal como aí é referido, a propósito desses imóveis *“... justifica-se cada vez mais, ações interventivas dos Estado e dos Municípios no estímulo á sua disponibilidade no mercado, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da sua função social.”*

10.º

É ainda referido, naquela deliberação, que *“Esta proposta vem complementar um conjunto de instrumentos nacionais de incentivo ao arrendamento e de apoio financeiro às obras de reabilitação, através do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização (Devolutos) nas áreas em que estes sejam mais necessários.”*

11.º



Ora, basta uma análise literal, pois deriva diretamente da letra da lei, que a deliberação omite os terrenos aptos para construção pelo que a notificação, feita através do ofício n.º 12342/24, não permite concluir que esta deliberação seja aplicada aos terrenos para construção, nomeadamente para efeitos de majoração do IMI nos termos do disposto no art.º 112.º-B do Código do IMI.

12.º

Porquanto essa deliberação apenas se refere aos prédios devolutos.

13.º

Nem tão pouco, deliberou a Assembleia Municipal de Setúbal na 5.ª sessão ordinária, realizada a 20/12/2024, na proposta sobre o IMI para o ano de 2024, o agravamento do IMI dos terrenos para construção inseridos no solo urbano com aptidão para o uso habitacional, nos termos do art.º 112.º-B.

14.º

Alias, nessa deliberação decidiu a Assembleia Municipal excecionalmente, face às dificuldades acrescidas no presente ano decorrentes da crise inflacionista e do aumento elevadíssimo do custo de vida, e na tentativa de não penalizar e mitigar alguns dos efeitos da redução da atividade económica, não aplicar a taxa de majoração aos prédios urbanos degradados em mau estado e péssimo e ou aos prédios devolutos.

15.º

Apenas sendo majorado o IMI para os prédios considerados em ruína.

16.º

Desde logo, não se compreende como é que a Assembleia Municipal decide não aplicar a taxa de majoração para os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, contrariando desta forma os princípios da criação destas zonas, conforma acima referido e a Câmara Municipal, ao arrepio das deliberações do órgão competente, pretende penalizar os terrenos para construção.

17.º

Sem renunciar à nossa posição, sempre se diria que, à semelhança do juízo de valor subjacente à aplicação de isenção de majoração dos prédios devolutos se poderia aplicar esta isenção aos terrenos para construção porquanto, obviamente, os prédios devolutos estariam mais rapidamente disponíveis no mercado de arrendamento ou venda,

18.º

Pois, como é consabido, também os proprietários dos terrenos para construção são afetados pelas *dificuldades acrescidas no presente ano decorrentes da crise inflacionista e do aumento elevadíssimo do custo de vida* que tem levado a uma retração na construção.

Ademais,

19.º



Dispõe o n.º 1 do art.º 112.º-B do CIMI que “Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º...” (sublinhado nosso)

20.º

E, prescreve o n.º 3 do art.º 112.º do CIMI que :

“3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos:

a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.”

21.º

Ora, conforme facilmente se depreende o agravamento previsto no n.º 3 do art.º 112.º foi isentado, conforme deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal n.º 066/2024/AM logo,

22.º

Não havendo qualquer referência, naquela deliberação, à majoração de terrenos para construção, não poderá agora vir a ser aplicada tal majoração aos terrenos da empresa. Ou seja,

23.º

Se o n.º 1 do art.º 112.º-B do CIMI que refere que os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, estão sujeitos ao agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do art.º 112.º e se, por força da deliberação n.º 066/2024/AM da Assembleia Municipal de Setúbal tal agravamento foi isentado, como pode agora ser aplicado aos terrenos da empresa recorrente?

24.º

Assim, poderemos afirmar que tal acto administrativo está ferido de nulidade,

25.º

Não produzindo quaisquer efeitos jurídicos, tal como referido no n.º 1 do art.º 162.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), independentemente da declaração de nulidade.

26.º

E, mesmo que assim não se entendesse, a verdade é que tal majoração carece sempre, para se tornar eficaz, de uma deliberação para o efeito. O que não se verificou para o ano de 2024.

27.º

Tanto assim é que, a Assembleia Municipal de Setúbal, deliberou no ano de 2023, tal majoração.

