

B) 4.  
GAP  
DAF  
DICONTE  
SECONTE  
ES.  
GAPAI  
A.M.

ANEXO AO PONTO IV-2.  
DOCUMENTO N.º 29



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

4  
16

REUNIÃO N.º 20/2019  
Realizada em: 06/11/2019

PROPOSTA

N.º 58/2019/DAF

DELIBERAÇÃO N.º 384/19

**ASSUNTO: IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) DO ANO DE 2019**

A presente proposta, incorpora e concilia os diversos conteúdos previstos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI - Artigos 112º e 112º-B), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF - Artigo 45º) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), tendo em conta as Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para o Concelho de Setúbal (ARU Setúbal e ARU Azeitão) com os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) devidamente aprovados e a decorrer, que face às alterações legislativas implicam adaptações na política fiscal municipal ou que carecem de deliberação anual.

Assim, considerando que:

- I. Importa aprovar o valor anual da taxa de imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos sitos no Município de Setúbal para o ano 2019 a liquidar no ano 2020, nos termos das disposições conjugadas do Artigo 112º e 112º-B, do CIMI, com a alínea ccc), do n.º 1, do Artigo 33º, e alínea d), do n.º 1, do Artigo 25º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- II. 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. Os benefícios e penalizações relacionados com o IMI cumpre agora definir o seu âmbito e alcance, conciliando os diversos interesses previstos nos Artigos 112º e 112º-B, do CIMI, no Artigo 45º, do EBF, no RJRU e nas áreas de reabilitação urbanas delimitadas para o Concelho de Setúbal.

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

Nestes termos,

▪ **ISENÇÃO DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**  
**NORMA: ARTIGO 45.º, DO EBF (Fonte: IHRU)**

Face às alterações legislativas introduzidas ao Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), em sede de orçamento de estado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, importa clarificar o quadro de incentivos fiscais associados às ações de reabilitação urbana e outras intervenções de reabilitação de edifícios que passaram a ser incentivadas e as suas condições previstas no Artigo 45.º, nomeadamente:

**Norma** alínea a), n.º 2, do Artigo 45.º

**Benefício** Isenção IMI – 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

**Pressupostos** b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

**Condicionantes** O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2, do Artigo 16.º, do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI). Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.



**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Reconhecimento** O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à Câmara Municipal de Setúbal comunicar o referido reconhecimento ao Serviço de Finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo Serviço de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela Câmara Municipal.

Assim, propõem-se a **prorrogação da isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis por mais 5 anos desde que o imóvel esteja localizado em Área de Reabilitação Urbana de Azeitão e Setúbal e afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, conforme previsto na alínea a), do n.º 2, do Artigo 45º, do Estatutos dos Benefícios Fiscais.** Em caso de aprovação, deve a proposta ser submetida para apreciação da Assembleia Municipal.

▪ **MINORAÇÃO/MAJORAÇÃO DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**  
**NORMA: ARTIGOS 112º E 112º- B, DO CIMI**

**MINORAÇÃO IMI – BOM E EXCELENTE**

Continua a ser pertinente incentivar não só as obras com alguma relevância, mas também incentivar as pequenas e médias intervenções nos edifícios, regularmente consubstanciadas como obras de conservação que por si só, não alcançam os conceitos ou respeitam todos os critérios legalmente previsto. Neste sentido, **propõe-se manter as minorações previstas nos anos anteriores para os Bons e Excelentes estados de conservação dos imóveis que após obras de conservação ou outras operações urbanísticas no próprio ano, contribuam para manter ou subir um nível na classificação do estado de conservação.** Continuará a aplicar-se a mesma metodologia (realização de inspeção técnica prévia e após a obra/intervenção com a utilização do Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC), após requerimento do interessado e em caso de ser concedida, apenas uma vez no período de oito anos.

**MAJORAÇÃO IMI – DEGRADADOS (MAUS E PÉSSIMOS)**

Para efeitos de agravamento por maus e péssimos estados de conservação e tendo em conta a experiência adquirida no ano transato, propõe-se voltar a majorar ambos os estados de conservação à taxa de 30%, uma vez que os péssimos estados de conservação se referem a prédios ou frações que já não possuem condições de habitabilidade e maioritariamente já estão em condições de serem consideradas ruínas.

f.l.s. 4  
L

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

### MAJORAÇÃO IMI - RUÍNA

Para efeitos de agravamento nos termos dos efeitos do previsto no n.º 3 e n.º 16, do Artigo 112º, 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.”*

### MAJORAÇÃO IMI DEVOLUTOS

Com entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, considerou-se a delimitação geográfica de “zona de pressão urbanística” ao território abrangido pelas duas áreas de reabilitação urbana de Azeitão e de Setúbal (plantas em anexo).

