



[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE SETÚBAL

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

SESSÃO ORDINÀRIA Nº: **04/2025**

DELIBERAÇÃO AM Nº: **47/2025/AM**

Reunião realizada em: **26-09-2025**

PROPOSTA: **[REDACTED]**

ASSUNTO: **RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO DE URBANISMO E MOBILIDADE, SOBRE A MAJORAÇÃO DE IMI EM ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA.**

- PROPOSTA ANEXA
- TEOR DA PROPOSTA:

VOTAÇÃO	CDU	PS	PSD	CH	BE	PAN	IL	TOTAIS	RESULTADO
A Favor		10	6	2	1	1	1	21	APROVADA <input checked="" type="checkbox"/>
Contra									REJEITADA <input type="checkbox"/>
Abstenção	17							17	—

Deliberação aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O PRESIDENTE DA MESA

[Handwritten signature of the President of the Mesa]

O 1º SECRETÁRIO

[Handwritten signature of the 1st Secretary]

Phm



Assembleia Municipal de Setúbal

Comissão de Urbanismo e Mobilidade

Relatório Final

Aplicação da majoração do IMI a terrenos para construção em Zonas de
Pressão Urbanística

Setembro de 2025

Índice

1. Introdução.....	3
2. Metodologia de Trabalho.....	3
3. Reuniões e Contactos.....	4
4. Informação Recebida.....	4
5. Audição com o Executivo Municipal.....	5
6. Enquadramento Legal.....	5
7. Análise Comparativa.....	6
8. Conclusões.....	6
9. Recomendação	8
10. Anexos.....	9
10.1. Deliberação 077/2024/AM	9
10.2. Pedido de esclarecimentos da comissão ao executivo da CMS e resposta da CMS.....	11
10.3. Pedido de esclarecimentos/informações após apreciação da informação recebida da CMS (resposta ao ofício 16/2025/AM).	20
10.4. Pedido de esclarecimentos da comissão à Área Metropolitana de Lisboa (AML) e resposta da AML.....	23
10.5. Pedido de esclarecimentos da comissão à Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e resposta da ANMP.	26
10.6. Pedido de esclarecimentos da comissão às Câmaras que procederam à delimitação das ZPU da AML. Ofício Circular enviado às Câmara de Almada, Cascais, Mafra, Lisboa, Odivelas e Seixal.	29
10.7. Resposta do Município do Seixal às questões da Comissão.....	30
10.8. Proposta da Câmara Municipal de Setúbal para Cessação (provisória) de efeitos jurídicos da zona de pressão urbanística ARU Setúbal Central	31

1. Introdução

Na sequência da Deliberação n.º 077/2024/AM, aprovada pela Assembleia Municipal de Setúbal em 20 de dezembro de 2024, foi determinado o apuramento dos critérios e fundamentos que conduziram à aplicação da majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) a terrenos ou lotes para construção localizados em Zonas de Pressão Urbanística (ZPU).

A resolução que esteve na origem desta deliberação foi apresentada pelo deputado único da Iniciativa Liberal, tendo o Grupo Municipal do Partido Social Democrata proposto a inclusão de um ponto adicional, aceite e integrado na versão final aprovada.

A Comissão de Urbanismo e Mobilidade ficou responsável por acompanhar o processo, promovendo diligências para recolher informação e esclarecer as circunstâncias concretas da aplicação da majoração no concelho de Setúbal.

O presente relatório final dá continuidade ao relatório intercalar apresentado à Assembleia Municipal em 27 de junho de 2025, atualizando a informação disponível e integrando a evolução ocorrida, entretanto.

2. Metodologia de Trabalho

Para cumprir o mandato que lhe foi atribuído, a Comissão reuniu-se várias vezes entre fevereiro e agosto de 2025, analisando documentos oficiais, definindo questões a dirigir ao Executivo Municipal e apreciando as respostas recebidas.

Foram ainda enviadas comunicações formais à Associação Nacional de Municípios Portugueses, à Área Metropolitana de Lisboa e às seis câmaras municipais da região que já tinham aprovado Zonas de Pressão Urbanística (Almada, Seixal, Odivelas, Lisboa, Mafra e Cascais), com o objetivo de recolher elementos de comparação sobre a interpretação da lei e a eventual aplicação da majoração do IMI.

3. Reuniões e Contactos

A Comissão reuniu nos dias 3, 10 e 13 de fevereiro, 15 de abril e 17 de junho, 23 junho, 21 agosto de 2025. Na reunião de 10 de fevereiro contou-se com a presença da Senhora Vereadora Rita Carvalho, em representação do Executivo Municipal. A reunião de 13 de fevereiro foi realizada com um grupo de cidadãos ligados ao setor da construção, que havia solicitado um encontro com a Comissão.

Ao longo destas reuniões foi aprofundada a análise da documentação remetida pela Câmara Municipal, incluindo a listagem dos terrenos ou lotes para construção sujeitos à majoração, e foram recolhidas notas sobre os principais pontos de dúvida identificados pelos membros da Comissão. Adicionalmente, foram enviados novos ofícios e pedidos de informação complementares ao Executivo, com questões que continuam por esclarecer após a resposta ao Ofício n.º 16/2025/AM.

Entre os temas abordados destacaram-se a legalidade da aplicação seletiva da majoração, a ausência de deliberação formal relativamente a determinadas exclusões e a eventual inclusão do Loteamento Municipal da Azeda no perímetro abrangido.

4. Informação Recebida

A Câmara Municipal de Setúbal enviou a listagem dos terrenos ou lotes para construção sujeitos à majoração do IMI em 2023 (aplicada em 2024), incluindo identificação do proprietário, localização, valor patrimonial tributário, coleta à taxa normal e valor com taxa agravada.

Verificou-se que a taxa agravada corresponde a dez vezes a taxa normal e que a majoração incidiu apenas sobre terrenos com proprietários identificados, situação que levanta dúvidas jurídicas quanto à igualdade de tratamento entre contribuintes em condições semelhantes.

A Comissão solicitou esclarecimentos adicionais sobre este procedimento, mas até à data não obteve resposta da Câmara Municipal.

5. Audição com o Executivo Municipal

Na audiência realizada a 10 de fevereiro, a Senhora Vereadora contextualizou a decisão da autarquia com base na necessidade de combater a especulação imobiliária e promover a colocação de terrenos, lotes e imóveis no mercado habitacional. Foram identificadas várias zonas do concelho como áreas de vazio urbano, tendo sido esclarecido que a delimitação da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) se sobrepôs, em parte, às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A Vereadora referiu ainda que a deliberação da Câmara Municipal teve por base a legislação alterada pela Lei n.º 56/2023, que veio permitir a majoração da taxa de IMI até ao décuplo da taxa máxima prevista no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Foi igualmente mencionado que os serviços municipais receberam diversas queixas sobre o processo, algumas das quais foram analisadas e acolhidas.

6. Enquadramento Legal

A possibilidade de aplicação de uma majoração do IMI encontra-se prevista no artigo 112.º-B do Código do IMI, introduzido pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. Nos termos desta norma, a taxa de IMI pode ser elevada até ao décuplo da taxa máxima prevista no artigo 112.º, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20%, até ao limite máximo de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do art.º 112, nos casos em que os terrenos ou lotes para construção se situem em zonas de pressão urbanística ou em que os prédios estejam devolutos há mais de dois anos. A aplicação da majoração depende de deliberação expressa do município e deve ser precedida de notificação aos proprietários, com garantia de audiência prévia. A lei impõe ainda o respeito pelos princípios da legalidade, da proporcionalidade e da igualdade fiscal, sendo essencial que a medida não resulte em discriminações arbitrárias ou injustificadas.

