

B)4.  
GAP  
DAFRH  
DIGEF  
SECONT  
TES  
GAI  
A.M.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º: 04A/2017

PROPOSTA

N.º: 012A/2017/DAFRH

Realizada em: 06/12/17

DELIBERAÇÃO N.º: 81A/17

**ASSUNTO: IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) DO ANO DE 2017**

Considerando que:

- I. Importa aprovar o valor anual da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (adiante abreviado por IMI) que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos sítios no Município de Setúbal para o ano 2017 a liquidar no ano 2018, nos termos das disposições conjugadas do Artigo 112.º, do Código do Imposto sobre Imóveis (CIMI), com a alínea ccc), do n.º 1, do Artigo 33.º, e alínea d), do n.º 1, do Artigo 25.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro);
- II. Neste âmbito, são ainda competências atribuídas aos Municípios o estabelecimento de coeficientes de incentivos e de penalizações daquele imposto associado às políticas municipais referentes à reabilitação urbana, que incluem o combate à desertificação, o incentivo ao mercado de arrendamento e a promoção da revitalização urbana, através da preservação do património existente e da regeneração urbana;
- III. Com a aprovação da delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Setúbal, denominadas ARU Setúbal, publicada no Diário da República, 2ª série, de 18 de novembro, Aviso n.º 13473/2015 e ARU Azeitão já aprovado o respetivo Programa Estratégico e a decorrer a Operação de Reabilitação Urbana, conforme Aviso n.º 9668/2016, de 04 de agosto, foi identificado o quadro dos benefícios fiscais **associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente a isenção durante 5 (cinco) anos** do IMI após ação de reabilitação urbana e a isenção da primeira transmissão do imóvel reabilitado destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- IV. De forma a concretizar os benefícios e penalizações relacionados com o IMI cumpre agora definir o seu âmbito e alcance, conciliando os diversos interesses previstos no Artigo 112.º, do CIMI, nos Artigos 45.º e 71.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nas áreas de reabilitação urbanas delimitadas para o Concelho de Setúbal.

O DIRECTOR DO DEP.º: \_\_\_\_\_

O PROPONENTE: \_\_\_\_\_

APROVADA / REJEITADA POR: \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.ºs 3 e 4 do art.º 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

Nestes termos,

▪ QUANTO ÀS ISENÇÕES FISCAIS NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, TEMOS DE CONSIDERAR O SEGUINTE:

**a. ISENÇÃO DE IMI**

Reforçando o incentivo anteriormente aprovado no âmbito da política municipal de reabilitação urbana, mantém-se isento por cinco (5) anos a taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis em prédios urbanos, localizados no interior das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas, após ações de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da sua conclusão [conforme previsto no n.º 7, do Artigo 71.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)].

Assim sendo, entende-se necessário para que o benefício possa vir a ser concedido, seja requerido pelo interessado a isenção do imposto que implicará a realização de uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida de dois níveis do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo).

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto, e Portaria n.º 1192B/2006, de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Será assim amplamente utilizado o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), cujas instruções de aplicação estão expressas em diversos documentos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Uma vez que, o método adotado utiliza como objeto de avaliação a unidade, quando o prédio urbano se encontrar, perante o serviço de Finanças (inscrito na matriz), em propriedade total, sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, mas com unidades distintas, serão realizadas inspeções a cada uma das unidades, aplicando-se posteriormente uma média aritmética que relaciona os diversos estados de conservação alcançados com a área percentual afeta a cada uma das unidades, relativamente ao prédio no seu conjunto.

O estado de conservação alcançado nestas inspeções e refletidas na respetiva ficha de diagnóstico da unidade é suficiente para a certificação prevista no n.º 24, do Artigo 71.º, do EBF.

**b. ISENÇÃO DE IMT**

Mantém-se também a isenção da taxa do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente e localizado no interior de Área de Reabilitação Urbana, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, conforme previsto no n.º 8, do Artigo 71.º, do EBF e no respetivo aviso que delimitou as duas áreas de reabilitação urbana do concelho de Setúbal. Para este efeito, aplicar-se-á a metodologia de atuação prevista na alínea a).

O DIRECTOR DO DEP.º: \_\_\_\_\_

O PROPONENTE: \_\_\_\_\_

APROVADA / REJEITADA POR: \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstencões; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.ºs 3 e 4 do art.º 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

▪ QUANTO AOS INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA E NO CENTRO HISTÓRICO DO CONCELHO DE SETÚBAL:

No ano transato e associado à utilização do rigoroso método de avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC) foram aprovadas as minorações e majorações de IMI mais escalonadas em função dos efetivos estados de conservação dos imóveis.

Na estratégia de reabilitação urbana é pertinente continuar a incentivar não só as obras com alguma relevância (que implicam subir os dois níveis na classificação do estado de conservação e consequentemente poderem usufruir de 5 anos de isenção de IMI) mas, também incentivar as pequenas e médias obras de conservação que por si só, não alcançam o conceito de ação de reabilitação urbana legalmente previsto.

Neste sentido, **propõe-se que as minorações de Bons e Excelentes estados de conservação apenas sejam concedidas, anualmente, após obras de conservação ou outras operações urbanísticas, que contribuam para subir ou manter o nível na classificação do estado de conservação e obtenham Bom ou Excelente, confirmado por inspeção técnica, após a intervenção, e desde que comprovado o termo das obras no presente ano.**

Propõe-se igualmente que nas obras/atuações/trabalhos que não sejam consideradas ações de reabilitação urbana, e que apenas mantenham ou subam um nível e alcancem o Bom ou Excelente estado de conservação, seja reconhecida apenas uma vez a minoração da taxa de IMI num período de oito anos, por cada prédio urbano ou fração em causa. Para a contagem do tempo referido será aferida a última minoração concedida, a contar de 2016.