Na fundamentação da aprovação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU de Azeitão – aprovação da Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016 e a ORU de Setúbal – aprovação da Assembleia Municipal de 21 de dezembro de 2017) foram estabelecidos, nos respetivos Eixo Estratégico III – Valorização da Função Habitacional, como objetivo estratégico a fixação de residentes e captação de novos residentes (aumento da oferta habitacional) e a promoção da colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento, privilegiando a sua ocupação (reconhecendo a escassez habitacional nesses territórios). Reforça este entendimento o ainda previsto no Eixo Estratégico IV – Modelo de Governança, Gestão e Marketing Urbano, o qual identificou como objetivo estratégico a aplicação eficiente da Política Fiscal de incentivo às ações de reabilitação.

Caso as delimitações geográficas da zona de pressão urbanística sejam aprovadas em Assembleia Municipal de Setúbal, deverá ainda o ato ser publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República e divulgada no sítio na internet do Município, bem como no respetivo Boletim Municipal e tem a duração de cinco anos.

Em anexo:

- Planta com Delimitação Geográfica da Zona e Pressão Urbanística / ARU Setúbal;
- Planta com Delimitação Geográfica da Zona e Pressão Urbanística / ARU Azeitão.

Nas majorações previstas os agravamentos da taxa não são cumulativos, no entanto, aplicar-se-á o mais gravoso.

Em caso excecionais, não serão aplicadas as majorações previstas aos prédios urbanos, cujos proprietários estejam envolvidos e a proporcionar o decorrer de estudos urbanísticos, ou mesmo instrumentos de gestão territorial em fase de elaboração, que a ausência ou falta de conclusão, comprovadamente impeça a realização de ações de reabilitação profundas, nomeadamente, reconstruções e/ou ampliações.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

Prevê-se ainda a possibilidade de devolução do valor das majorações das taxas de IMI aplicadas, até ao máximo dos dois anos anteriores e consecutivos, quando a requerimento do proprietário do prédio ou fração autónoma, este venha alegar que se encontra a decorrer processo de controlo prévio com vista à reabilitação do edificado e que comprovadamente demonstrou interesse em prosseguir com os prazos previstos legalmente para ultrapassar a situação. Esta eventualidade é reforçada pelo tempo médio de tramitação dos processos de reabilitação, desde o pedido inicial até emissão de alvará de construção e porque a majoração é aplicada ao proprietário do imóvel a 31 de dezembro de cada ano e existem proprietários recentes com interesse real em reabilitar, que herdaram o legado da inoperância dos proprietários anteriores que não cumpriram o dever de reabilitar.

Julga-se oportuno acrescentar, que se deveria relembrar às empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água, a obrigatoriedade prevista no Artigo 5º, do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na atual redação, do envio digital da lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de baixos consumos por cada prédio urbano ou fração autónoma, para que este esforço de majorações de taxas de IMI possa ser o mais rigoroso e justo possível.

Os critérios e metodologias identificados serão aplicados a todos os requerimentos apresentados até 31 de dezembro de 2019, com inspeções em vigor, devidamente instruídos e que façam prova das intervenções e dos respetivos arrendamentos (caso se aplique);

▪ Neste sentido, **propõe-se a aprovação das taxas de IMI do ano de 2019 a liquidar em 2020:**

1. Para efeitos do disposto no n.º 5, do Artigo 112º, do CIMI, as seguintes:
  - a. Prédios rústicos: 0,8% [alínea a), n.º 1, Artigo 112º];
  - b. Prédios urbanos: 0,45% [alínea c), n.º 1, Artigo 112º];
2. A prorrogação da Isenção de IMI por mais 5 anos, desde que o imóvel esteja localizado em ARU de Azeitão ou Setúbal e afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, conforme previsto na alínea a), do n.º 2, Artigo 45º do EBF;
3. Neste sentido, ao abrigo do previsto do nº 4, do Artigo 2º-A, do Decreto Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que altera o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e o Artigo 112º, do CIMI, considera-se “zona de pressão urbanística” todo o território abrangido pelas Áreas de Reabilitação Urbana devidamente delimitadas.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

4. De acordo com o previsto no Artigo 112º, do CIMI:

- **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, do Artigo 112º, do CIMI;
  - **Majoração da taxa do IMI elevada ao sêxtuplo (majoração em 500%)**, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística de acordo como o definido no Artigo 112º-B, do CIMI e conforme exposto no Decreto Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio;
  - **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) ou 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 112º, do CIMI, reforçado com o previsto no n.º 2, do Artigo 65º, do RJRU;
5. Para efeitos do n.º 12, do Artigo 112º, 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 alínea n), do n.º 1, do Artigo 44º, do EBF;