28.º

Cumulativamente à ausência de deliberação quanto à majoração do IMI dos terrenos para construção, nos termos do art.º 112.º-B, acresce a falta de fundamentação, da decisão que foi notificada à recorrente não só quanto ao facto de tais terrenos terem aptidão para construção como para uso habitacional.

29.º

Diga-se, em abono da verdade, que desconhece a empresa recorrente quais as razões e fundamentos que relevam para a decisão de considerar os seus terrenos como aptos para construção e a sua aptidão para uso habitacional,

30.º

Também, não refere a notificação, como serão alcançados os objetivos da falta de habitação através desse mecanismo de majoração do IMI dos terrenos da empresa recorrente, atendendo a que os custos de mercado decorrentes da construção nova, agravados com o aumento substancial dos impostos, não permitirão, como é óbvio, contribuir para tal necessidade.

31.º

Aduz-se, quanto aos prédios em causa serem considerados aptos para a construção, que o n.º 1 do art.º 2.º do CIMI define o conceito de prédio e, o n.º 1 do art.º 6.º, do mesmo Código, dispõe acerca das espécies de prédios urbanos existentes, integrando neste conceito os terrenos para construção.

32.º

Considera o n.º 3 daquele art.º 6.º do CIMI terrenos para construção “os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano:

a) Para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção;

b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.” Ora,

33.º

Decorre da letra e do espírito da transcrita al. a) do n.º 3 do art.º 6.º do CIMI, que o terreno se transforma em “terreno para construção” apenas com o acto administrativo que concede a licença ou aceita a comunicação prévia para lotear ou construir.

34.º

Até aí, o proprietário dispõe apenas de meras expectativas jurídicas.

35.º

Assim, se é a licença de construção ou a aceitação da comunicação prévia que constitui na esfera jurídica do proprietário o direito a edificar ou de lotear, então só a partir daí é que se poderá classificar o prédio como "terreno para construção", pois só com esse acto se pode materializar o *ius aedificandi*.

36.º

Ora, conforme já exposto na reclamação apresentada em sede de audiência prévia, a empresa recorrente adquiriu, há três anos, os referidos lotes ao Banco Comercial Português (BCP), tendo dado continuidade ao processo urbanístico que corria termos nessa Câmara Municipal, titulado pelo processo n.º 70/73, e que há vários anos estava parado.

37.º

Desde que adquiriu esses lotes, de imediato, promoveu reuniões com o Departamento de Urbanismo dessa Câmara Municipal agilizar a conclusão de tal procedimento condição necessária para poder edificar.

38.º

Nessas reuniões, como é do conhecimento da Sr.^a Vereadora com o Pelouro do Urbanismo, foram solicitadas várias alterações aos projetos anteriormente apresentados pelo BCP, nomeadamente quanto á rede viária e demais infraestruturas, com vista á melhoria da circulação e acessibilidades á escola e tratamento da linha de água aí existente, entre outras.

39.º

Todos os pedidos de alterações, solicitados por essa Câmara Municipal, foram prontamente acatadas pela empresa recorrente, apesar de consubstanciarem nova reformulação aos projetos.

40.º

A recorrente sempre entregou esses projetos no mais curto espaço de tempo possível pois o seu objetivo era dar início às obras num curto prazo. Porém, a morosidade na apreciação dos mesmos, sem cumprimento dos prazos legais para o efeito, tem sido a causa do impedimento para o início das obras.

41.º

Este projeto, face ao interesse demonstrado pelos serviços do urbanismo, sobretudo porque vai criar naquela zona novas infraestruturas, tem sido também acompanhado pelo Sr. Diretor do Departamento de Urbanismo, que tem tido um papel determinante, num procedimento que se tem revelado moroso e complexo, como pode verificar-se pelo elementos e documentos que têm sido sucessivamente solicitados à recorrente.

42.º

Também o coletivo dessa Câmara Municipal tem conhecimento de todo este processo, pois deliberou no passado dia 17 de setembro a dispensa de Avaliação de Impacto Ambiental.

43.º

Contudo, a aprovação das alterações às especificações do alvará de loteamento inicial só foi aprovada no passado dia 11 de dezembro e notificada em 27/12, estando agora a decorrer o prazo legal de 1 ano para a comunicação prévia das obras de urbanização e só com a conclusão deste procedimento se poderão iniciar as obras de urbanização e, nessa sequência, os lotes poderão ser considerados terrenos para construção nos termos da al. a) do n.º 3 do art.º 6.º do CIMI.

