

MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

Aviso n.º 7217/2022

Sumário: Regulamento municipal de identificação de imóveis para aplicação de majoração ou minoração da taxa de IMI.

Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, Dr., na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, torna público que foi aprovado na reunião ordinária da Câmara Municipal da Chamusca, realizada a 15 de fevereiro de 2022 e na sessão ordinária da Assembleia Municipal da Chamusca, realizada no dia 22 de fevereiro de 2022, ao abrigo das disposições conjugadas previstas nas alíneas b) e t) do n.º 1 do artigo 35.º e no artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a versão final do Regulamento municipal de identificação de imóveis para aplicação de majoração ou minoração da taxa de IMI, que agora se publica.

Mais se faz saber que o mesmo Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*, e que o mesmo pode ser consultado, na página eletrónica do município da Chamusca, em www.cm-chamusca.pt.

Para conhecimento geral, publica-se o presente aviso no *Diário da República* e outros de igual teor, que vão ser publicitados na internet, no *sítio* institucional do Município da Chamusca e afixados nos lugares públicos do costume.

3 de março de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, *Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado*.

**Regulamento municipal de identificação de imóveis para aplicação
de majoração ou minoração da taxa de IMI**

Os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, incluindo a concessão de isenções e benefícios fiscais, de acordo com o disposto na alínea d) do artigo 15.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação.

Este regime geral, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto, veio possibilitar aos municípios, que mediante regulamento a aprovar pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, estabeleça critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativas aos impostos e outros tributos próprios.

Acrescenta a nova redação do n.º 3 desse mesmo artigo 16.º, que aqueles benefícios fiscais “devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal”.

O Código do Imposto Municipal de Imóveis permite a majoração da taxa de IMI a prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas, e prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono; a minoração da taxa a prédios urbanos arrendados e prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural; e a majoração ou minoração da taxa a prédios sitos em áreas territoriais, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.

O Código do Imposto Municipal de Imóveis, vulgo CIMI, refere que se consideram devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio, mas que até à data apenas se encontra definido para estes efeitos, o conceito de prédio ou fração autónoma devoluta, conforme Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Constitui competência dos municípios 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 aos municípios a verificação dos pressupostos para aplicação de taxas de minoração e majoração.

Com este regulamento, pretende-se estabelecer os procedimentos de identificação de imóveis, para efeitos de aplicação de majoração ou minoração da taxa de IMI.

Efetivamente, os custos ou benefícios envolvidos encontram-se diretamente relacionados com as receitas que o município da Chamusca deixará de receber com as majorações ou minorações da taxa de IMI que venham a ser concedidas, as quais, nesta fase, são impossíveis de antecipar.

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 dado início ao procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para aplicação de majoração ou minoração da taxa de IMI do Município da Chamusca, nos termos do artigo 98.º, n.º 1 do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, tendo sido promovida a consulta a todos os interessados entre os dias 26 de novembro de 2021 a 13 de dezembro de 2021, para que estes pudessem apresentar os seus contributos, no âmbito do presente procedimento.

No decurso do prazo estabelecido para o efeito, nenhum interessado se apresentou no processo, nem foram apresentados contributos para a elaboração do Regulamento, tendo, assim, sido dispensada a sua consulta pública, pelo período de trinta (30) dias, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, uma vez que se entendeu que, não tendo comparecido nenhum interessado que devesse ser ouvido em audiência dos interessados, e não justificando a natureza da matéria regulada neste Regulamento uma consulta pública, porque não afeta de modo direto e imediato direitos ou interesses legalmente protegidos dos cidadãos, antes confere direitos a potenciais interessados, a situação não tinha enquadramento legal na obrigatoriedade prevista naquele artigo 101.º

O projeto do presente regulamento foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal da Chamusca, datada de 15 de fevereiro de 2022. A Assembleia Municipal da Chamusca, em sessão ordinária, realizada no dia 22 de fevereiro de 2022, nos termos e para os efeitos previstos na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação vigente, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou o Regulamento Municipal de identificação de imóveis, para efeitos de aplicação de majoração ou minoração da taxa de IMI, seguindo-se a sua publicação no *Diário da República*, na Internet, no sítio institucional do Município, conforme disposto no artigo 139.º do CPA.

