

14.
AM



4

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 84/2025

PROPOSTA

Nº 5A/2025/DURB/GAPRU

Realizada em 03/12/2025

DELIBERAÇÃO Nº 84/2025

Assunto: Processo N.º 16/23 **Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º: 1081/23
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DELIMITADAS NO CONCELHO
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL, S. SEBASTIÃO E UNIÃO DE FREGUESIAS DE AZEITÃO

O Técnico: RITA VILHENA BARREIRO

Data: 2025/11/25

PROPOSTA DE: CESSAÇÃO DE EFEITOS JURÍDICOS DAS ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICAS DA ARU AZEITÃO E DA ARU SETÚBAL

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, referente à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, foi introduzido o conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU) considerando áreas 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 financeiros superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Com esse enquadramento a 28 de fevereiro de 2023, a Assembleia Municipal, aprovou três zonas de pressão urbanística no concelho de Setúbal coincidentes com as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas, nomeadamente a ARU Azeitão, a ARU Setúbal e a ARU Setúbal Central, utilizando o recurso previsto no n.º 4 do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, em que a fundamentação das ZPU foi diretamente a mesma dos documentos de delimitação das respetivas ARU, dispensando a elaboração de análises sociodemográficas.

Contudo, face à jurisprudência ocorrida e às alterações introduzidas aos incentivos fiscais, a 27 de junho de 2025, a Assembleia Municipal de Setúbal, sob proposta de Câmara Municipal n.º 412/2025, na deliberação n.º 35/2025/AM, fez cessar os efeitos jurídicos da zona de pressão urbanística na ARU Setúbal Central por não ter Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada, o que impedia em

5

operações urbanísticas o acesso a todos os benefícios fiscais associados às ARU, onde se incluem o benefício da taxa reduzida do Imposto de Valor Acrescentado (IVA) nas empreitadas de construção. Na ARU Azeitão e na ARU Setúbal, ambas áreas de cariz histórico, já tinham sido desenvolvidas e aprovadas as respetivas operações de reabilitação urbana, que se encontram a decorrer, em Azeitão (publicada através do Aviso n.º 9668/2016, de 04 agosto), por 15 anos de 2016 a 2031 e em Setúbal (publicada no Aviso n.º 2174/2018, de 16 de fevereiro), por 10 anos de 2017 a 2027, onde se mantém o acesso à maioria dos incentivos, mas que neste momento também se encontra excluída a redução da taxa do IVA em obras de construção nova, mantendo-se beneficiadas as empreitadas de reabilitação do edificado.

Por experiência, os agravamentos das majorações do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) aos prédios devolutos e ruínas em ARU, originaram nos últimos dois anos uma série de reclamações e ações judiciais por parte de proprietários e promotores imobiliários que alegam, para além da discricionariedade das opções, da desproporcionalidade dos valores envolvidos e incoerente razoabilidade dos prazos, desde a compra dos imóveis à efetiva construção, ao impacto negativo nos custos da obra que se reflete no agravamento do valor final da venda.

Cumulativamente, a tarefa de identificação dos prédios ou frações devolutas revelou-se num enorme desafio com diversos constrangimentos, uma vez que pressupõem a interoperabilidade de diversas bases de dados com a identificação dada pelas empresas de telecomunicações, distribuidoras de gás, eletricidade e água, que para além de fornecer informação atualizada sobre contratos e consumos, até 1 de outubro de cada ano, deviam incluir a identificação matricial de cada prédio ou fração, o que até ao momento tal não acontece de uma forma eficiente.

Os imóveis devolutos continuam a justificar ações interventivas do estado e dos próprios municípios, e essas propostas podem e devem complementar um conjunto de direitos e deveres, com a implementação de instrumentos de incentivo à efetiva ocupação, ao arrendamento e ao apoio financeiro às obras de reabilitação, através do reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários, contudo, face ao tempo decorrido desde a aprovação das ORU, à desatualização da informação estatística, à ausência de relatórios de monitorização e avaliação, à dificuldade na identificação dos imóveis de uma forma justa e com equidade, conduzem à presente reflexão relativamente à preservação, ou não, das Zonas de Pressão Urbanísticas restantes.

Assim, as majorações e os benefícios fiscais existentes já são instrumentos penalizadores e de incentivo à reabilitação e conseqüente colocação de mais habitação no mercado, podendo ainda o município recorrer às demais prerrogativas legais e aos instrumentos de execução de política urbanística que dispõe no âmbito das ORU para dissuasão casuística em casos de incumprimento das normas legais.