Considerou-se tecnicamente a introdução da definição de Ruína para efeitos de agravamento do imposto em causa pelo que para os efeitos do previsto no n.º 3 e n.º 16, do Artigo 112.º, do CIMI, considera-se Ruína o seguinte conceito:

*O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.*

Associado à utilização do rigoroso método de avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC), propõe-se minoração e majorações de IMI mais escalonadas em função dos estados de conservação, conforme previsto no Artigo 112.º, do CIMI.

O DIRECTOR DO DEPº:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR: \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.ºs 3 e 4 do art.º 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

**Assim, propõe-se a aprovação das seguintes taxas de IMI do ano de 2017 a liquidar em 2018:**

1. Para efeitos do disposto no n.º 5, do Artigo 112.º, do CIMI, as seguintes:
  - a. Prédios rústicos: 0,8% (al. a), n.º 1, Artigo 112.º);
  - b. Prédios urbanos: 0,45% (al. c), n.º 1, Artigo 112.º);
2. Para efeitos de INCENTIVOS E PENALIZAÇÕES NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA E NO CENTRO HISTÓRICO DO CONCELHO DE SETÚBAL, AS SEGUINTE:
  - Minoração da taxa do IMI em 30% nos casos de prédios urbanos conservados após obra considerando como tais os que subam um nível e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4) conforme previsto no n.º 6, do Artigo 112º, do CIMI;
  - Minoração da taxa do IMI em 15% nos casos de prédios urbanos conservados após obra considerando como tais os que mantenham o nível anterior e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4), com a anuência do exposto no n.º 6, do Artigo 112º, do CIMI;
  - Minoração da taxa do IMI num total de 50% nos casos de prédios urbanos conservados após obra que subam um nível e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4) atingindo 30% de minoração e cumulativamente se encontrem arrendados adicionando 20% de minoração, articulando com o n.º 7, do Artigo 112º, do CIMI;
  - Minoração da taxa do IMI num total de 25% nos casos de prédios urbanos conservados após reabilitação que mantenham o nível anterior e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4) atingindo 15% de minoração e cumulativamente se encontrem arrendados adicionando 10% de minoração, articulando com o mesmo n.º 7, do Artigo 112º, do CIMI;
  - Majoração da taxa do IMI elevada ao triplo (majoração em 200%) nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, de acordo como o definido no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e exposto no n.º 3, dos Artigo 112º, do CIMI;
  - Majoração da taxa do IMI elevada ao triplo (majoração em 200%) nos casos de prédios urbanos que se encontrem em ruína e uma vez que não existe diploma próprio, de acordo com a definição acima expressa colmatando o previsto no n.º 3, do Artigo 112º, do CIMI;
  - Majoração da taxa do IMI em 30% nos casos de prédios urbanos degradados considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação de Péssimo (1), não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, de acordo com o n.º 8, do Artigo 112º, do CIMI, reforçado com o previsto no n.º 2, do Artigo 65º, do RJRU;

O DIRECTOR DO DEPº:

O PROPONENTE:

\_\_\_\_\_

APROVADA / REJEITADA POR : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstencões; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.ºs 3 e 4 do art.º 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

- Majoração da taxa do IMI em 15% nos casos de prédios urbanos degradados considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação de Mau (2), não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, de acordo com o n.º 8, do Artigo 112.º, do CIMI, reforçado com o previsto no n.º 2, do Artigo 65.º, do RJRU;
  - Os critérios e metodologias identificados serão aplicados a todos os requerimentos apresentados até 31 de dezembro de 2017, com inspeções em vigor, devidamente instruídos e que façam prova das intervenções e dos respetivos arrendamentos (caso se aplique);
3. Para efeitos do n.º 12, do Artigo 112.º, do CIMI, a fixação de uma minoração pelo valor percentual máximo legalmente admissível de 50% da taxa aplicável relativamente aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela al. n), do n.º 1, do Artigo 44.º, do EBF;
  4. Nos imóveis da frente ribeirinha, integrados na área onde se aplicam as medidas preventivas do **no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal**, não serão aplicados os parâmetros de agravamento do IMI previstos;
  5. Que seja delegada na Sra. Presidente a autorização para proceder à retificação de eventuais situações que possam vir a detetar-se, quanto aos pressupostos de majoração e minoração incorretamente valorados na presente deliberação, e a conseqüente comunicação aos Serviços de Finanças das mesmas em sede de IMI ou devolução das quantias já pagas;
  6. Aprovar esta Proposta em Minuta para efeito do disposto no n.º 3, do Artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
  7. Que a presente proposta seja remetida à Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto na al. ccc), do n.º 1, do Artigo 33.º, e da al. d), do n.º 1, do Artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
  8. Que a deliberação da Assembleia Municipal que fixa as taxas de IMI do ano de 2017 a liquidar em 2018, seja comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro de 2017, nos termos do n.º 14, do Artigo 112.º, do CIMI.

O DIRECTOR DO DEP.º:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR:        Votos Contra;  3  Abstencões;  5  Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.ºs 3 e 4 do art.º 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA