



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 14/2025 PROPOSTA N.º 102/2025/DURB/GAPRU
Realizada em 18/06/2025 DELIBERAÇÃO N.º 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, atualmente, 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

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 Setúbal 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:



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 volição 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

Rita Vilhena Correia

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Jaaco Ramalhes de Silva

O PROPONENTE

Mary

APROVADA / REJEITADA por _____ Votos Contra: _____ Abstenções: 11 Votos a Favor.

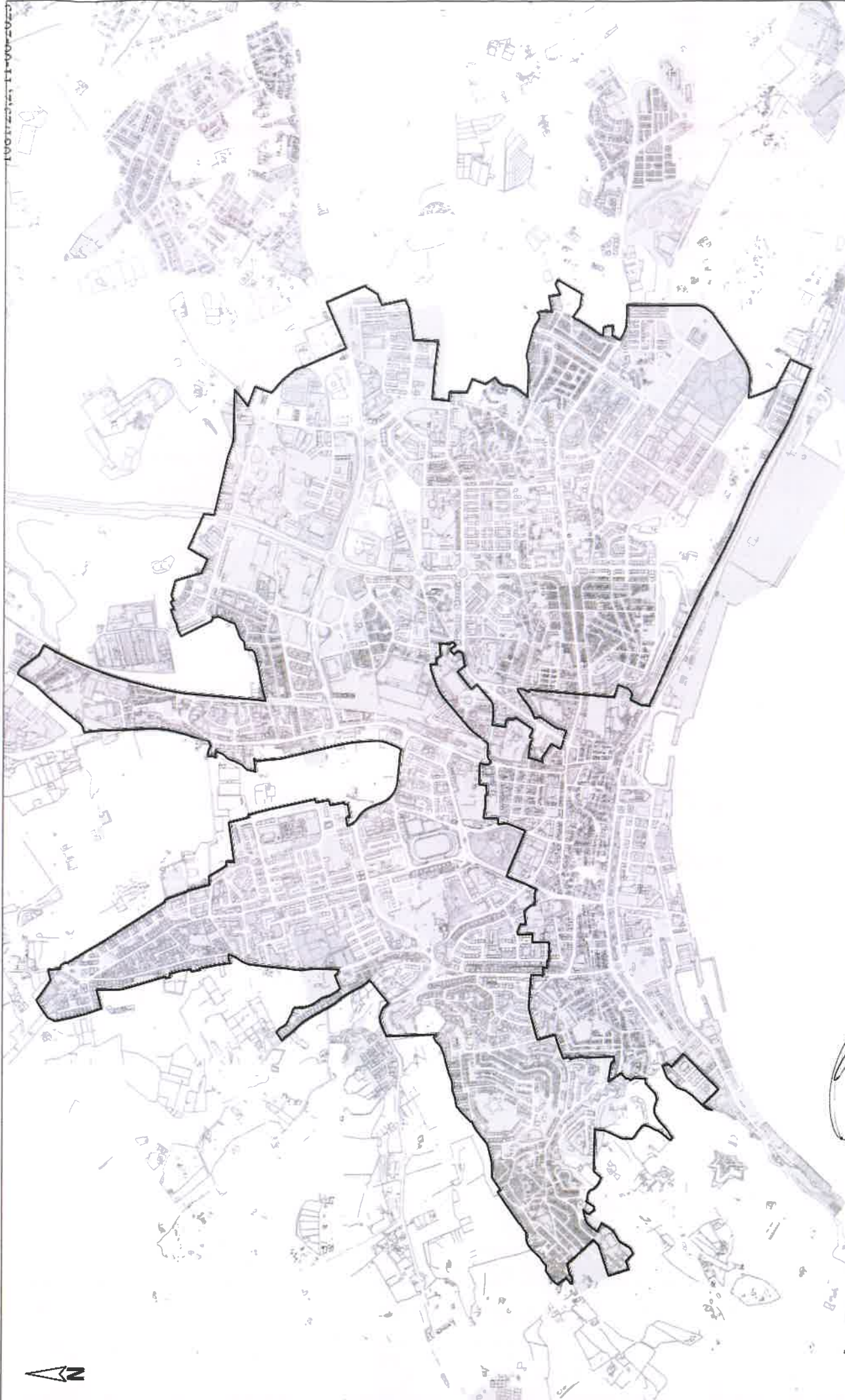
Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Handwritten signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Handwritten signature]



		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 Central		Fase: Delimitação de ZPU	
Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (GAPRU)		Data: Fevereiro 2023	

Limite ARU Setúbal Central / Zona de Pressão Urbanística