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 2.º

Objeto

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

Artigo 3.º

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 m³, 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 caráter 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 permanen-

tes 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 o prédio urbano ou fração autónoma que:

- a) Ruiu, desmoronou ou foi demolido, ainda que parcialmente, apresente a sua estrutura (alvenaria de pedra resistente, betão armado, madeira, metálica ou outra) ou elementos estruturais (pilares, vigas, lajes, consolas ou outros) em estado de colapso parcial ou total, incluindo a cobertura e sua estrutura de suporte;
- b) Não tenha, ou se encontre em estado avançado de deterioração, elementos construtivos, como paredes exteriores, guarnecimento de vãos (portas e janelas), pavimentos e tetos, o que desprotegendo a estrutura contribui para o seu colapso.
- c) Se encontre despojado das suas partes e dispositivos que permitam a sua normal utilização, nomeadamente, cozinha, instalação sanitária, instalação de água, elétrica ou outras.
- d) Tenha sido objeto de vistoria efetuada para a determinação do estado de conservação do imóvel, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 dezembro, e que o relatório da mesma tenha concluído pela irrecuperabilidade da estrutura e pela necessidade de demolição total ou parcial do edificado, para proteção de pessoas e bens.

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 silvopastoril 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

SECÇÃO I

Procedimentos para efeitos de majoração

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 1 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 Administração e Finanças 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 Administração e Finanças 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 deve em colaboração com o Serviço Municipal de Proteção Civil elaborar até ao dia 15 de setembro 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 Administração e Finanças.

Artigo 10.º

Identificação dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono

1 — O Serviço de Fiscalização Municipal, o Serviço Municipal de Proteção Civil e o Serviço de Ambiente devem, 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 Administração e Finanças.

2 — Deve esta mesma equipa multidisciplinar proceder ao levantamento dos prédios rústicos enquadrados na alínea c) do artigo 6.º

Artigo 11.º

Identificação do sujeito passivo de IMI

A Divisão de Administração e Finanças, 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 Administração e Finanças, 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 de Administração e Finanças 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.

SECÇÃO II

Procedimentos para efeitos de minoração

Artigo 16.º

Requerimento do interessado

1 — Os sujeitos passivos de IMI que pretendam beneficiar de minoração de taxa de IMI, nos termos do disposto no CIMI e outra regulamentação aplicável, terão de apresentar impreterivelmente até ao dia 31 de outubro do ano a que respeita o imposto, requerimento devidamente fundamentado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Chamusca.

2 — Do requerimento terá obrigatoriamente de constar:

- a) Cópia da caderneta predial do imóvel;
- b) Prova dos fundamentos alegados.

3 — Os requerimentos entregues após o dia 31 de outubro serão considerados para o ano seguinte.



Artigo 17.º

Apreciação do requerimento

1 — Recebida a documentação na Divisão de Administração e Finanças, esta verifica-se:

- a) Existe deliberação da assembleia municipal para minoração da taxa de IMI no âmbito do requerimento;
- b) O requerimento está devidamente instruído.

2 — A Divisão de Administração e Finanças elabora, até 30 de novembro do ano a que respeita o imposto, listagem com indicação dos artigos matriciais dos imóveis a aplicar minoração de taxa de IMI, que remeterá a deliberação do Executivo Municipal.

Artigo 18.º

Comunicação da decisão

Após deliberação da decisão, a Divisão de Administração e Finanças comunica a mesma:

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

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 19.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 _____

Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, Presidente da Câmara Municipal de Chamusca, torna público que o Município procedeu à identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas considerados 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 ou Minoração 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 Administração e Finanças, localizada na Rua Direita de São Pedro, 2140-098 Chamusca. Pode ser solicitada informação pelo endereço eletrónico: geral@cm-chamusca.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.

Processo número	Matriz Predial	Localização do imóvel	Freguesia/União das Freguesias

315108852