

EDITAL N.º 59/2026

ISALTINO AFONSO MORAIS, LICENCIADO EM DIREITO,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Consulta Pública do Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Efeitos de aplicação da Majoração na Taxa do IMI

FAZ PÚBLICO que, esta Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em 21 de janeiro de 2026, deliberou, no uso das competências fixadas na alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, aprovar, para efeitos da sua submissão a consulta pública, o **PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PARA EFEITOS DE APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO NA TAXA DO IMI**, que seguidamente se transcreve.

MAIS FAZ PÚBLICO que o mencionado Regulamento se **encontra em apreciação pública, durante trinta dias úteis**, a contar da publicitação do presente Edital, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro.

As propostas, contributos e sugestões devem ser formalizados mediante comunicação escrita que contenha o nome completo, morada ou sede, profissão, número de identificação fiscal e o respetivo endereço eletrónico do interessado, dando consentimento para que este seja utilizado para os efeitos previstos na alínea c), do n.º 1, do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Os contributos devem ser formulados, até ao termo do mencionado prazo, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, para o correio eletrónico geral@oeiras.pt ou entregues pessoalmente no Balcão de Atendimento Municipal, sito no Largo Marquês de Pombal, em Oeiras.

E para constar se passou o presente e outros de igual teor, que vão ser publicitados nos lugares de estilo.

Paços do Concelho, 27 de janeiro de 2026

O Presidente,

Nota Justificativa

O Município de Oeiras tem vindo, ao longo dos anos, a implementar uma política de requalificação das áreas urbanas degradadas através de intervenções que visam a melhoria do edificado, infraestruturas, equipamentos e espaços públicos.

A par dos instrumentos de gestão territorial e das ações de requalificação do património edificado e do espaço público, a política de reabilitação urbana compreende a possibilidade de serem concedidos benefícios fiscais e majorações de impostos, com o objetivo de promover a requalificação de edifícios e espaços urbanos degradados. Estas medidas visam incentivar a recuperação de áreas urbanas e edifícios em estado de conservação insuficiente ou com potencial de valorização.

Neste enquadramento, foi aprovado e publicado o Regulamento n.º 914/2023 - Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais Aplicáveis a Impostos do Município de Oeiras, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 158, de 16 de agosto de 2023.

Por sua vez, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) permite a majoração da taxa de IMI a prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas, competindo aos municípios a verificação dos pressupostos para aplicação do respetivo agravamento quando caiba.

Considerando que o Município de Oeiras tem vindo a aprovar as majorações do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), urge proceder à aplicação das decisões aprovadas nas suas deliberações. Para o efeito, o Município de Oeiras, a coberto da Deliberação n.º 682/2025, aprovada por unanimidade em reunião de executivo realizada em 23 de julho de 2025, desenvolveu o PIPDDR-Projeto de identificação dos prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas no concelho de Oeiras, no sentido de apurar o universo sobre o qual deverão incidir as referidas penalizações fiscais.

Na análise dos custos e benefícios decorrentes da aplicação deste regulamento, pretende-se por um lado, estimular e dinamizar o mercado do arrendamento urbano e da reabilitação e requalificação urbanas, sustentada em legislação específica, por outro, responsabilizar os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação e/ou abandono, através da penalização em sede fiscal dos proprietários que mantêm os prédios devolutos, degradados ou em ruínas, estimando-se, da análise a 55 c登ernetas prediais de um universo elegível de 72 prédios, que se poderá obter com a aplicação deste Regulamento um acréscimo na receita de fiscal, resultante da majoração do IMI em 2025, no montante de 7.738.10€.

Ponderados e contemplados os custos e benefícios decorrentes da aplicação das regras definidas no presente regulamento, e considerando que as normas aqui previstas promovem a requalificação das áreas urbanas degradadas e constituem medidas que visam estimular o mercado habitacional, aumentando a oferta e reduzindo a dificuldade no acesso à habitação, entende o Município de Oeiras que os benefícios decorrentes da aprovação do presente regulamento afiguram-se superiores aos custos que lhe estão associados.

Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para efeitos de Aplicação da Majoração da Taxa do IMI

Preâmbulo

Corolário do princípio da equivalência ou do benefício, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), introduzido pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que aprovou o Código do IMI (CIMI), incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território de um dado concelho, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

Conquanto a gestão do imposto caiba à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), os municípios não são meros titulares da receita do imposto em causa, detendo um papel determinante na fixação da taxa do imposto e na conformação de majorações a essa mesma taxa, impactando a coleta a ser cobrada, a final, por aquele organismo.

No quadro de tais majorações, relevam aqui as previstas nos n.ºs 3, 8, 14 e 15 do artigo 112.º do CIMI, disposições que autorizam os municípios, através da assembleia municipal, a:

- i) Majorar ao triplo a taxa fixada para o IMI nos casos de prédios urbanos ou frações autónomas devolutos, na aceção do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, ou em ruínas; e
- ii) Majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumprem satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.