44.º

Alias, como é do conhecimento dessa Câmara Municipal, a empresa inicial promotora do loteamento (Holdisul) faliu sem ter executado as infraestruturas relativas à fase onde estão inseridos os lotes da empresa recorrente.

45.º

É do conhecimento público que a Câmara Municipal executou alguns arruamentos imprescindíveis aos lotes que já estavam construídos, mas nada fez para garantir os direitos dos terceiros adquirentes de boa-fé que vieram a adquirir os lotes ao BCP, e

46.º

Que os adquiriram nas condições em que se encontravam, ou seja, sem infraestruturas.

47.º

É certo que a empresa recorrente sabia que os lotes não estavam infraestruturados e assumiu que teria de executar as obras de urbanização, mas, obviamente, que nunca esperaria estar a resolver um problema que, ao longo dos anos, essa Câmara nunca resolveu e estar, agora, a ser penalizada com a majoração do IMI da forma como essa Câmara o pretende fazer em violação de todos os princípios legais pelos quais se deve nortear a atuação da Administração Pública para com os administrados.

48.º

Como a Câmara Municipal bem sabe, o próprio BCP submeteu um pedido de alteração às especificações do alvará de loteamento e de execução das infraestruturas em falta para garantir a edificabilidade dos lotes.

Ora,

49.º

Não sendo estes lotes infraestruturados, ainda que quisesse, não poderia iniciar a construção de qualquer edificação, pois se apresentasse um procedimento para esse efeito, a Câmara Municipal não o poderia aceitar por falta dessas infraestruturas.

50.º

Aliás, conforme o disposto no art.º 24.º do Regime Jurídico da Urbanização e de Edificação um dos fundamentos de indeferimento é a ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento, infraestruturas estas que a empresa recorrente se propôs fazer, aguardando somente que seja licenciada a operação urbanística que corre termos nessa Câmara Municipal.

51.º

Como é consabido, é através de uma operação de loteamento que se definem as condições urbanísticas das edificações a implantar nos lotes, por ela criados, mas sobretudo, é através de uma operação de obras de urbanização que se criam as condições imprescindíveis para que tais edificações possam ser utilizadas, pois é através desta operação urbanística que se garante a existência de infraestruturas.

52.º

Questiona assim, a empresa recorrente, como pode essa Câmara Municipal ter considerado tais lotes aptos para construção?

53.º

Quais foram os fundamentos que determinaram essa decisão?

54.º

Se hoje a empresa recorrente apresentasse á Câmara Municipal uma comunicação prévia para o início das edificações, a mesma seria aceite? Claro que não poderia por ser ilegal.

55.º

E, como viveriam essas edificações sem infraestruturas? Claro que ficariam devolutas e, igualmente, seriam majoradas por esse facto!!!

56.º

Tal como dispõe o n.º 3 do art.º 103.º da Constituição da República Portuguesa (CPR) "*Ninguém pode ser obrigado a pagar impostos que não hajam sido criados nos termos da Constituição, que tenham natureza retroativa ou cuja liquidação e cobrança se não façam nos termos da lei.*"

E,

57.º

O art.º 266.º da CRP, para além de fixar o princípio da legalidade da administração, determina que os órgãos e agentes administrativos devem atuar no exercício das

suas funções com respeito pelos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé.

Nestes termos e, nos melhores de Direito, deve o presente recurso ser considerado procedente, por tempestivo e provado e, em consequência ser:

Declarada nula e de nenhum efeito a decisão de majoração do IMI relativamente aos 8 lotes propriedade da recorrente, por falta de deliberação da Assembleia Municipal nesse sentido, e

Pela falta de fundamentação da decisão proferida quanto a considerar os lotes em causa aptos para a construção e bem assim, aptos para habitação porquanto não existe um procedimento que permita construir por ausência das necessárias infraestruturas.

Requer-se, ainda, que todos os documentos constantes no processo de loteamento 70/73 sejam usados como prova dos factos elencados neste recurso.

A Recorrente,

João Barros & Filho, Unipessoal, Lda.

Cont. Nº. 501 767 177

Capital Social 2.493.989,48€

Matriculada na Conservatória do
Registo Comercial de Setúbal

JOÃO BARROSO & FILHO, UNIPessoAL, LDA.