Face ao exposto, atendendo à fundamentação acima expressa e comprovando-se não estarem reunidas as condições e o rigor exigido na aplicação dos efeitos jurídicos da decisão anterior de delimitação geográfica de zonas de pressão urbanística, em matéria de política fiscal associada à estratégia de habitação conciliada com a estratégia de reabilitação urbana, entende-se **propor à Câmara Municipal**, em consonância com as normas previstas no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, na sua redação em vigor, **que:**

1. **Delibere no sentido de propor à Assembleia Municipal a cessação dos efeitos jurídicos, também, das Zonas de Pressão Urbanística de Azeitão e de Setúbal, conforme plantas em anexo, até nova decisão dos órgãos municipais;**
2. **Em momento posterior, caso seja esse o sentido da deliberação da Assembleia Municipal, se proceda à publicação 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
- Planta de delimitação geográfica da Zona de Pressão Urbanística ARU Azeitão

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

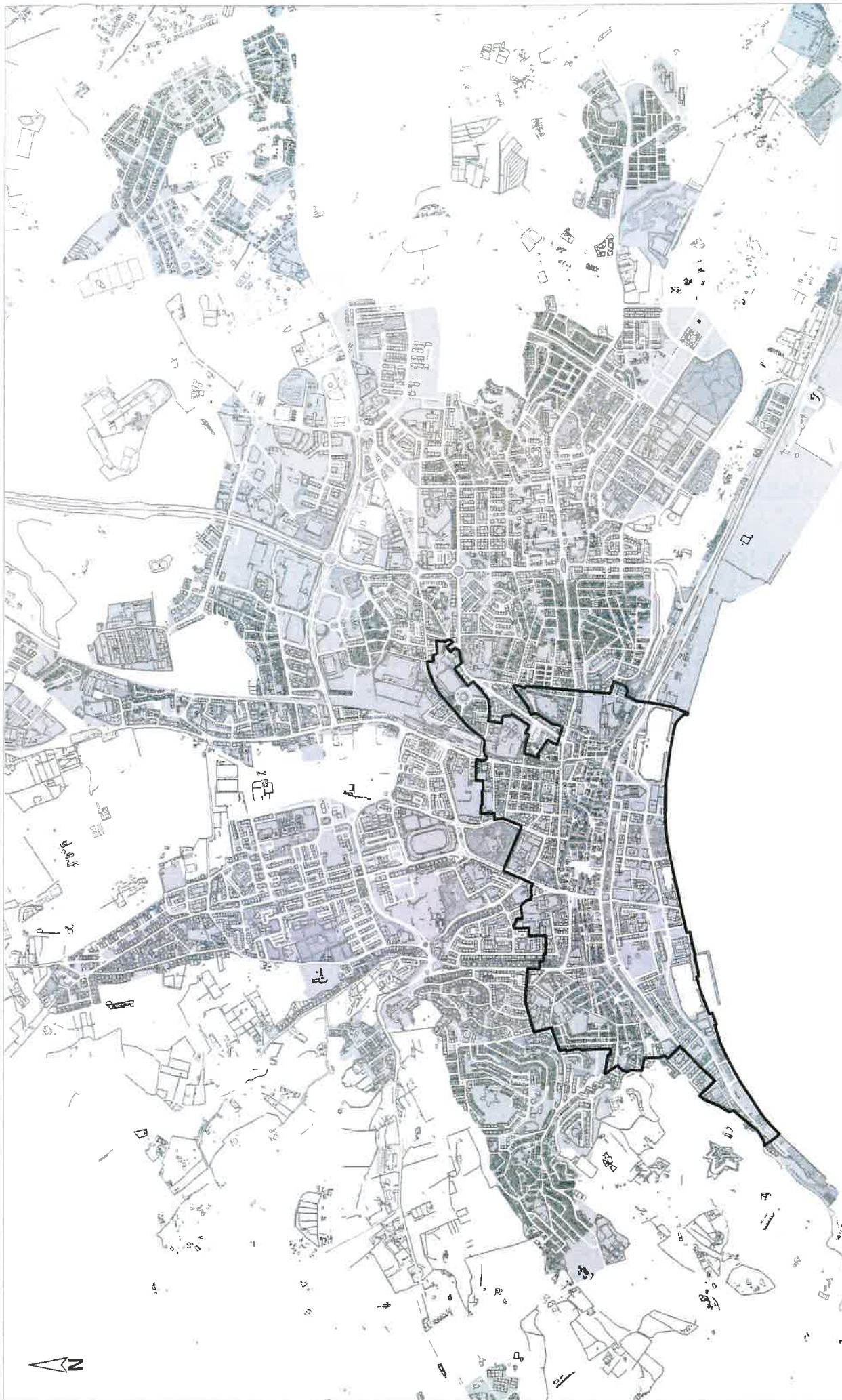
O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: _____ Votos Contra; 1 Abstenções; 10 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