Sendo que, para este efeito, e de acordo com o artigo 6.º do CIMI, são exemplos de prédios urbanos os destinados a fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, bem como os terrenos para construção.

É aos municípios que cabe a verificação dos pressupostos para a aplicação de tais agravamentos, encetando o procedimento tendente a declarar determinado prédio urbano ou fração autónoma como devoluto, degradado ou em ruínas.

No essencial, a medida é teleologicamente orientada pelo propósito, sublinhado no preâmbulo do referido Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, de dinamizar o mercado do arrendamento e a reabilitação e renovação urbanas, algo que, atualmente, assume especial preponderância, atendendo aos efeitos da crise no setor da habitação que tem assolado a Europa e, em particular, Portugal, aspeto que não pode ser dissociado das atribuições e competências dos municípios ao nível da salvaguarda das condições de segurança e de salubridade das edificações, densificadas nos artigos 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Atento o exposto,

Com o presente regulamento, o Município de Oeiras pretende congregar na mesma regulação e dar publicidade ao procedimento definido internamente para apuramento dos imóveis sobre os quais incide o agravamento fiscal acima mencionado, reafirmando as garantias dos contribuintes a esse respeito, nomeadamente no que toca à notificação dos atos em matéria tributária, observância do princípio do contraditório e possibilidades de recurso, muito embora estas já decorressem seja do Código do Procedimento Administrativo (CPA), seja do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), bem como do já mencionado Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Insere-se no mesmo contexto a aprovação, já em 2023, do regulamento municipal de atribuição de benefícios fiscais aplicáveis a impostos municipais, publicado em *Diário da República*, 2.ª série, n.º 158, de 16 de agosto desse ano, com o n.º 914/2023, o qual, entre o mais, veio aprofundar o procedimento conducente ao reconhecimento do incentivo à reabilitação urbana previsto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O projeto de regulamento foi submetido a consulta pública, em conformidade com o exposto artigo 101.º do CPA.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 214.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos artigos 98.º e seguintes do CPA e em execução dos n.ºs 3, 8, 14 e 15 do artigo 112.º do CIMI, a Assembleia Municipal aprovou em [...] de [...] de 20[...], sob proposta da Câmara Municipal, o presente Regulamento Municipal, que ora se publica.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Objeto

O presente regulamento estabelece o procedimento interno a seguir pelo Município de Oeiras na declaração de prédios urbanos ou frações autónomas devolutos, de prédios degradados e em ruínas, para efeitos de fixação das majorações à taxa do IMI previstas nos n.ºs 3 e 8 do artigo 112.º do CIMI, reiterando as garantias dos contribuintes a esse respeito.

Artigo 2.º Definições

1 - Para efeitos do presente regulamento, entende-se por:

- a) «Prédios ou frações autónomas devolutos», os como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- b) «Prédios degradados», os como tal definidos no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;
- c) «Prédios em ruínas», os edifícios que careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam, sendo a respetiva beneficiação ou reparação técnica ou economicamente inviável, assim reclamando a sua demolição.

2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 3.º do diploma a que se refere a alínea a) do número anterior, não se considera devoluto o prédio ou a fração autónoma para o qual esteja em curso operação urbanística.

3 - Presume-se em ruínas a edificação:

- a) Com evidente rotura, ou deformação excessiva, na sua estrutura ou em secções de elementos estruturais, envolvendo ou não o abatimento, total ou parcial, da cobertura;
- b) Com instabilidade de elementos da estrutura ou da estrutura no seu conjunto;
- c) Cujos elementos de construção, pavimentos ou cobertura denotem um elevado estado de degradação;
- d) Em relação à qual se conclua, após vistoria para determinação do seu estado de conservação, pela ausência ou irrecuperabilidade da estrutura e pela necessidade da sua demolição, total ou parcial, para proteção de pessoas e bens.

CAPÍTULO II

Do procedimento de declaração

Artigo 3.º

Levantamento de prédios degradados ou em ruínas

- 1 - Com vista à identificação de imóveis enquadráveis nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo anterior, o Município procede ao levantamento do edificado do concelho que apresente um estado de conservação mau ou péssimo, determinado de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e respetiva regulamentação, elaborando para o efeito uma ficha de avaliação do imóvel, conforme Anexo I ao presente regulamento.
- 2 - Efetuado o levantamento referido no número anterior, o Município afere se está em curso operação urbanística para os imóveis aí identificados e valida a avaliação do respetivo estado de conservação.
- 3 - Até ao dia 31 de outubro de cada ano, o serviço responsável pela fiscalização de obras particulares, coadjuvado pelo serviço responsável pela gestão do património municipal, elabora a listagem de prédios considerados degradados ou em ruínas, nos termos definidos na lei e no presente regulamento.
- 4 - A cada quatro anos, o Município atualiza o levantamento efetuado nos termos do n.º 1, sem prejuízo de outras situações detetadas pelos serviços municipais no âmbito de vistorias realizadas ao abrigo do artigo 90.º do RJUE.