Avenida Luísa Todi, n.º 434 – 1.º Andar

2900-455 SETÚBAL

DAF/DURB

N/ Ref.ª Of. _____

Proc.º 11297/24

Data: 03/03/2025

Assunto: Recurso hierárquico interposto contra o Projeto de declaração de terrenos para construção em Zona de Pressão Urbanística - Vale do Cobro – Jardins do Sado, Lotes 14, 15, 16, 19, 23, 25, 27 e 29 [Requerimento n.º 2235/2025, de 28 de janeiro]

I – OBJETO DO RECURSO HIERÁRQUICO

A sociedade João Barroso & Filho, Unipessoal, Lda. veio interpor recurso hierárquico do Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 18 de dezembro de 2024, que indeferiu a pronúncia apresentada em sede de audiência prévia quanto à intenção da Câmara Municipal de declaração de terrenos para construção em Zona de Pressão Urbanística e de elevação para o décuplo do valor do IML de 8 lotes da propriedade da sociedade Recorrente, ao abrigo do disposto nos artigos 66.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário, do n.º 2, alínea d) do artigo 95.º da Lei Geral Tributária e dos artigos 194.º e 195.º do Código de Procedimento Administrativo.

Alega a Recorrente que na proposta da Assembleia Municipal que deliberou aprovar a delimitação das três zonas de pressão urbanística, nenhum dos requisitos para a sua classificação é referenciado, nem tão pouco é feita menção ao agravamento do IMI dos terrenos para construção inseridos em solo urbano com aptidão para uso habitacional, entendendo que essa deliberação apenas se refere aos prédios devolutos.

Não compreende a Recorrente como é que a Assembleia Municipal decide não aplicar a taxa de majoração para os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, mas pretende penalizar os terrenos para construção.

Alega ainda que a aprovação das alterações às especificações do alvará de loteamento inicial só foi aprovada no dia 11 de dezembro de 2024 e notificada em 27 de dezembro, estando agora a decorrer prazo legal de um ano para comunicação prévia das obras de urbanização e que, só com a conclusão destes procedimento se poderão iniciar as obras de urbanização, podendo a partir desse momento os lotes serem considerados terrenos para construção nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do CIMI.

Por fim, não sendo os lotes infraestruturados, ainda que quisesse, a Recorrente diz não poder iniciar a construção de qualquer edificação naqueles terrenos, porque aguarda que seja licenciada a operação urbanística que corre termos na Câmara Municipal.

Cumpre, assim, analisar:

II – PRESSUPOSTOS

O recurso hierárquico interposto é tempestivo, uma vez que foi apresentado junto da Câmara Municipal de Setúbal dentro do prazo previsto para o efeito.



O recorrente tem legitimidade para recorrer na medida em que é titular de direitos subjetivos e interesses legalmente protegidos e se considera lesado pela prática de um ato administrativo executório e lesivo.

O recorrente tem ainda interesse em agir e capacidade de intervenção no procedimento por entender ser prejudicado pela prática do ato administrativo.

III – ANÁLISE

A Recorrente começa por tecer algumas considerações sobre a bondade da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, adotada a 28 de fevereiro de 2023, que deliberou aprovar a delimitação de Três Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, simultaneamente áreas de reabilitação urbana (ARU Setúbal, ARU Setúbal Central e ARU Azeitão) e seus pressupostos. Contudo, impõe-se desconsiderar tais alegações, na medida em que, não sendo aquele um ato administrativo, não pode ser objeto de recurso hierárquico, nem de apreciação (cf. artigo 193.º, n.º 1, alínea a) do CPA).

Em qualquer caso, importa ressaltar que esta Deliberação apenas definiu as Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, onde passaram a estar inseridos os lotes da Recorrente, sendo que, devidamente notificada da intenção da Câmara Municipal de classificar os lotes da sua propriedade como *terreno para construção inseridos em solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para uso habitacional*, a Recorrente não alegou, nem demonstrou que os lotes em causa não se encontrava nas condições acima referidas.

Além disso, conforme é explicitado no ato impugnado, o facto de estar em curso um processo de alteração do loteamento, que tramita nesta Edilidade sob o n.º 70/73, não isenta os respetivos lotes da propriedade da Recorrente do imposto municipal sobre imóveis e do seu consequente agravamento em virtude da nova redação do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI).

