

## Proposta

### REGULAMENTO MUNICIPAL DE IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PARA APLICAÇÃO DE MAJORAÇÃO DA TAXA DE IMI DO CONCELHO DA NAZARÉ

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

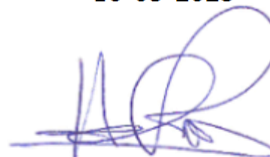
À Reunião  
16-05-2023



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na "ordem do dia" da próxima  
reunião da Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.  
16-05-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do anexo à Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro (novo Código do Procedimento Administrativo, adiante designado por CPA), a Câmara Municipal, em reunião realizada em 29 de janeiro de 2018, deliberou dar início ao procedimento de criação do Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da taxa de IMI do Concelho da Nazaré, tendo sido efetuada a correspondente publicitação da deliberação – conforme documentos que se anexam.

Terminado o prazo para a constituição de interessados, registou-se a inscrição como interessado de um Munícipe.

Foi realizada uma reunião com o interessado tendo o mesmo sido informado que seria notificado de todo o procedimento seguido.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

Termos em que se apresenta o Projeto de Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da taxa de IMI do Concelho da Nazaré, propondo-se que:

Com base no disposto no n.º 1 do artigo 101.º do CPA a Câmara Municipal delibera submeter o projeto de Regulamento em questão, a período de consulta pública, pelo período de 30 dias, para recolha de sugestões, procedendo, para o efeito, à sua publicação na 2.ª série do Diário da República e à inserção do respetivo Aviso no Portal do Município.

Nazaré, 16 de maio de 2023  
O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**PUBLICITAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO E PARTICIPAÇÃO PROCEDIMENTAL**

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr., Presidente da Câmara Municipal de Nazaré, em cumprimento do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, torna público que, por deliberação da Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada em 30 de novembro de 2022, foi desencadeado no Município o procedimento de criação do **Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da Taxa de IMI**.

Mais torna público que se podem constituir como interessados no presente procedimento, aqueles que nos termos do n.º 1, do artigo 68.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, sejam titulares de direitos, interesses legalmente protegidos, deveres, encargos, ónus ou sujeições no âmbito das decisões que forem ou possam ser tomadas, bem como as associações, para defender interesses coletivos ou proceder à defesa coletiva de interesses individuais dos seus associados que caibam no âmbito dos respetivos fins.

Assim, os interessados podem constituir-se como tal e apresentarem os seus contributos para a elaboração do projeto de regulamento, no prazo de 10 dias úteis, através de comunicação escrita que contenha o nome completo, morada ou sede, profissão, número de identificação fiscal e o respetivo endereço eletrónico, dando consentimento para que este seja utilizado para os efeitos previstos na alínea c), do n.º 1, do artigo 112.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

A constituição como interessados e os contributos devem ser dirigidos à Técnica Superior Jurista, Dra. Asheley Bem, através do correio eletrónico [asheley.bem@cm-nazare.pt](mailto:asheley.bem@cm-nazare.pt) ou entregues pessoalmente no edifício da câmara municipal, Avenida Vieira Guimarães, nº 54, Apartado 31 – 2450-951 Nazaré.

Nazaré, 5 de dezembro de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**REGULAMENTO MUNICIPAL DE IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PARA APLICAÇÃO  
DE MAJORAÇÃO DA TAXA DE IMI DO CONCELHO DA NAZARÉ**

NOTA JUSTIFICATIVA

O Código do Imposto Municipal de Imóveis, infra CIMI, permite a majoração da taxa de IMI a prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas e a prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono.

Conforme estipulado no CIMI, os prédios devolutos ou em ruínas são os que se considerem como tal em diploma próprio.

Os municípios têm como competência proceder ao levantamento dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono, bem como, dos prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas e à identificação dos respetivos proprietários. Compete ainda aos municípios a verificação dos pressupostos para aplicação de taxas de majoração.

Com o presente Regulamento, pretende-se estabelecer, os procedimentos de identificação de imóveis, para efeitos de aplicação de majoração da taxa de IMI.

Nesse sentido, e tendo em conta as atribuições legais que são cometidas aos municípios na preservação do património edificado, na segurança e salubridade de pessoas e bens, resultante do CIMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação, do RJUE, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, foi em reunião realizada em 21 de novembro de 2022 deliberado dar início ao procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para aplicação de majoração da taxa de IMI do Município da Nazaré.

Os benefícios envolvidos encontram-se relacionados com as receitas que o município da Nazaré poderá receber com as majorações das taxas de IMI que venham a ser aplicadas, que neste momento não são possíveis de prever. Considerando que as ações a desenvolver serão efetuadas por funcionários do município, prevê-se que não hajam custos associados.

Na elaboração do presente Regulamento teve-se em linha de conta o disposto, nomeadamente, nos artigos 3.º a 12.º do novo Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro.

Decorreu a prévia constituição de interessados de acordo com o estatuído no n.º 1 do artigo 98.º do CPA, com a publicitação de Aviso no site da Câmara Municipal de Nazaré em 06 de dezembro de 2022. Terminado o prazo para constituição de interessados, registou-se a inscrição como interessado de um Múncipe. Foi realizada uma reunião com o interessado tendo o mesmo sido informado que seria notificado de todo o procedimento seguindo.

Termos em que, atendendo ao disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, propõe -se, a aprovação do projeto de "Regulamento Municipal de Identificação do Imóvel para Aplicação da majoração da taxa de IMI".

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei Habilitante**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; no n.º 1 e na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º; nas alíneas d) e g) do n.º 1 e k) do n.º 2 do artigo 25.º; nas alíneas k) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação vigente, bem como n.º 2 e n.º 3 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação, que aprova o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI) e artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

#### **Artigo 2º**

##### **Objeto**

O presente regulamento vem estabelecer o procedimento a seguir pela Câmara Municipal da Nazaré na identificação de imóveis para aplicação de majoração da taxa de IMI.

**Artigo 3º****Definição de Imóvel devoluto**

1 – Considera -se imóvel devoluto, o prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

2 – São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando -se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 kW, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 – A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

4 – Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelo município;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreu há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando -se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções

de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados;

- g) Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;
- h) Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.

#### **Artigo 4.º**

##### **Definição de imóvel degradado**

Considera -se imóvel degradado o prédio urbano ou fração autónoma, quando por falta do cumprimento do dever da conservação previsto no RJUE, o edificado ou seus acessos apresentem:

- a) A sua utilização comprometida por falta de condições de salubridade;
- b) A sua utilização comprometida por falta de condições de segurança;
- c) Quando existam elementos na sua fachada (materiais de revestimento, alvenarias, guardas, beirados, elementos projetados, entre outros), cujo estado de manutenção possa representar perigo para a segurança de pessoas e bens.

#### **Artigo 5.º**

##### **Definição de imóvel em ruínas**

Considera -se imóvel em ruínas, para efeito da alínea u) do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, a edificação com evidente rutura de elementos estruturais e/ou abatimento total ou parcial da cobertura.

#### **Artigo 6.º**

##### **Definição de prédio rústico com áreas florestais em situação de abandono**

1 - Considera -se prédio rústico com áreas florestais em situação de abandono, aquele que integre terrenos ocupados com arvoredos florestais, com uso silvo-pastoril ou incultos de longa duração, e em que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Não estar incluído em zonas de intervenção florestal (ZIF), nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 127/2005, de 5 de agosto, na sua atual redação;
- b) A sua exploração não estar submetida a plano de gestão florestal elaborado, aprovado e executado nos termos da legislação aplicável;

c) Não terem sido nele praticadas as operações silvícolas mínimas necessárias para reduzir a continuidade vertical e horizontal da carga combustível, de forma a limitar os riscos de ignição e propagação de incêndios no seu interior e nos prédios confinantes.

2 – Excetua -se do disposto na alínea c) do número anterior os terrenos rústicos onde a limpeza por motivos técnicos de instabilidade de vertentes ou por motivos de preservação de espécies não possa ser realizada.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCEDIMENTOS**

#### **Artigo 7.º**

##### **Recolha de informação para identificação dos imóveis**

As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente ao município, até ao dia 01 de outubro, uma lista atualizada de ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica em suporte informático.

#### **Artigo 8.º**

##### **Identificação dos imóveis devolutos**

1 – A Divisão de Planeamento Urbanístico procede à verificação das informações recebidas e quando se conclua pela inexistência de contratos em vigor com empresas fornecedoras dos referidos serviços, pela inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações ou existência cumulativa de consumos baixos, tal como definido na alínea d) do n.º 2 do artigo 3.º, elabora uma listagem com os imóveis potencialmente em situação devoluta, à qual se adicionam as situações de desocupação do imóvel atestada por vistoria.