7. Análise Comparativa

A Comissão tomou conhecimento da decisão do Município do Seixal que, apesar de ter procedido à delimitação de Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) no seu território, optou por não aplicar a majoração do IMI a terrenos ou lotes para construção. A medida foi limitada à aplicação em imóveis efetivamente devolutos, tendo sido introduzidas salvaguardas específicas para pequenas propriedades detidas por particulares. Este modelo, mais seletivo e socialmente sensível, contrasta com a opção seguida pelo Município de Setúbal, que aplicou de forma abrangente a taxa máxima permitida pela lei. A análise desta diferença de critérios poderá ser relevante para fundamentar futuras decisões da Assembleia Municipal.

De acordo com a informação recebida da Área Metropolitana de Lisboa, até à data da elaboração deste relatório foi possível confirmar que seis municípios da AML definiram formalmente Zonas de Pressão Urbanística: Almada, Seixal, Odivelas, Lisboa, Mafra e Cascais.

Pelo que foi possível apurar, o Município de Setúbal terá sido pioneiro na aplicação da majoração do IMI a terrenos ou lotes para construção localizados em ZPU.

Das seis câmaras municipais a quem foram solicitados esclarecimentos sobre esta matéria, apenas o Município do Seixal respondeu, remetendo documentação relevante que serviu de base à presente análise.

8. Conclusões

O trabalho desenvolvido pela Comissão permitiu identificar várias conclusões relevantes. Foram analisados sete municípios da Área Metropolitana de Lisboa que definiram Zonas de Pressão Urbanística (ZPU). Das seis câmaras municipais a quem foram solicitados esclarecimentos, apenas o Município do Seixal respondeu, esclarecendo que, apesar de ter aprovado ZPU, não aplicou o agravamento do IMI. Pelo que é do conhecimento público, apenas a Câmara Municipal de Setúbal terá aplicado a majoração do imposto no âmbito desta figura.

No caso de Setúbal, constatou-se que a aplicação do agravamento do IMI foi feita apenas em relação a terrenos cujos proprietários estavam identificados, o que cria uma desigualdade objetiva e levanta fundadas dúvidas quanto à transparência e conformidade legal do processo. Apesar dos pedidos de esclarecimento, designadamente o remetido a 13 de maio de 2025, a Câmara Municipal não respondeu às questões colocadas pela Comissão, mantendo-se por esclarecer aspetos relevantes do procedimento.

Importa ainda registar que, entretanto, a Câmara Municipal de Setúbal aprovou, através da Deliberação n.º 412/2025 de 18 de junho, e a Assembleia Municipal confirmou, pela Deliberação n.º 35/2025/AM de 27 de junho, a cessação provisória dos efeitos jurídicos da ZPU ARU Setúbal Central. Esta decisão implica que em 2026 não será aplicado o agravamento do IMI, traduzindo o reconhecimento de que, não estando assegurado o acesso a benefícios, não deve subsistir a penalização fiscal.

A Comissão sublinha que o agravamento do IMI em Setúbal teve origem em proposta da Câmara Municipal, aprovada pela Assembleia Municipal, tendo, no segundo ano de aplicação, sido entendido pela Câmara que a medida teria efeito automático. A forma como todo o processo se desenvolveu criou falta de clareza, desigualdade de tratamento entre contribuintes e ausência de transparência, problemas que culminaram na decisão de cessação provisória.

Em síntese, conclui-se que:

- pelo que se apurou a Câmara Municipal de Setúbal foi a única Câmara da Área Metropolitana de Lisboa que procedeu ao agravamento do IMI em terrenos para construção;
- não foi assegurada igualdade de tratamento entre contribuintes, uma vez que houve contribuintes a quem foi aplicado o agravamento e outros em iguais condições a quem não foi;
- subsistem dúvidas quanto à legalidade e constitucionalidade da aplicação do agravamento;
- o processo foi marcado por falta de transparência e de respostas cabais;

- o acórdão do Supremo Tribunal Administrativo nº 3/2025 de 26 de março, que esteve na base da proposta de cessação provisória dos efeitos jurídicos da zona de pressão urbanística ARU Setúbal Central, veio colocar em causa a aplicação do agravamento.

9. Recomendação

Face a estas conclusões, a Comissão do Urbanismo e Mobilidade recomenda ao executivo da Câmara Municipal de Setúbal que devolva aos munícipes o valor pago pelo agravamento do IMI nos anos 2023 e 2024.

Relator: Flávio Miguel Matos Lança

Este Relatório foi deliberado na reunião do dia 22 de setembro de 2025 da Comissão de Urbanismo e Mobilidade, tendo sido aprovado por unanimidade em todos os pontos exceto no ponto “9. Recomendação”.

O ponto “9. Recomendação”, foi aprovado por maioria dos presentes com a abstenção da CDU.

10. Anexos

10.1. Deliberação 077/2024/AM

Data: 20/12/2024

N/Ref.: AM202412201930

Assunto: **Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no concelho de Setúbal**

Considerando que,

Vários munícipes e proprietários de terrenos têm reportado um agravamento significativo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) aplicado a terrenos destinados à construção no concelho de Setúbal, com especial incidência em zonas não centrais, fora do núcleo urbano consolidado.

Este agravamento é considerado incomportável por proprietários particulares e pequenos construtores locais, impactando negativamente:

- O mercado imobiliário, ao tornar economicamente inviável o desenvolvimento de novos projetos habitacionais;
- O investimento privado, fundamental para a dinamização da economia local;
- A oferta de habitação, num momento em que a necessidade de novas soluções habitacionais é urgente.

A Tabela de IMI aprovada por esta Assembleia Municipal para o ano em curso não apresenta qualquer alteração expressa que justifique a variação do imposto reportada pelos munícipes.

A ausência de esclarecimentos claros e transparentes por parte do executivo municipal levanta dúvidas legítimas quanto aos fundamentos deste agravamento, nomeadamente sobre:

- A possível aplicação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), previstas no Programa Mais Habitação, e respetivas deliberações municipais que possam ter determinado este aumento;
- Os critérios utilizados para definição das ZPU e a sua abrangência territorial no concelho.

A Assembleia Municipal de Setúbal, reunida em sessão ordinária no dia 20 de dezembro de 2024, delibera solicitar à Comissão de Urbanismo e Mobilidade que:

Analise e esclareça os motivos do agravamento do IMI aplicado aos terrenos para construção, identificando:

- a) Critérios, fundamentação ou deliberações específicas que possam ter originado esta situação;
- b) A relação concreta entre a aplicação das Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) e o aumento reportado pelos proprietários;
- c) Os impactos previsíveis desta medida na economia local, no investimento imobiliário e na oferta de habitação no concelho.

- d) **Elabore e apresente um relatório detalhado com as conclusões da análise solicitada, a ser entregue para discussão e apreciação na Assembleia Ordinária de Fevereiro de 2025.**
- e) **Detalhe do processo de aplicação do imposto municipal sobre terrenos destinados à construção pela auscultação de responsáveis municipais das áreas do Urbanismo, Fiscal e Jurídica.**

Setúbal, 20 de dezembro de 2024

O Deputado Municipal eleito pela Iniciativa Liberal

Flávio Lança

10.2. Pedido de esclarecimentos da comissão ao executivo da CMS e resposta da CMS



Exmo. Senhor
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Paços do Concelho
2900 SETÚBAL

W/Ref: W Comunic. de: N/Ref: Opº 16/2025/AM Data: 06/03/2025
Prº

Assunto: PEDIDO DE INFORMAÇÕES NO ÂMBITO DA DELIBERAÇÃO Nº 077/2024/AM – RESOLUÇÃO PARA ESCLARECIMENTO DO AUMENTO DO IMI EM TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO NO CONCELHO DE SETÚBAL.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara,

Na sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024, foi aprovada por unanimidade, a Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – “Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal”, em anexo, a qual remeteu para a Comissão de Urbanismo e Mobilidade da Assembleia Municipal de Setúbal, a análise e esclarecimento do agravamento do IMI aplicado aos terrenos para construção.