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

6. 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 consequente comunicação aos Serviços de Finanças das mesmas em sede de IMI ou devolução das quantias já pagas;
7. Aprovar esta Proposta em Minuta para efeito do disposto no n.º 3, do Artigo 57º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
8. Que a presente proposta seja remetida à Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea ccc), do n.º 1, Artigo 33º, e da alínea d), do n.º 1, do Artigo 25º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
9. Que a deliberação da Assembleia Municipal que fixa as taxas de IMI do ano 2019 a liquidar em 2020, seja comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro de 2019, nos termos do n.º 14, do Artigo 112º, do CIMI.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

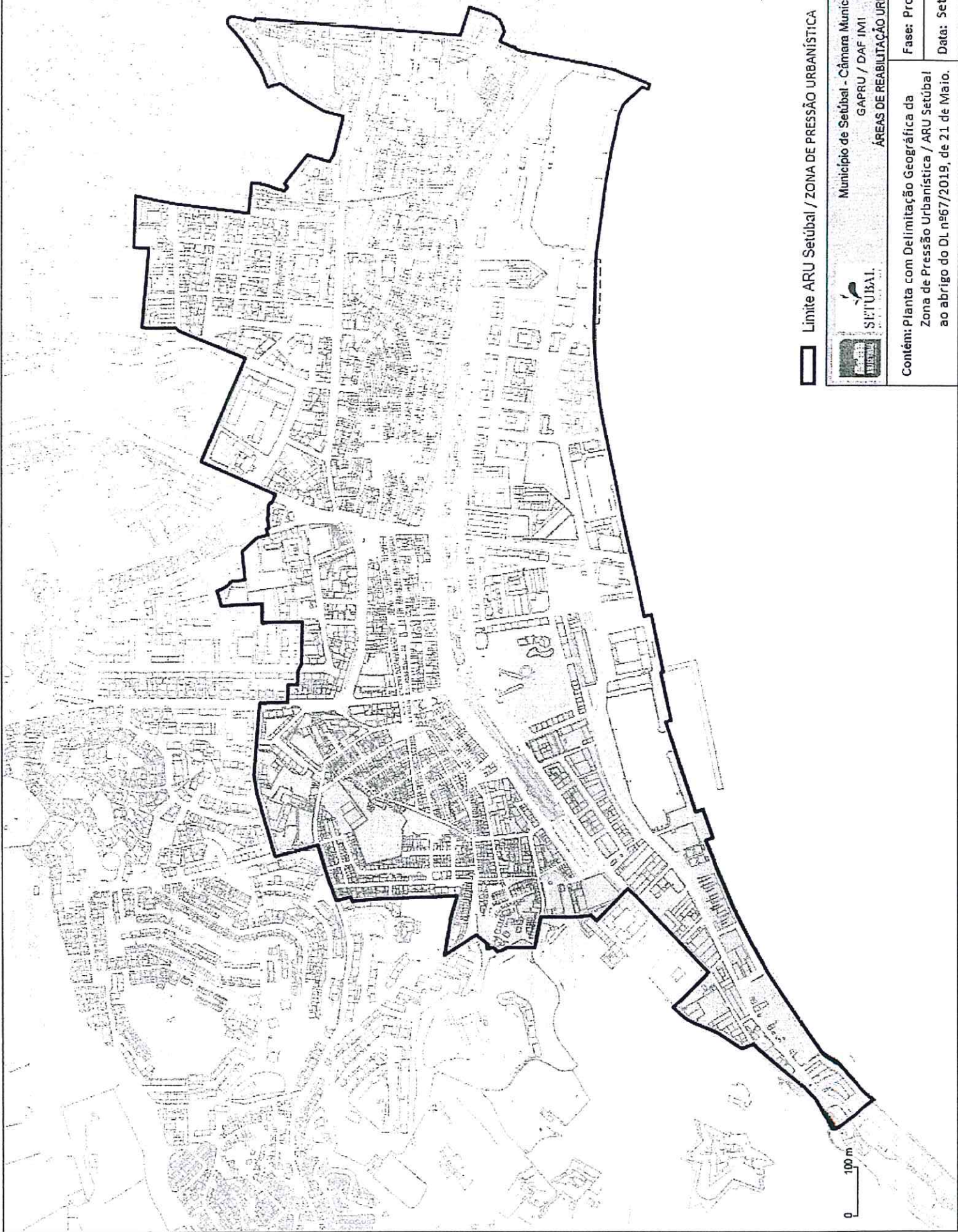
O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : 4 Votos Contra; — Abstenções; 7 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 ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

75.8



□ Limite ARU Setúbal / ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal  
GAPRU / DAF IMI  
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Delimitação Geográfica da  
Zona de Pressão Urbanística / ARU Setúbal  
ao abrigo do DL nº67/2019, de 21 de Maio.