2 – Existindo dúvidas relativamente à situação dos imóveis, a Divisão de Planeamento Urbanístico solicita ao Serviço de Fiscalização Municipal, para que proceda à verificação, no local, da situação dos imóveis.

#### **Artigo 9.º**

##### **Identificação dos imóveis degradados e em situação de ruína**

O Serviço de Fiscalização Municipal em colaboração com o Serviço Municipal de Proteção Civil elaborar até ao dia 31 de outubro de cada ano uma listagem com imóveis considerados degradados e em situação de ruína, nos termos definidos no presente regulamento, e remetê -la à Divisão de Planeamento Urbanístico.



**Artigo 10.º****Identificação dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono**

1 - O Serviço de Fiscalização Municipal em colaboração com o Serviço Municipal de Proteção Civil deve, em equipa multidisciplinar, proceder ao levantamento de prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono até 10 de março de cada ano, e remetê-la à Divisão de Planeamento Urbanístico.

2 - Deve esta mesma equipa multidisciplinar proceder ao levantamento dos prédios rústicos enquadrados na alínea c) do artigo 5.º

**Artigo 11.º****Identificação do sujeito passivo de IMI**

Divisão de Planeamento Urbanístico, após receção das listagens a que se referem os artigos 8.º a 10.º, procede à identificação dos sujeitos passivos do IMI, e notifica-os para efeitos de audiência prévia, para o respetivo domicílio fiscal, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do CPA.

**Artigo 12.º****Audiência prévia**

Após notificação, os sujeitos passivos do IMI, poderão, querendo, no prazo de 10 (dez) dias úteis, pronunciar-se por escrito.

**Artigo 13.º****Competência para decisão**

1 - Terminado o prazo da audiência prévia, a Divisão de Planeamento Urbanístico, após análise da pronúncia, caso exista, elabora proposta de declaração de imóvel devoluto, degradado, em ruínas ou rústico com áreas florestais em situações de abandono, para efeitos de aplicação de majoração da taxa ao abrigo do CIMI.

2 - A proposta referida no número anterior deverá ser submetida a deliberação de Executivo Municipal.

**Artigo 14.º**  
**Comunicação da decisão**

Após deliberação do Executivo Municipal, a Divisão Administrativa e Financeira comunica a mesma:

- a) Ao sujeito passivo de IMI;
- b) À Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos previstos no CIMI.

**Artigo 15.º**  
**Impugnação**

A decisão de declaração de imóvel devoluto, degradado, em ruínas ou rústico com áreas florestais em situações de abandono é suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Procedimento e Processo Tributário.

**CAPÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 16.º**  
**Formulários**

1- Anexo I - Edital para Proposta de declaração de imóvel para efeitos de majoração da taxa do imposto municipal sobre imóveis.

**Artigo 17.º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

**ANEXO****Edital****Proposta de declaração de imóvel \_\_\_\_\_**

(Nome do Presidente da Câmara Municipal), Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, torna público que o Município procedeu à identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas consideradas como \_\_\_\_\_, nos termos e para efeitos do disposto no "Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração ou Minoração da taxa de IMI", conforme lista que se anexa.

Neste contexto, é intenção deste Município declarar os prédios constantes da referida lista como \_\_\_\_\_, para efeitos de majoração da taxa do imposto municipal sobre imóveis, para o ano de \_\_\_\_\_, nos termos definidos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovada por deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_, e da Assembleia Municipal, tomada na sessão ordinária, realizada em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Os proprietários agora notificados, poderão, querendo, nos termos e para efeitos do disposto no "Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da taxa de IMI", e dos artigos 121.º e 122.º, ambos do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da afixação do presente Edital, pronunciar -se por escrito sobre a proposta de declaração que recai sobre os imóveis abaixo identificados.

Mais ficam os proprietários dos prédios, notificados de que o respetivo processo pode ser consultado nos dias úteis, das 9:00 às 16:00 horas, na Divisão de Planeamento Urbanístico, localizada no edifício da Câmara Municipal da Nazaré, na Avenida Vieira Guimarães n.º 54, Nazaré. Pode ser solicitada informação pelo endereço eletrónico: [geral@cm-nazare.pt](mailto:geral@cm-nazare.pt)

Ficam igualmente notificados que por falta de exercício do direito de audiência prévia, a decisão se torna definitiva.

Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser fixados nos lugares de estilo.

<b>Processo número</b>	<b>Matriz Predial</b>	<b>Localização do Imóvel</b>	<b>Freguesia</b>