Para esse efeito, esta Comissão solicita alguns esclarecimentos à Câmara Municipal, que reputa de essenciais para a elaboração do relatório que deverá apresentar à apreciação da Assembleia, aos quais se pede resposta e que a seguir se transcrevem:

“1 - Solicite à Câmara Municipal de Setúbal que informe quais os terrenos para construção que foram objecto de majoração aprovada pela deliberação nº 1112/2023, na sessão da CM de 29/11/2023, e na AM de 27/12/2023, com os seguintes campos de informação:

Nome do municípe/entidade;

Denominação e localização do prédio;

Valor patrimonial do prédio;

Qual seria o valor da colecta à taxa normal de IMI em vigor no município;

Qual a colecta à taxa agravada/majorada;

Se foi ou não pago o IMI, e, se não foi, qual a situação processual.

2 - Solicite informação à Câmara se foi, ou não, aprovada pela Câmara Municipal qualquer proposta idêntica à aprovada em 29/11/2023 (deliberação 1112/2023 já antes referida), para aplicação da majoração de IMI de 2024, a terrenos para construção inseridos no solo urbano localizados em zona de pressão urbanística.

Se não foi aprovada nenhuma proposta (informação recolhida pela Comissão é de que não terá sido apresentada e/ou aprovada qualquer proposta nesse sentido), solicita-se informação se será aplicada a

Paços do Concelho - Praça do Baccage
Apartado 80 2901-608 SETÚBAL
Tel: 265 541 500 * FAX: 265 541 621
assembleia.municipal@mun-setubal.pt

Med:AM



Phm *Edição*



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

majoração a esses terrenos (IMI de 2024, a pagar em 2025).

Caso a Câmara esteja, ou venha a aplicar a majoração do IMI de 2024 a esses terrenos, solicita-se justificação técnica/jurídica quanto à legalidade de tal procedimento sem aprovação na Câmara e na Assembleia Municipal.

3 - Solicite à Câmara Municipal que informe se houve prédios urbanos ou rústicos aptos para construção, expectantes ou devolutos localizados dentro do perímetro definido pela ZPU que foram identificados e que não conseguiram identificar os respectivos proprietários.

Em caso afirmativo, que procedimentos jurídico/administrativos foram praticados para a aplicação das taxas agravadas aos seus proprietários;

4 - Solicite à Câmara Municipal que informe quantos proprietários notificados para o efeito, em sede de audição prévia, apresentaram razões plausíveis e que foram atendíveis ficando fora do agravamento do IMI.

Se existiram casos, indicar a quantidade e a descrição das razões atendíveis e se foram objeto de deliberações do Órgão Colegial (CMS).

5 - Solicite à Câmara Municipal se no processo de delimitação da ZPU ouviu ou não o Conselho Municipal de Habitação (CMH), um órgão a auscultar que consideramos fundamental e muito importante nesta matéria.

Em caso negativo, porque razão não o fez dado o melindre e as implicações da definição da ZPU? Em caso afirmativo, se foi emitido parecer respectivo, e que esse seja enviado à CUM."

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

MANUEL J. PISCO LOPES

Anexo: Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal.

Pagos do Concelho • Praça do Docage
Apartado 60 2501-608 SETÚBAL
Tel: 286 641 600 • FAX: 286 641 821
assembleia.municipal@mun-setubal.pt

Mel/23-AM



Phm *Estreia*



1.1.1

Exmo. Senhor
Presidente da Assembleia Municipal de
Setúbal
Dr. Manuel Pisco

V/Ref:

V/Conteúdo de:

N/Ref: OP 019
Pr 1.1.1.

Data: 01-04-2025

Assunto: Pedido de informação do âmbito da deliberação nº 077/2024/AM – Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal

Exmo. Senhor
Presidente da Assembleia Municipal,

Na sequência do vosso ofício nº 16/2025/AM de 06 de março de 2025, de alertar antes de mais, que os dados relativos aos imóveis listados, contendo informação fiscal e pessoal, são confidenciais, não podendo ser divulgados nem utilizados para fins diversos dos prosseguidos pela Comissão de Urbanismo e Mobilidade.

Em resposta as questões colocadas, encarrega-me o Sr. Presidente de informar o seguinte:

Pergunta 1

Solicite à Câmara Municipal de Setúbal que informe quais os terrenos para construção que foram objeto de majoração aprovada pela deliberação nº 1112/2023, na sessão da CM de 29/11/2023, e na AM de 27/12/2023, com os seguintes campos de informação:

Nome do município/entidade; Denominação e localização do prédio; Valor patrimonial do prédio; Qual seria o valor da coleta à taxa normal de IMI em vigor no município; Qual a coleta à taxa agravada/majorada; Se foi ou não pago o IMI, e, se não foi, qual a situação processual.

Pagosa do Conselho, Pr. do Bispago
Apartado 02 2501-055 SETÚBAL
Tel: 265 541 500 • FAX: 265 541 821
E-mail: cam@cm-setubal.pt

Mod.CMS.01



Phm *Edição*



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

Presidência

Resposta:

Listagem de Terrenos para construção objeto de majoração aprovada pela deliberação n.º 1112/2023, na sessão da CM de 29/11/2023, e na AM de 27/12/2023, em tabela anexa.

Quanto à questão *"Se foi ou não pago o IMI, e, se não foi, qual a situação processual"* não temos como responder à mesma, pois de acordo com a informação prestada pela Direção de Serviços de Contabilidade e Controle da AT, através do ofício G 41936, de 21/06/2012, "...o pedido de identificação individualizada das dívidas dos contribuintes com sede ou domicílio fiscal na área dessa município não poderá ser satisfeito em virtude de os municípios não poderem aceder à concreta situação tributária dos sujeitos passivos dos impostos municipais."

Pergunta 2

Solicite informação à Câmara se foi, ou não, aprovada pela Câmara Municipal qualquer proposta idêntica à aprovada em 29/11/2023 (deliberação 1112/2023 já antes referida), para aplicação da majoração de IMI de 2024, a terrenos para construção inseridos no solo urbano localizados em zona de pressão urbanística.

Se não foi aprovada nenhuma proposta (informação recolhida pela Comissão é de que não terá sido apresentada e/ou aprovada qualquer proposta nesse sentido), solicita-se informação se será aplicada a majoração a esses terrenos (IMI de 2024, a pagar em 2025), caso a Câmara esteja, ou venha a aplicar a majoração do IMI de 2024 a esses terrenos, solicita-se justificação técnico/jurídica quanto à legalidade de tal procedimento sem aprovação na Câmara e na Assembleia Municipal.

Resposta:

A elevação da taxa de IMI nos termos do artigo 112. -B do CIMI, constitui um imperativo legal cuja operacionalização compete à Autoridade Tributária.

Ao Município incumbe, apenas, a identificação dos imóveis integrados em ZPU, a qual deve ser comunicada àquela autoridade cumpridos os requisitos legais constantes do CPA.

Neste contexto, resulta claro não possuir o Município qualquer margem de discricionariedade deliberativa sobre a matéria em apreço.