Só ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento (cf. artigo 11.º B, n.º 1 do CIMI).

Estando em causa um processo de alteração do loteamento, o Recorrente não pode, naturalmente, beneficiar da isenção prevista no artigo 11.º-B do CIMI. Em bom rigor, se assim não fosse, bastaria a qualquer particular requerer alterações a um loteamento já existente, como bem entendesse, nunca concretizando o uso e transformação de solo já licenciados, beneficiando, assim, *ad eternum* de isenção deste imposto.

Ora, não sendo questionável a inserção do prédio em Zona de Pressão Urbanística, nem sendo demonstrada a desconformidade da classificação dos lotes em causa, não poderá ser outra a interpretação quanto à aplicação dos artigos 112.º e 112.º-B do CIMI, na sua nova redação, donde resulta a imperatividade de elevação da taxa de IMI ao décuplo quanto aos lotes da propriedade da Recorrente, conforme já decidido.



Isto, sem prejuízo, no quadro da tutela jurisdicional efetiva, dos meios de reação que o particular entenda promover contra o ato de liquidação, que venha a ser determinado pela Autoridade Tributária, entidade competente para o efeito.

IV – CONCLUSÃO

Nestes termos, deve ser negado provimento ao recurso hierárquico, mantendo-se na íntegra os pressupostos do ato objeto da pretensão impugnatória.

Em caso de concordância, deve a sociedade Recorrente ser notificada com cópia da presente informação que contém os fundamentos da decisão.

Este é, s.m.o, o nosso parecer.

À consideração superior,





INFORMAÇÃO PARECER TÉCNICO

N.º: 01/25/DAF-IMI
02.01.

Data: 2025/03/05

De: DAF / NIDIA ALMEIDA

Proc. N.º NIPG 44519/25

Para: DIRETOR DAF / DR. PAULO HORTÊNSIO

Assunto: **RECURSO HIERÁRQUICO INTERPOSTO CONTRA O PROJETO DE DECLARAÇÃO DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO EM ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA - VALE DO COBRO – JARDINS DO SADO, LOTES 14, 15, 16, 19, 23, 25, 27 E 29 [REQUERIMENTO N.º 2235/2025, DE 28 DE JANEIRO] – RATIFICAÇÃO**

Em conformidade com o parecer emitido pelos consultores jurídicos do Município, e considerando os fundamentos expostos, propomos o indeferimento por parte da Sra. Vice-Presidente, com base nos seguintes argumentos:

I – OBJETO DO RECURSO HIERÁRQUICO

A sociedade João Barroso & Filho, Unipessoal, Lda. veio interpor recurso hierárquico do Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 18 de dezembro de 2024, que indeferiu a pronúncia apresentada em sede de audiência prévia quanto à intenção da Câmara Municipal de declaração de terrenos para construção em Zona de Pressão Urbanística e de elevação para o décuplo do valor do IMI de 8 lotes da propriedade da sociedade Recorrente, ao abrigo do disposto nos artigos 66.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário, do n.º 2, alínea d) do artigo 95.º da Lei Geral Tributária e dos artigos 194.º e 195.º do Código de Procedimento Administrativo.

Alega a Recorrente que na proposta da Assembleia Municipal que deliberou aprovar a delimitação das três zonas de pressão urbanística, nenhum dos requisitos para a sua classificação é referenciado, nem tão pouco é feita menção ao agravamento do IMI dos terrenos para construção inseridos em solo urbano com aptidão para uso habitacional, entendendo que essa deliberação apenas se refere aos prédios devolutos.

Não compreende a Recorrente como é que a Assembleia Municipal decide não aplicar a taxa de majoração para os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, mas pretende penalizar os terrenos para construção.

Alega ainda que a aprovação das alterações às especificações do alvará de loteamento inicial só foi aprovada no dia 11 de dezembro de 2024 e notificada em 27 de dezembro, estando agora a decorrer prazo legal de um ano para comunicação prévia das obras de urbanização e que, só com a conclusão destes procedimentos se poderão iniciar as obras de urbanização, podendo a partir desse momento os lotes serem considerados terrenos para construção nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do CIMI.