Artigo 4.º

Identificação de prédios ou frações autónomas devolutos

- 1 - O serviço responsável pela gestão do património municipal verifica continuamente a informação recebida ao abrigo do dever de cooperação previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, e, concluindo pela verificação de algum dos indícios de desocupação previstos no n.º 2 do artigo 2.º do mesmo diploma, elabora uma listagem de prédios urbanos ou frações autónomas potencialmente devolutos.
- 2 - Existindo dúvidas quanto à situação atual dos imóveis identificados, o responsável pelo procedimento solicita a colaboração do serviço de polícia municipal para que proceda à verificação, no local, do seu estado de desocupação.

Artigo 5.º

Identificação dos sujeitos passivos do IMI

Para os fins do presente do regulamento, a identificação dos sujeitos passivos do IMI compete ao serviço municipal indicado no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 6.º

Audiência dos interessados

- 1 - O sujeito passivo do IMI é notificado, no respetivo domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio urbano ou fração autónoma devoluta ou de prédio degradado ou em ruínas, para exercício do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º a 125.º do CPA.

- 2 - Estando em causa a declaração de prédios degradados ou em ruínas, ocorre a suspensão do procedimento se o interessado manifestar a intenção de levar a cabo as obras necessárias à reabilitação do edificado, submetendo o requerimento, comunicação prévia ou informação sobre o início dos trabalhos, consoante o caso, no prazo que haja sido estipulado para o efeito.
- 3 - Decorrido o prazo concedido para pronúncia em sede de audiência prévia ou, nos casos previstos no número anterior, se os trabalhos não se iniciarem ou não estiver programado o seu início no prazo fixado pelo serviço municipal competente, o prédio ou fração autónoma é integrado na listagem a submeter a aprovação da Câmara Municipal de acordo com o n.º 1 do artigo seguinte, desde que o contraditório não seja suscetível de influir no conteúdo da decisão.

**Artigo 7.º
Decisão**

- 1 - Observado o disposto no artigo anterior, o serviço municipal responsável pelo planeamento, gestão e controlo económico-financeiro elabora proposta de deliberação, a submeter à Câmara Municipal até ao final do mês de novembro de cada ano, tendo em vista a aprovação da declaração dos prédios urbanos e frações autónomas constantes das listagens aí indicadas como devolutos, degradados ou em ruínas, para os efeitos previstos no artigo 1.º
- 2 - A deliberação referida no número anterior é notificada ao sujeito passivo do IMI e à AT, nos termos do CPPT e do CIMI, respetivamente.

**Artigo 8.º
Meios impugnatórios**

A decisão final que declara determinado prédio urbano ou fração autónoma devoluto, degradado ou em ruínas pode ser impugnada perante o próprio Município de Oeiras ou jurisdicionalmente, nos termos do CPPT.

**CAPÍTULO III
Disposições finais**

**Artigo 9.º
Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

ANEXO I

Ficha de avaliação

Ficha de Avaliação do Prédio Degradado Nº

Cód.SIG - EDIF:		Arruamento	Freguesia	Porta	Código Postal	
Localidade	Tipologia	N.º Pisos	Nº Frações	Material Construção		
Classificado?	Reg. Predial			ArtºMatricial		
Titular do Imóvel			NIF do Titular		Nº Proc de Const.	
Elementos Funcionais		Anomalias	Ponderação	Pontuação		
1. Substrato paredes exteriores			20			
1.1 Revestimento paredes exteriores			10			
2. Cobertura			30			
3. Elementos salientes			15			
4. Caixilharia e portas			10			
5. Dispositivos de proteção contra quedas			15			
Pontuação	Nível Anomalias	Condicionantes à avaliação				
Ponderação*	Estado Conservação	1. Existe 1 elemento funcional "Cobertura" ou "Paredes exteriores" com nível "Grave"? 2. Existe pelo menos 1 Elemento Funcional "Muito Grave" ou 2 Elementos Funcionais "Grave"? 3. Indícios de Danos Estruturais?				
Índice Anomalias	Observações					
Mapa de Enquadramento	Foto Google	Sinais de abandono				
		Foto de Campo				
Levantamento por:	Avaliado em:	Dirigente	Data:			
Fonte: Instruções de aplicação do método de avaliação do estado de conservação de imóvel no quadro do NRAU (versão resumida), Novembro de 2006						18/11/2025