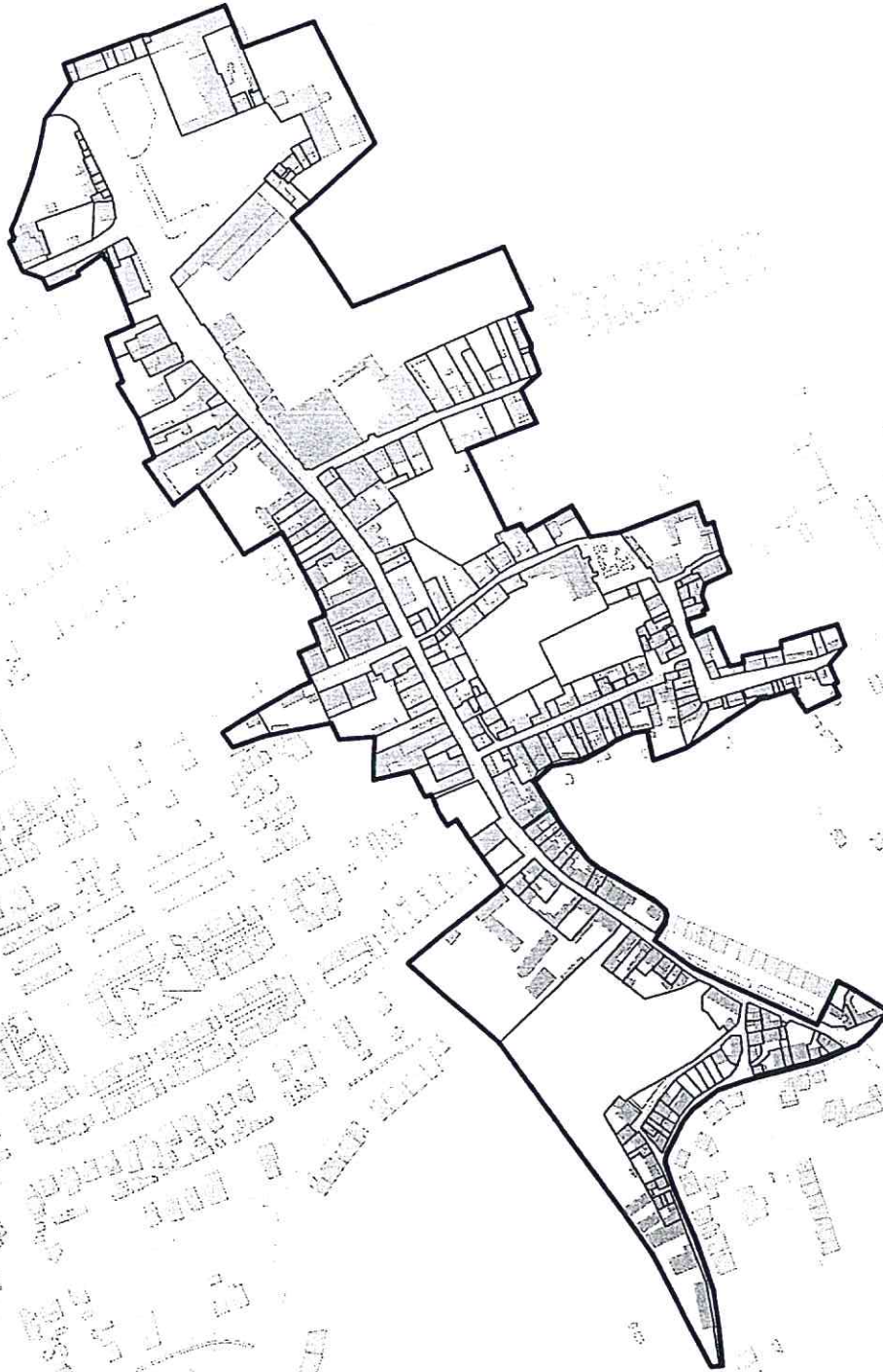
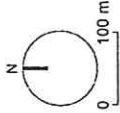
Fase: Proposta IMI 2019

Data: Setembro 2019

0 100 m



721



— Limite ARU Azeiteiro / ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA



SETÚBAL  
Município de Setúbal

Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal  
GAPRU / DAF IMI

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Delimitação Geográfica da Zona de Pressão Urbanística / ARU Azeiteiro ao abrigo do DL nº67/2019, de 21 de Maio.

Fase: Proposta IMI 2019

Data: Setembro 2019



**CERTIDÃO**

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS: -----

CERTIFICO, 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 fotocópia, constituída por nove folhas simples, está conforme o respetivo original, que se encontra arquivado no Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais.-----

Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. Setúbal, aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezanove. -----

-----O DIRETOR DO DEPARTAMENTO-----

(Delegação de Competências – Despacho n.º 203/17/GAP, de 24/10/2017)

Não são devidos emolumentos  
por se destinar a fins oficiais