**INFORMAÇÃO**
PARECER TÉCNICO

N.º:	01/25/DAF-IMI 02.01.
Data:	2025/03/05

Por fim, não sendo os lotes infraestruturados, ainda que quisesse, a Recorrente diz não poder iniciar a construção de qualquer edificação naqueles terrenos, porque aguarda que seja licenciada a operação urbanística que corre termos na Câmara Municipal.

Cumpre, assim, analisar:

II – PRESSUPOSTOS

O recurso hierárquico interposto é tempestivo, uma vez que foi apresentado junto da Câmara Municipal de Setúbal dentro do prazo previsto para o efeito.

O recorrente tem legitimidade para recorrer na medida em que é titular de direitos subjetivos e interesses legalmente protegidos e se considera lesado pela prática de um ato administrativo executório e lesivo.

O recorrente tem ainda interesse em agir e capacidade de intervenção no procedimento por entender ser prejudicado pela prática do ato administrativo.

III – ANÁLISE

A Recorrente começa por tecer algumas considerações sobre a bondade da Deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal, adotada a 28 de fevereiro de 2023, que deliberou aprovar a delimitação de Três Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, simultaneamente áreas de reabilitação urbana (ARU Setúbal, ARU Setúbal Central e ARU Azeitão) e seus pressupostos. Contudo, impõe-se desconsiderar tais alegações, na medida em que, não sendo aquele um ato administrativo, não pode ser objeto de recurso hierárquico, nem de apreciação (cf. artigo 193.º, n.º 1, alínea a) do CPA).

Em qualquer caso, importa ressaltar que esta Deliberação apenas definiu as Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, onde passaram a estar inseridos os lotes da Recorrente, sendo que, devidamente notificada da intenção da Câmara Municipal de classificar os lotes da sua propriedade como terreno para construção inseridos em solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para uso habitacional, a Recorrente não alegou, nem demonstrou que os lotes em causa não se encontravam nas condições acima referidas.

Além disso, conforme é explicitado no ato impugnado, o facto de estar em curso um processo de alteração do loteamento, que tramita nesta Edilidade sob o n.º 70/73, não isenta os respetivos lotes da propriedade da Recorrente do imposto municipal sobre imóveis e do seu consequente agravamento em virtude da nova redação do artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Só ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento (cf. artigo 11.º B, n.º 1 do CIMI).

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 01/25/DAF-IMI
02.01.

Data: 2025/03/05

Estando em causa um processo de alteração do loteamento, o Recorrente não pode, naturalmente, beneficiar da isenção prevista no artigo 11.º-B do CIMI. Em bom rigor, se assim não fosse, bastaria a qualquer particular requerer alterações a um loteamento já existente, como bem entendesse, nunca concretizando o uso e transformação de solo já licenciados, beneficiando, assim, ad eternum de isenção deste imposto.

Ora, não sendo questionável a inserção do prédio em Zona de Pressão Urbanística, nem sendo demonstrada a desconformidade da classificação dos lotes em causa, não poderá ser outra a interpretação quanto à aplicação dos artigos 112.º e 112.º-B do CIMI, na sua nova redação, donde resulta a imperatividade de elevação da taxa de IMI ao décuplo quanto aos lotes da propriedade da Recorrente, conforme já decidido.

Isto, sem prejuízo, no quadro da tutela jurisdicional efetiva, dos meios de reação que o particular entenda promover contra o ato de liquidação, que venha a ser determinado pela Autoridade Tributária, entidade competente para o efeito.

IV – CONCLUSÃO

Nestes termos, deve ser negado provimento ao recurso hierárquico, mantendo-se na íntegra os pressupostos do ato objeto da pretensão impugnatória.

Em caso de concordância, deve a sociedade Recorrente ser notificada com cópia da presente informação que contém os fundamentos da decisão.

A Assistente Técnica

Nidia Almeida

Nidia Almeida

Despacho: Sra. Vice-Presidente,

Cc: DMAGPE / Dr. Ricardo Medeiros
Dr. António Palhas

Concordo c/ o teor da Informação prestada, pelo que sou a solicitar a devida Autorização p/ se proceder à elaboração de Proposta de Ratificação a apresentar em Reunião de Câmara.

Paulo Hortênsio
06-03-2025 - 15:07:49

De acordo com o proposto.

aceito

06/03/2025 *Amal*