Phm *Edição*



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL
Presidência

Pergunta 3

Solicite à Câmara Municipal que informe se houve prédios urbanos ou rústicos aptos para construção, expectantes ou devolutos localizados dentro do perímetro definido pela ZPU que foram identificados e que não conseguiram identificar os respetivos proprietários.

Em caso afirmativo, que procedimentos jurídico/administrativos foram praticados para a aplicação das taxas agravadas aos seus proprietários;

Resposta:

Foram apenas objeto de majoração, os prédios dos quais foram identificados os proprietários.

Pergunta 4

Solicite à Câmara Municipal que informe quantos proprietários notificados para o efeito, em sede de audição prévia, apresentaram razões plausíveis e que foram atendíveis ficando fora do agravamento do IMI.

Se existiram casos, indicar a quantidade e a descrição das razões atendíveis e se foram objeto de deliberações do Órgão Colegial (CMS).

Resposta:

Foram apresentadas pelos proprietários 23 razões plausíveis, que foram atendidas, conduzindo à exclusão da listagem elaborada nos termos do artigo 112ºB do CIMI.

Quantidade	Descrição
5	Encontra-se abrangido pela exceção prevista na alínea a), do artigo 3.º do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, tendo sido alegado Uso Próprio
3	Encontra-se abrangido pela exceção prevista na alínea d), do artigo 3.º do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, como prédio destinado a revenda
4	Apresentada faturação com consumos de eletricidade e água
5	Lapso na identificação do prédio nas Bases de Dados da AT
3	Têm alvará de construção emitido
1	Encontra-se abrangido pela exceção prevista na alínea b), do artigo 3.º do



Phm *Edição*



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL
Presidência

	Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, em reabilitação
1	Encontra-se abrangido pela exceção prevista na alínea e), do artigo 3.º do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, tendo sido comprovado a residência em território nacional de emigrante português
1	Prédio encontra-se abrangido pelo Plano Pormenor da Frente Ribeirinha da Avenida Luísa Todt, publicado em Diário da República 2ª série, de 18 de abril de 2022

Pergunta 5

Solicite à Câmara Municipal se no processo de delimitação da ZPU ouviu ou não o Conselho Municipal de Habitação (CMH), um órgão a auscultar que consideramos fundamental e muito importante nesta matéria. Em caso negativo, por que razão não o fez dado o melindre e as implicações da definição da ZPU? Em caso afirmativo, se foi emitido parecer respetivo, e que esse seja enviado à CUM."

Resposta:

No processo de delimitação da ZPU não foi ouvido o Conselho Municipal de Habitação (CMH). Refira-se que a eventual consulta não assume carácter vinculativo e durante o processo de aprovação da ZPU, na Câmara Municipal e na Assembleia Municipal, essa questão não foi suscitada pelos Senhores Vereadores e pelos Senhores Deputados Municipais.

Com os meus cumprimentos,

O Chefe de Gabinete

Álvaro Saraiva

ASP

MUNICÍPIO DE SETÚBAL



Tabela – Resposta à 2ª questão:

Nome Proprietário	Localização do prédio	Valor Patrimonial	Tx. Normal	Tx. art. 122ºB
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO E FILHOS SA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 1	347 514,41 €	1 285,80 €	12 858,00 €
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO E FILHOS SA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 2	218 600,00 €	808,82 €	8 088,20 €
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO E FILHOS SA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 3	372 343,44 €	1 377,67 €	13 776,70 €
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO E FILHOS SA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 4	229 770,80 €	850,15 €	8 501,50 €
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO E FILHOS SA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 5	372 343,44 €	1 377,67 €	13 776,70 €
SOMARCS - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 6	472 460,00 €	1 748,10 €	17 481,00 €
SOMARCS - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 7	218 600,00 €	808,82 €	8 088,20 €
SOMARCS - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 9	222 940,00 €	824,87 €	8 248,70 €
António Manuel da Silva Marques	QUINTA DO PARAISO, LOTE 19	226 162,30 €	836,80 €	8 368,00 €
WILLIAM MARTIN E FILHA LDA	QUINTA DO PARAISO, LOTE 20	226 162,30 €	836,80 €	8 368,00 €
SADOBIL - CONSTRUÇÕES LDA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 12	74 071,40 €	274,06 €	2 740,60 €

SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 1	77 370,86 €	286,27 €	2 862,70 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 2	75 632,42 €	279,83 €	2 798,30 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 3	86 339,17 €	319,45 €	3 194,50 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 4	73 822,40 €	273,14 €	2 731,40 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 5	73 822,40 €	273,14 €	2 731,40 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 6	86 339,17 €	319,45 €	3 194,50 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 7	75 632,42 €	279,83 €	2 798,30 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 8	77 370,86 €	286,27 €	2 862,70 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 9	81 941,94 €	303,18 €	3 031,80 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 10	73 137,25 €	270,60 €	2 706,00 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 11	73 137,25 €	270,60 €	2 706,00 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 13	60 538,66 €	223,99 €	2 239,90 €
SIPOCEL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, SA	QUINTA POMAR DA CERA, LOTE 14	146 284,72 €	541,25 €	5 412,50 €
DCG SOC IMOBILIÁRIA LDA	QUINTA DOS ARCOS, LOTE 4	669 289,66 €	2 476,37 €	24 763,70 €
M MARINHO SOC DE CONSTRUÇÕES LDA	BAIRRO AFONSO COSTA, LOTE 16	252 663,95 €	934,85 €	9 348,50 €
GRACIETE DA CONCEIÇÃO CARVALHO DA SILVA FERREIRA	BAIRRO AFONSO COSTA, LOTE 21	229 694,50 €	849,86 €	8 498,60 €
ANTÓNIO DA SILVA FERREIRA	BAIRRO AFONSO COSTA, LOTE 21			

Phm *Estrela*

M MARINHO SOC DE CONSTRUÇÕES LDA	BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 68	225 563,45 €	834,58 €	8 345,80 €
CONSTRUÇÕES JOAQUIM CARVALHO CASACA E FILHOS LDA	BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 93	282 890,65 €	1 046,69 €	10 466,90 €
LOVELY CARAVEL LDA	BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 96	273 512,05 €	1 011,99 €	10 119,90 €
Carlos Alberto Viegas Rodrigues	BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 98	285 211,45 €	1 055,28 €	10 552,80 €
PREDISERI SOC DE CONSTRUÇÕES LDA	BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 141	222 213,70 €	822,19 €	8 221,90 €
PREDISERI SOC DE CONSTRUÇÕES LDA	ESTRADA DAS MONTUREIRAS - BARRRO AFONSO COSTA, LOTE 142	222 213,70 €	822,19 €	8 221,90 €
SOC DE CONSTRUÇÕES SANTO FILHOS SA	ESTRADA NACIONAL 10 - MONTE BELO	735 657,21 €	2 721,93 €	27 219,30 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 1	917 641,20 €	3 395,27 €	33 952,70 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 2	752 429,65 €	2 783,98 €	27 839,80 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 3	415 987,60 €	1 539,15 €	15 391,50 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 4	776 840,40 €	2 874,30 €	28 743,00 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 5	327 134,50 €	1 210,39 €	12 103,90 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 6	643 987,05 €	2 382,75 €	23 827,50 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 7	826 149,10 €	3 056,75 €	30 567,50 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 8	488 742,80 €	1 808,34 €	18 083,40 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 9	991 380,95 €	3 368,10 €	33 681,00 €

IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 10	317 086,00 €	1 173,21 €	11 732,10 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 11	461 388,55 €	1 707,13 €	17 071,30 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 12	317 086,00 €	1 173,21 €	11 732,10 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 13	317 086,00 €	1 173,21 €	11 732,10 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 14	602 930,30 €	2 230,84 €	22 308,40 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 15	305 474,40 €	1 130,25 €	11 302,50 €
IMOCASVIL, LDA	AZEDA - NOVA SINTRA, LOTE 16	602 930,30 €	2 230,84 €	22 308,40 €
SADOBIL - CONSTRUÇÕES LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 5	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €
SADOBIL - CONSTRUÇÕES LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 6	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €
OCG SOC IMOBILIÁRIA LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 1	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €
OCG SOC IMOBILIÁRIA LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 2	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €
OCG SOC IMOBILIÁRIA LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 3	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €

Phm *Estudo*

OCG SOC IMOBILIÁRIA LDA	Sítio DA GENOVESA E VINHA DA CAMADA, ESTRADA DO ALENTEJO, POÇO MOURO, LOTE 4	206 381,24 €	763,61 €	7 636,10 €
-------------------------	--	--------------	----------	------------

10.3. Pedido de esclarecimentos/informações após apreciação da informação recebida da CMS (resposta ao ofício 16/2025/AM).

Susana Tavares Bernardo

De: Assembleia Municipal
Enviado: 13 de maio de 2025 10:52
Para: Alvaro Saraiva; GAP
Cc: Manuel Pisco Lopes; Ilídio Fernandes Ferreira; Diamantino Caldeira Estanislau 2; António da Costa Ferreira; Nuno da Costa Gabriel; Vítor Freitas Rosa; Mariana Crespo; Flávio Matos Lança; Luís Leitão Maurício; Manuel Silva Esteves
Assunto: FW: Solicitação de informação à Câmara Municipal
Importância: Alta

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, Dr. André Martins

No seguimento do email, infra, de 12 de maio p.p., encarrega-me o Sr. Presidente da Assembleia Municipal, de remeter a V. Exa. as questões colocadas pelo Sr. Deputado Municipal, Ilídio Ferreira, Coordenador da Comissão de Urbanismo e Mobilidade.

Com os melhores cumprimentos,



GAOM
GABINETE DE APOIO
AOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS

Susana Tavares Bernardo
Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais (GAOM)
✉: susana.bernardo@mun-setubal.pt

Câmara Municipal de Setúbal
☎ +351 265 541 500 | 2303 | 937851020
<http://www.mun-setubal.pt> <https://www.facebook.com/municipiodesetubal>

 Antes de imprimir pense na sua responsabilidade e compromisso para com o MEIO AMBIENTE! Verifique se necessita realmente de uma cópia em papel...

AVISO DE CONFIDENCIALIDADE:

Esta mensagem, assim como os ficheiros eventualmente em anexo, é confidencial e reservada apenas ao conhecimento da(s) pessoa(s) nela indicada(s) como destinatário(s). Se não é o seu destinatário, ou se lhe foi enviada por erro, solicitamos que não faça qualquer uso do respetivo conteúdo e proceda à sua destruição, notificando o remetente.

LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE:

A segurança da transmissão de informação por via eletrónica não pode ser garantida pelo remetente, o qual, em consequência, não se responsabiliza por qualquer facto suscetível de afetar a sua integridade.

Caution: This is an external email and has a suspicious subject or content. Please take care when clicking links or opening attachments. When in doubt, contact your IT Department

Sr Presidente da Assembleia Municipal de Setúbal



A CUM (Comissão de Urbanismo e Mobilidade) reunida no passado dia 15 de Abril, e após apreciação da informação recebida da Câmara Municipal (resposta ao ofício 16/2025/AM), decidiu solicitar à Câmara Municipal os/as seguintes esclarecimentos/informações:

- 1- Na resposta à pergunta 3 a Câmara informou que "foram apenas objecto de majoração os prédios dos quais foram identificados os proprietários". Quanto a esta questão a CUM solicita à Câmara se confirma que os prédios cujo proprietário não foi possível identificar não foram objecto de majoração e se considera legal aplicar a majoração a uns prédios e não a outros em idênticas condições (terrenos inseridos no solo urbano localizados em zona de pressão urbanística). Solicita-se ainda que envie uma listagem dos prédios que não foram objecto de majoração, com localização, valor patrimonial, valor de IMI por taxa normal e por taxa agravada.
- 2 - Resposta à segunda parte da pergunta 4, no que respeita a "se foram objecto de deliberações do Órgão Colegial".
- 3 - Se o Loteamento Municipal da Azeda se encontra abrangido pela ZPU? Se sim porque não foram alvo de agravamento do IMI já que se tratam de prédios ou terrenos destinados à construção.

Cumprimentos
Ilídio Ferreira
Coordenador da Comissão de Urbanismo e Mobilidade

Phm *Glenn*

10.4. Pedido de esclarecimentos da comissão à Área Metropolitana de Lisboa (AML) e resposta da AML.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Primeiro Secretário da Comissão Executiva
Metropolitana de Lisboa
Rua Cruz de Santa Apolónia, 23, 25 e 25A
1100 - 187 LISBOA

V/ Ref.:

V/ Comunic. de:

N.º Ref.º : OP 17/2025/AM

Data : 06/03/2025

PP*

Assunto : PEDIDO DE INFORMAÇÕES NO ÂMBITO DA DELIBERAÇÃO Nº 077/2024/AM – RESOLUÇÃO PARA ESCLARECIMENTO DO AUMENTO DO IMI EM TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO NO CONCELHO DE SETÚBAL.

Excelentíssimo Senhor,
Primeiro Secretário da Comissão Executiva Metropolitana de Lisboa,

Na sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024, foi aprovada por unanimidade a Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – “Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal”, em anexo, remetendo à Comissão de Urbanismo e Mobilidade, da Assembleia Municipal de Setúbal, a análise e esclarecimento do agravamento do IMI aplicado aos terrenos para construção.

Para esse efeito, esta Comissão solicita a diversas entidades alguns esclarecimentos, que reputa de essenciais para a elaboração do relatório que deverá apresentar à apreciação da Assembleia Municipal, aos quais se pede resposta, na medida da informação disponível, dirigindo à AML o pedido de informação que a seguir se transcreve:

“Quais os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, que aprovaram a criação de Zonas de Pressão Urbanística, e, desses, quais os que aplicaram a majoração de IMI prevista no art.º 112-B do Código de IMI, aprovada pela Lei nº 56/2023, aos terrenos para construção inseridos no solo urbano”.

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SETÚBAL

MANUEL J. PISCO LOPES

Anexo: Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal.

Paços do Concelho - Praça do Bocage
Apartado 80 2501-866 SETÚBAL
Tel: 265 541 500 * FAX: 265 541 821
assembleia.municipal@mum-setubal.pt

Mod 02-AM



a. . . .
. . . m. área
. . . l. . metropolitana
de Lisboa

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Correio da Assembleia Municipal@mun-setubal.pt

N/Rel.ª DOTAU/AML
N/Comum. 180/2025

**Assunto: Resposta ao Vosso Ofício 17-2025-AM - Pedido de
Informações Esclarecimento do aumento do IMI em
Terrenos para Construção no Concelho de Setúbal**

Exmos. /as Senhores/as,

Acusamos a receção do vosso email remetido a 7 de março de 2025 relativo ao pedido de informação sobre quais os municípios da Área Metropolitana de Lisboa que criaram Zonas de Pressão Urbanística (ZPU).