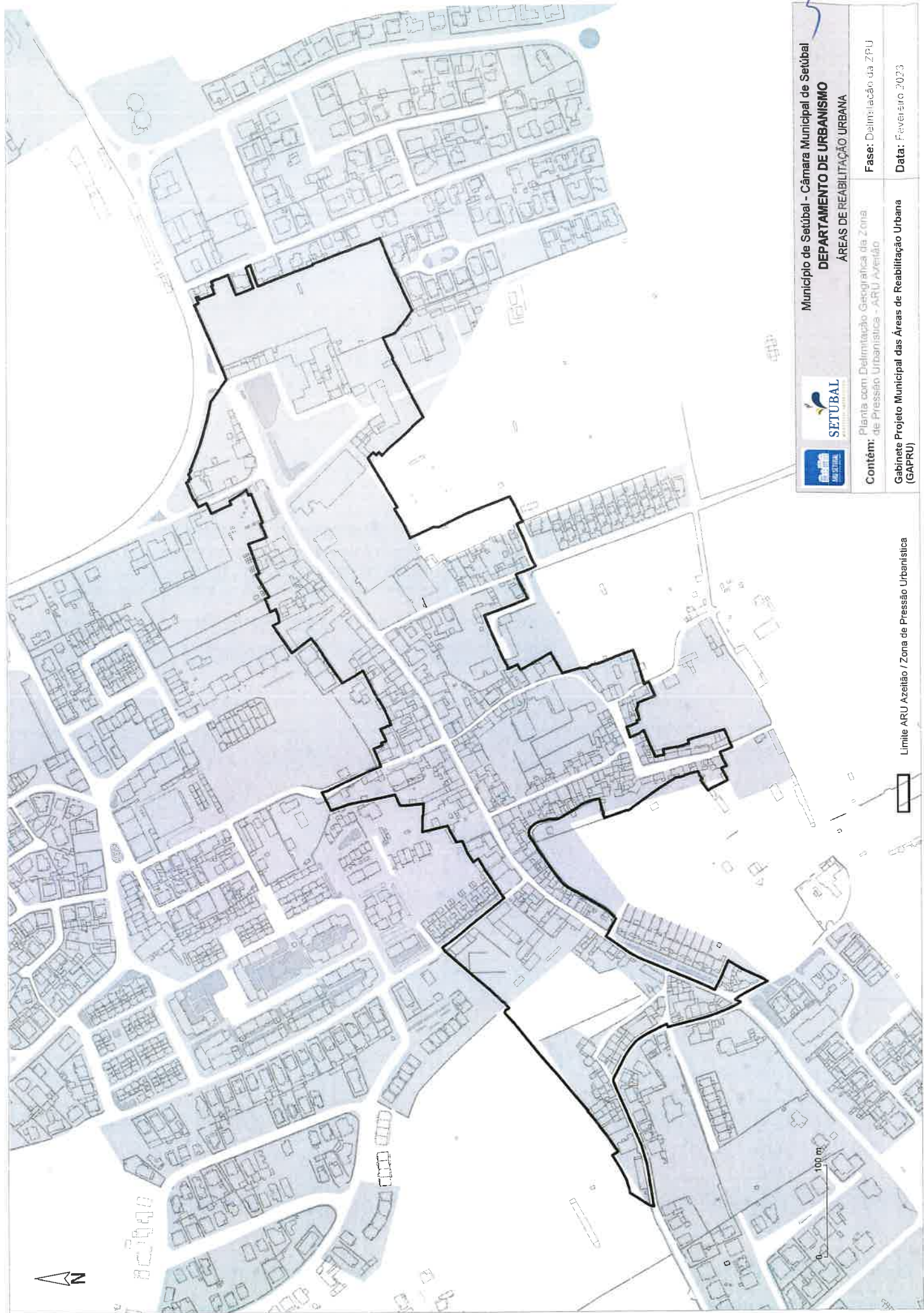
Contém: Planta com Delimitação Geográfica da Zona de Pressão Urbanística - ARU Setúbal

Fase: Delimitação da ZPU

Limite ARU Setúbal / Zona de Pressão Urbanística

Data: Fevereiro 2023

Gabinete Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (GAPRU)



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Delimitação Geográfica da Zona de Pressão Urbanística - ARU Azetlão

Fase: Delimitação da ZPU

Data: Fevereiro 2023

Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (GAPRU)

Limite ARU Azetlão / Zona de Pressão Urbanística

