



**Regulamento Municipal de Identificação de  
Imóveis para Aplicação de Majoração da Taxa  
de IMI**

Nota Introdutória .....	3
Capítulo I – Disposições Gerais.....	4
Artigo 1.º – Lei Habilitante .....	4
Artigo 2.º – Objeto .....	4
Artigo 3.º – Definição de Imóvel devoluto.....	4
Artigo 4.º – Definição de imóvel degradado .....	5
Artigo 5.º – Definição de imóvel em ruínas.....	5
Artigo 6.º – Definição de prédio rústico com áreas florestais em situação de abandono .....	6
Capítulo II – Procedimentos.....	6
Artigo 7.º – Recolha de informação para identificação dos imóveis .....	6
Artigo 8.º – Identificação dos imóveis devolutos .....	7
Artigo 9.º – Identificação dos imóveis degradados e em situação de ruína .....	7
Artigo 10.º – Identificação dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono.....	7
Artigo 11.º – Identificação do sujeito passivo de IMI .....	7
Artigo 12.º – Audiência prévia .....	7
Artigo 13.º – Competência para decisão .....	7
Artigo 14.º – Comunicação da decisão.....	8
Artigo 15.º – Impugnação .....	8
Capítulo III – Disposições Finais.....	8
Artigo 16.º – Norma revogatória .....	8
Artigo 17.º – Entrada em vigor.....	8
Anexo.....	8
Edital.....	10

## Nota Introdutória

O Código do Imposto Municipal de Imóveis (CIMI), 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.

Considerando que o 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 08 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio.

Considerando que constitui competência dos municípios proceder ao levantamento dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono, bem como prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas e à identificação dos respetivos proprietários;

Considerando que compete aos municípios a verificação dos pressupostos para aplicação de taxas de majoração;

Consideração que a aplicação deste regulamento faz parte das medidas a implementar por parte deste município, no âmbito da revisão do Plano de Ajustamento Municipal;

Pretende-se com o presente regulamento, estabelecer os procedimentos de identificação de imóveis para efeitos de aplicação de majoração da taxa de IMI.

Efetivamente, os benefícios envolvidos encontram -se diretamente relacionados com as receitas que o município de Fornos de Algodres poderá receber com as majorações da taxa de IMI que venham a aplicadas, as quais, nesta fase, são impossíveis de antecipar. Relativamente aos custos, estes prevêem-se diminutos, considerando que as ações a desenvolver serão efetuadas por funcionários do município.

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, propõe -se que, nos termos do 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, e das alíneas c) e g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua atual redação, a aprovação das seguintes normas regulamentares.

Assim:

A proposta de “Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da Taxa de IMI” aprovada pela Câmara Municipal de Fornos de Algodres, na Reunião Ordinária, de 25 de agosto de 2022, nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua atual redação.

Em cumprimento do disposto no artigo 100.º, do Código de Procedimento Administrativo, a proposta de regulamento foi objeto de consulta pública, pelo prazo de 30 dias, tendo para isso sido publicado, na íntegra, na *internet*, no sítio institucional do município.

Foi posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal de Fornos de Algodres, Reunião de 25 de agosto de 2022, fazendo uso da competência que lhe é atribuída pelas alíneas c) e g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua atual redação.

## 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 Fornos de Algodres na identificação de imóveis para aplicação de majoração 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 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 kWh, 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 art. 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 2.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 art. 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 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 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 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 Geral solicita à Divisão Técnica Municipal, para que proceda à verificação, no local, da situação dos imóveis.

## **Artigo 9.º – Identificação dos imóveis degradados e em situação de ruína**

A Divisão Técnica 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 Geral.

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

1. A Divisão de Técnica Municipal e o Serviço Municipal de Proteção Civil 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 Geral.
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**

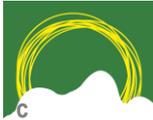
A Divisão de Administração Geral, após receção das listagens a que se referem os artigos 7.º a 9.º, procede à identificação dos sujeitos passivos do IMI, e notifica-os para efeitos de audiência prévia, para o respetivo domicílio fiscal, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do CPA.

## **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 Geral, 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.



**FORNOS DE  
ALGODRES**

MUNICÍPIO

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

Após deliberação do Executivo Municipal, a Divisão Financeira e de Aproveitamento 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 – Norma revogatória**

É revogado o conceito de edifício em ruína para efeitos de IMI aprovado em qualquer deliberação anterior da Câmara Municipal de Fornos de Algodres.

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

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

### **Anexo**

#### **Proposta de declaração de imóvel** \_\_\_\_\_

António Manuel Pina Fonseca, Presidente da Câmara Municipal de Fornos de Algodres,

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 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.



## Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da Taxa de IMI

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 Geral, localizada no edifício da Câmara Municipal de Fornos de Algodres. Pode ser solicitada informação pelo endereço eletrónico: [geral@cm-fornosdealgodres.pt](mailto:geral@cm-fornosdealgodres.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 N.º	Matriz Predial	Localização do Imóvel	Freguesia/União das Freguesias

## ANEXO

### Edital

#### Proposta de declaração de imóvel \_\_\_\_\_

[Nome do Presidente da Câmara Municipal], Presidente da Câmara Municipal de Fornos de Algodres, 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 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 XX -XX -XXXX, e da Assembleia Municipal, tomada na XX reunião da XX sessão ordinária, realizada em XX -XX -XXXX.

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 17:00 horas, na Divisão de Administração Geral, localizada no Edifício Sede da Câmara Municipal de Fornos de Algodres, em Estrada Nacional 16, 6370-999 Fornos de Algodres. Pode ser solicitada informação pelo endereço eletrónico para [geral@cm-fornosdealgodres.pt](mailto:geral@cm-fornosdealgodres.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.

Proc. n.º	Matriz Predial	Localização do imóvel	Freguesia/União das Freguesias

dia de mês de Ano. — O Presidente da Câmara Municipal, [Nome do Presidente da Câmara Municipal].



## Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração da Taxa de IMI