Após pesquisa e consulta ao Diário da República Eletrónico, identificamos os municípios que procederam à delimitação das ZPU:

Município de Almada

[Aviso n.º 12130/2023 - Diário da República n.º 123/2023, Série II de 2023-06-27](#)

Delimitação de zonas de pressão urbanística para o concelho de Almada

Município de Cascais

[Aviso n.º 3763/2020 - Diário da República n.º 45/2020, Série II de 2020-03-04](#)

Delimitação das ZPU - zonas de pressão urbanística do Município de Cascais

Município de Mafra

[Aviso n.º 10535/2022 - Diário da República n.º 100/2022, Série II de 2022-05-24](#)

Aprovação da delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU) de Mafra

Município de Lisboa

[Aviso n.º 1224/2021 - Diário da República n.º 12/2021, Série II de 2021-01-19](#)

Delimitação da ZPU - Zona de Pressão Urbanística do Município de Lisboa

P—1

2025,AML,S,C,180 20-03-2025 fernando

Rua Cruz de Santa Apolónia, 23, 25, 25A
1100-187 Lisboa

Tel: (+351) 218 428 570
Fax: (+351) 218 428 577

amicoreio@aml.pt
www.aml.pt

Município de Odivelas

Aviso n.º 3009/2025/2 - Diário da República n.º 22/2025, Série II de 2025-01-31

Aprovação da delimitação da zona de pressão urbanística (ZPU) do Município de Odivelas.

Declaração de Retificação n.º 203/2025/2 - Diário da República n.º 38/2025, Série II de 2025-02-24

Retifica o Aviso n.º 3009/2025/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 22, de 31 de janeiro de 2025.

Município de Setúbal

Aviso n.º 6676/2023 - Diário da República n.º 64/2023, Série II de 2023-03-30

Delimitação de zonas de pressão urbanística no concelho

Município do Seixal

Aviso n.º 16916/2024/2 - Diário da República n.º 154/2024, Série II de 2024-08-09

Approva a delimitação de zonas de pressão urbanística no município do Seixal.

Os municípios da Amadora e Vila Franca de Xira iniciaram processos de delimitação, os quais ainda se encontram a decorrer.

Os restantes municípios (Montijo, Sintra, Moita, Loures, Alcochete, Barreiro e Palmela), após informação prestada à AML, em novembro de 2023, indicaram que não iriam proceder à delimitação, com exceção dos municípios de Oeiras e Sesimbra que na altura não tinham fornecido informação. Em todo o caso, procurou-se indícios após pesquisas nos sítios institucionais no sentido de encontrar novas evidências sobre este processo e não foram encontradas quaisquer referências quanto à delimitação de zonas de pressão urbanística.

Agradecemos a atenção dispensada.

Com os melhores cumprimentos,

O Primeiro Secretário Metropolitano
25-03-2025

Carlos Humberto de Carvalho

Fernando Ferreira

2025, AML, S. G., 180 20-03-2025 fernando

P—2

Rua Cruz de Santa Apolónia, 23, 25, 25A,
1100-187 Lisboa

Tel: (+351) 218 428 570
Fax: (+351) 218 428 577

amlcorreio@aml.pt
www.aml.pt

10.5. Pedido de esclarecimentos da comissão à Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e resposta da ANMP.



Exm^a Senhora Presidente
do Conselho Diretivo da ANMP
Associação Nacional de Municípios Portugueses
Av. Marnoco e Sousa, 52
3004 511 COIMBRA

V/ Ref^o: V/ Consvic. de : N/ Ref^o: Op^o 18/2025/AM Data : 06/03/2025
Pr^o

Assunto : PEDIDO DE INFORMAÇÕES NO ÂMBITO DA DELIBERAÇÃO Nº 077/2024/AM – RESOLUÇÃO PARA ESCLARECIMENTO DO AUMENTO DO IMI EM TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO NO CONCELHO DE SETÚBAL.

Exm^a Senhora Presidente
Do Conselho Diretivo da ANMP,

Na sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024, foi aprovada por unanimidade, a Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – “Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal”, em anexo, a qual remeteu para a Comissão de Urbanismo e Mobilidade da Assembleia Municipal de Setúbal, a análise e esclarecimento do agravamento do IMI aplicado aos terrenos para construção.

Para esse efeito, esta Comissão solicita a diversas entidades alguns esclarecimentos, que reputa de essenciais para a elaboração do relatório que deverá apresentar à apreciação da Assembleia Municipal, aos quais se pede resposta, na medida da informação disponível, dirigindo à ANMP o pedido de informação que a seguir se transcreve:

“Quais os municípios que aprovaram a criação de Zonas de Pressão Urbanística e, desses, quais os que aplicaram a majoração de IMI prevista no artº 112-B do Código de IMI, aprovada pela Lei nº 56/2023, aos terrenos para construção inseridos no solo urbano.”

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SETÚBAL

MANUEL J. PISCO LOPES

Anexo: Deliberação nº 077/2024/AM – Proposta n.º 01/2024/IL – Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal.

Paços do Concelho - Praça da Borsage
Apartado 80 2911-969 SETÚBAL
Tel: 265 541 500 • FAX: 265 541 621
assembleia.municipal@mun-setubal.pt

Mun. 02-AM



Phm *Estimado*



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

Ex.mo Senhor
Presidente da Assembleia Municipal
de Setúbal,

1

V Ref.º: 18/2025/AM, de 06/03/2025 N Ref.º: OFI_00158-2025-GAOP_COR_00653-2025 DATA:27/03/2025

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÕES NO ÂMBITO DA DELIBERAÇÃO N.º 077/2024/AM – TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO. ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA. IMI.

Na sequência do Vosso ofício acima referenciado – que solicita à Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) a disponibilização de informação quanto à criação de Zonas de Pressão Urbanística e aplicação do agravamento de IMI previsto no artigo 112.º-B do Código do IMI, relativamente a terrenos para construção –, informam os Serviços da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) o seguinte:

1. Por força e desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que aditou o artigo 2.º-A ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (conceito fiscal de prédio devoluto), que a assembleia municipal, sob proposta do órgão executivo, pode, no âmbito as políticas municipais de habitação e reabilitação urbanas, delimitar Zonas de Pressão Urbanística (ZPU).
2. É assim denominada a zona *“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”* (n.º 1).
3. A delimitação em concreto de uma ZPU *“fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes do anexo (...), com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico”* (n.º 2).
4. O referido Decreto-Lei n.º 67/2019 também aditou o artigo 112.º-B do CIMI referente ao agravamento do IMI, então apenas para prédios devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística.
5. Este artigo 112.º-B já foi objeto de várias alterações, a última pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Mais Habitação), dispondo atualmente



Phm *Estim*



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

sobre os agravamentos em sede de IMI a que ficam sujeitos “Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano”, mas, também, “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”.

6. “A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista” (Cfr. o n.º 16 do artigo 112.º do CIMI), não dispondo a ANMP de tais dados.

7. Mais importa dar nota que, independentemente da aprovação de ZPU, o artigo 112.º do CIMI, na redação introduzida pelo já referido diploma que aprovou o “Mais Habitação”, passou a considerar como prédios urbanos os terrenos para construção “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; ou

b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis” (Cfr. o artigo 6.º, n.º 1, alínea c) e n.º 3).

8. Trata-se de uma alteração legislativa solicitada pela ANMP, de equidade na tributação de terrenos aptos para construção que, até então, pelo facto de se encontrarem descritos como prédios rústicos na Autoridade Tributária sem mais especificações, eram beneficiados em virtude de não ser considerada a sua potencial edificabilidade e efetivo valor tributário.

Os melhores cumprimentos,

O Secretário-Geral da ANMP

Rui Solheiro



10.6. Pedido de esclarecimentos da comissão às Câmaras que procederam à delimitação das ZPU da AML. Ofício Circular enviado às Câmara de Almada, Cascais, Mafra, Lisboa, Odivelas e Seixal.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal do Seixal
Alameda dos Bombeiros Voluntários 45,
2844-001 Seixal

V/Ref.:

V/Comunic. de:

N.º/Ref.º: OP 53/2025/AM
P.º

Data: 22/04/2025

Assunto: PEDIDO DE INFORMAÇÕES PARA ESCLARECIMENTO DA MAJORAÇÃO DO IMI EM TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO.

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal do Seixal

Na sessão ordinária de 20 de dezembro de 2024, a Assembleia Municipal de Setúbal aprovou por uma *"Resolução para esclarecimento do aumento do IMI em terrenos para construção no Concelho de Setúbal"*, tendo remetido Comissão de Urbanismo e Mobilidade, desta Assembleia Municipal, a incumbência de proceder à análise e esclarecimento do agravamento do IMI aplicado aos terrenos para construção.

Dada a dificuldade em reunir informação que permita alguma comparabilidade, nesta matéria, a Comissão de Urbanismo e Mobilidade tem solicitado a diversas entidades alguns esclarecimentos que reputa de essenciais para a elaboração do relatório que deverá apresentar à apreciação do plenário da Assembleia Municipal.

Aos municípios integrados na AML que procederam à delimitação de ZPU, solicita-se agora a informação, se *"na sequência da delimitação das ZPU, aplicaram a majoração prevista no art.º 112-B do Código do IMI, aprovada pela Lei nº 56/2023, aos terrenos para construção inseridos no solo urbano"*.

Agradecendo a V. atenção e disponibilidade,

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE
DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Manuel J. Pisco Lopes

Praça do Concelho - Praça da Eçaça
Apartado 90 - 2001-600 SETÚBAL
Tel: 265 541 500 * FAX: 265 541 821
asmunicipal@mun-setubal.pt
Mes.02-AM



Phm

10.7. Resposta do Município do Seixal às questões da Comissão.



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

Presidência

**EXMO. SENHOR
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SETÚBAL
MANUEL J. PISCO LOPES
PAÇOS DO CONCELHO – PRAÇA DO BOCAGE
APARTADO 80
2901-866 SETÚBAL**

CMSexal_1_26003_1406330
SII241 07/05/2025

Sua Referência	Sua Data	Nossa Referência	Data de Expedição
OFIC. N.º P.º N.º		OFIC. N.º P.º N.º	
Assunto:	Majoração do IMI dos Imóveis devolutos.		

Exmo. Senhor Presidente,

Na sequência do Vpedido de informação alusivo à matéria em assunto, informamos que, no cumprimento das disposições legais em vigor, foram delimitadas as Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) no concelho do Seixal. As ZPU no município do Seixal abrangem a maioria do solo residencial, onde existem dificuldades no acesso à habitação, principalmente pela desadequação da oferta habitacional face às necessidades ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. Foram delimitadas cinco zonas de pressão urbanística no Município do Seixal, que se designaram por Zona 1 – Corroios/Marisol; Zona 2 – Amora/Belverde; Zona 3 – Seixal/Casal do Marco; Zona 4 – Pinhal de Frades/Fernão Ferro e Zona 5 – Fernão Ferro/Pinhal do General; aprovadas em sessão da Assembleia Municipal de 27 de junho de 2024.

No seu seguimento, foi deliberada a majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) dos imóveis devolutos, em complemento das ações consideradas na Estratégia Local de Habitação, a par do Plano Municipal de Habitação. Quanto aos terrenos localizados dentro da vasta zona geográfica delimitada como pressão urbanística, foi decidido não agravar a taxa de IMI em terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação no Plano Diretor Municipal lhe atribua aptidão para o uso habitacional, desde que fossem reunidas, cumulativamente, as condições de o lote de terreno ter uma área máxima de 500m²; o lote de terreno ser exclusivamente destinado a habitação unifamiliar; o proprietário do lote de terreno ser pessoa singular.

Contudo, trata-se de uma matéria complexa, cuja instrução carece de uma abordagem técnica multidisciplinar. Assim, em 2025, não houve indicação de imóveis a majorar, mas estamos a preparar todo o trabalho necessário à sua concretização em 2026.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Paulo Alexandre da Conceição Silva

Paulo Alexandre da Conceição Silva

CMSexal_1_26003_1406330

Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45 2844-001 Seixal
Tel.: +351 212 276 700 – Fax: +351 212 276 701
NIPC 508 173 980

Phm

10.8. Proposta da Câmara Municipal de Setúbal para Cessação (provisória) de efeitos jurídicos da zona de pressão urbanística ARU Setúbal Central



MUNICÍPIO DE SETÚBAL ASSEMBLEIA MUNICIPAL

sessão ordinária n.º: 03/2025 DELIBERAÇÃO AM n.º: 35/2025/AM

Reunião realizada em: 27-06-2025 PROPOSTA: DELIB. CM/AM 432/2025

ASSUNTO: CESSAÇÃO (PROVISÓRIA) DE EFEITOS JURÍDICOS DA ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA ARU SETÚBAL CENTRAL - PROCESSO N.º 16/23.

PROPOSTA ANEXA
 FORA DA PROPOSTA:

VOTAÇÃO	CDU	PS	PEV	CH	BE	PAN	L	TOTAL	RESULTADO
A Favor									APROVADA
Contra									REJEITADA
Abstenção									---

Deliberação aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

○ PRESIDENTE DA MESA

○ SECRETÁRIO

Phm *Edição*

B) 28.
AN

Fls. 1 / 4
1081/23.2, 11-06-2025



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 14/2025 PROPOSTA Nº 102/2025/DURE/GAPRU
Realizada em 18/06/2025 DELIBERAÇÃO Nº 412/2025

Assunto: Processo N.º 16/23 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º: 1081/23
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: CONCELHO SETUBAL
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL E S. SEBASTIÃO

O Técnico: RITA SOFIA SANTOS VILHENA BARREIRO
Data: 2025/06/11

PROPOSTA DE: Cessação (provisória) de efeitos jurídicos da Zona de Pressão Urbanística ARU Setúbal Central

A estratégia municipal integrada e indutora da atratividade e do desenvolvimento urbanos versa sobre a delimitação de áreas de reabilitação urbana e a definição e a implementação de operações de reabilitação urbana, numa atuação do Município dos sistemas normativos vigentes, em particular, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – que abreviada e subsequentemente se designará por “RJRU” –, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (que apresenta, anualmente, a redação normativa que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro).

Nesse sentido e perspetivando a prossecução desses objetivos de incremento da qualidade urbana, num cenário em que a componente inerente à promoção de uma maior oferta habitacional e de um seu reequilíbrio e reajustamento relativamente às características sócio-financeiras da procura, assumiram os órgãos do Município, i.e., a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal, a produção de atos jurídicos – que se revestiram da forma de deliberações – de (i) delimitação de áreas de reabilitação urbana, (ii) de definição e de implementação de operações de reabilitação urbana e, finalmente, (iii) de delimitação de zonas de pressão urbanística.

A concretização dos referenciados e identificados objetivos de reabilitação e de regeneração urbanas e de indução de uma correspondência social e economicamente mais equilibrada e ajustada entre a oferta e a procura habitacionais estão associadas à vigência de incentivos e do seu inverso, i.e., de penalizações, concernentes aos impostos e taxas de carácter municipal e nacional, em que assume uma particular ênfase a aplicação da taxa reduzida do IVA, em consonância com a Verba 2.23 da Lista I do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, que obriga a Administração Tributária à aplicação daquele valor de imposto reduzido de 6 % no que concerne às empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza

Phm

Página 1 de 3

Fls. 2 / 4
1081/23.2, 11-06-2023

pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Em momento anterior à prolação do Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 3/2025, de 26 de março, proferido no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALS, a hermenêutica jurídica mostrava-se reconduzível à ilação não controvertida de que, em consonância com a al. b) do artigo 14.º do RJRU, a mera delimitação de uma área de reabilitação urbana conferia aos titulares dos direitos de propriedade 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, inserindo-se, pois, no âmbito da expressão linguística do enunciado normativo atinente aos incentivos fiscais, a aplicação de uma taxa reduzida do Imposto sobre o Valor Acrescentado para as empreitadas de reabilitação urbana.

Esse cenário jurídico, em que o resultado inerente à descodificação dos enunciados normativos inscritos, e.g., na al. b) do artigo 14.º do RJRU e na Verba 2.23 da Lista I do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado e à revelação das correspondentes normas jurídicas não se mostrava controvertido, foi sujeito, pois, a uma mutação decorrente da prolação do referenciado Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 3/2025, de 26 de março, proferido no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALS, em que os Senhores Juizes Conselheiros, numa decisão proferida por unanimidade, concluíram, em síntese, que, atendendo às normas que se extraem dos sistemas normativos mobilizáveis, (i) «[s]ó beneficiam da taxa de 6% de IVA prevista, conjugadamente, nos artigos 18.º, al. a) e na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, as “empreitadas de reabilitação urbana”» e que (ii) «[a] qualificação como “empreitada de reabilitação urbana” pressupõe a existência de uma empreitada e a sua realização em Área de Reabilitação Urbana para a qual esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana.»

O entendimento perfilhado pelo Supremo Tribunal Administrativo no acórdão referenciado, que, aliás, consubstanciou uma uniformização de jurisprudência relativamente a decisões que, revestindo-se de idêntica substancialidade fática, versaram sobre as mesmas temáticas-problemáticas de natureza jurídica, teve por implicação, no contexto da atuação política do Município, o exercício de uma reflexão relativamente à preservação ou não da Zona de Pressão Urbanística ARU Setibal Central, que, na sua comparação com as demais e no que concerne aos titulares de direitos e de deveres de reabilitação urbana, ainda não possui, enquanto instrumento jurídico intermédio – apesar de se encontrar em elaboração –, uma operação de reabilitação urbana.

Assim sendo, e atendendo à fundamentação explicitada, entende-se propor à Câmara Municipal, em consonância com as normas competenciais que se retiram do n.º 4 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que:

Página 2 de 3

Phy *Glenn*

Fls. 3 / 4
1081/23.2, dt: 06.2025

1. Delibere no sentido de propor à Assembleia Municipal a cessação dos efeitos – enquanto não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana, i.e., temporariamente – da Zona de Pressão Urbanística ARU Setúbal Central, constante da planta que identifica a correspondente localização geográfica (em anexo);
2. Em momento posterior, se proceda à publicação da deliberação de cessação de efeitos da Zona de Pressão Urbanística ARU Setúbal Central – no caso de ser esse o sentido da votação da Assembleia Municipal, através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal.

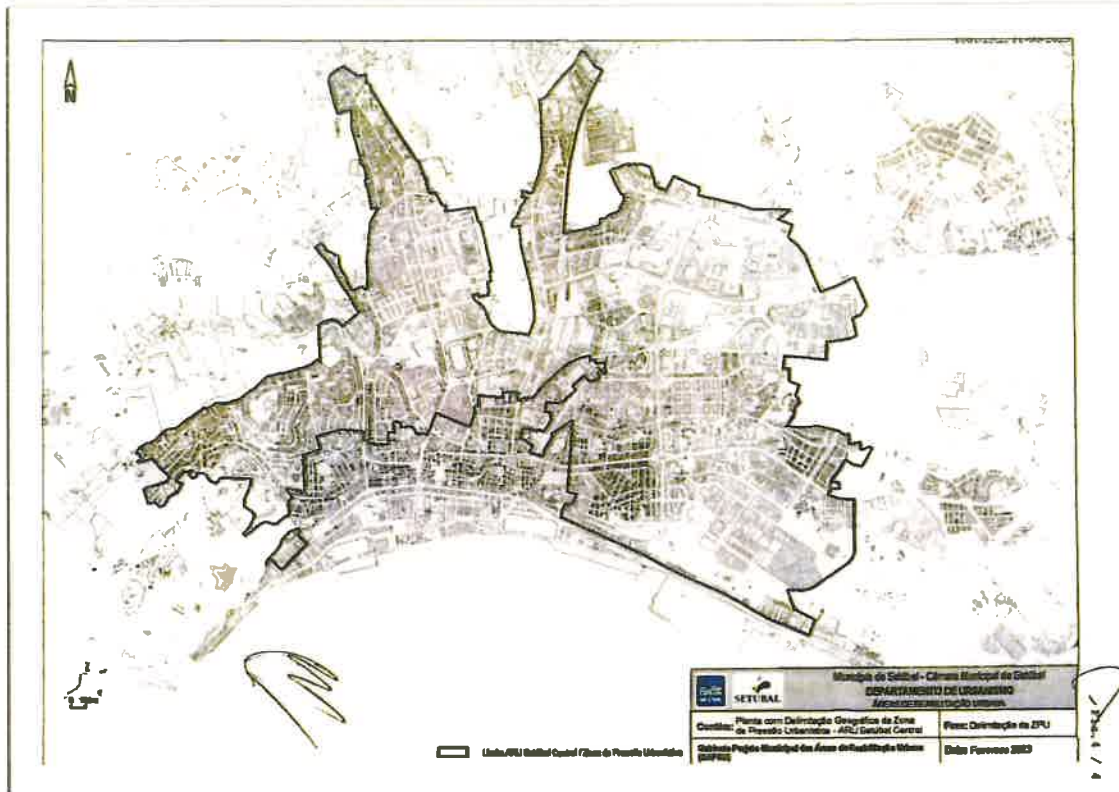
Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Em anexo:

- Planta de delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística ARU Setúbal Central.

O TÉCNICO	O CHEFE DE DIVISÃO <i>Rita Wilma Dacastro</i>
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO <i>Jaaco Ramalho da Silva</i>	O PROPONENTE <i>Manny</i>
Aprovada / REJEITADA por _____ Votos Contra: _____	Abstencões: <u>11</u> Votos a FAVOR
O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA <i>[Signature]</i>	O PRESIDENTE DA CÂMARA <i>[Signature]</i>

Phm



Phm



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

ANTÓNIO MANUEL PALHAS DE JESUS PEREIRA, Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças da Câmara Municipal de Setúbal: _____

_____ CERTIFICA, para os devidos efeitos, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente certidão, constituída por quatro folhas, está conforme a Deliberação n.º 412/2025 – Proposta n.º 102/2025/DURB/GAPRU – Cessação (provisória) de efeitos jurídicos da Zona de Pressão Urbanística ARU Setúbal Central – Processo n.º 16/23, aprovada em reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 18 de junho de 2025. _____

_____ Esta Certidão vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. _____

Paços do Concelho de Setúbal, aos vinte dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.

O Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças

António Manuel Palhas de Jesus Pereira

Não são devidas taxas,
por se destinar a fins oficiais

lr