



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

CERTIDÃO DE DELIBERAÇÃO TOMADA EM REUNIÃO DE 17 DE NOVEMBRO DE 2025

2.0.2. REGISTO N.º 104.829/2025 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS 2026 --

---- Sobre o assunto designado em epígrafe, o **Chefe da Divisão de Gestão Financeira**, prestou a informação registada sob o n.º 104.829/2025, que na presente reunião foi apreciada e que a seguir se reproduz na íntegra: “(Imposto Municipal sobre Imóveis):-----

- I – Taxas a aplicar em 2026 sobre o exercício de 2025 – Taxa Geral; -----
- II – Redução da taxa prevista no n.º 13 do artigo 112.º; -----
- III – Redução da taxa prevista no n.º 7 do artigo 112.º; -----
- IV – Majoração da taxa prevista no n.º 3 e n.º 8 do artigo 112.º; -----
- V – Alargamento da isenção temporária de IMI -----

I – Taxas a aplicar em 2026 sobre o exercício de 2025-----

(Taxa Geral) -----

---- Nos termos do artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre imóveis aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, “*o IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam*”. Posteriormente, a Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, alterou as taxas admissíveis neste âmbito, anulando o efeito das medidas fiscais anticíclicas estabelecidas na Lei 64/2008, de 5 de dezembro, que anteriormente alterou o CIMI. Em 2016, a Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março veio alterar a taxa máxima admissível de 0,500%, para 0,450%. -----

---- Deste modo, as taxas do IMI deverão ser fixadas anualmente pelos Municípios da área de localização dos prédios, dentro dos seguintes intervalos, nos termos do artigo 112º do CIMI (com as alterações introduzidas):-----

- Entre 0,3% e 0,45% para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI; -----

---- Complementarmente, será de referir que a taxa aplicável aos prédios rústicos é de 0,8%.--

-----Quadro A – Taxas de IMI vigentes no Distrito de Santarém -----

----- (Em 2025 sobre o exercício de 2024)-----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

Distrito de Santarém	Taxa Urbana - IMI	Taxa Rústica	Aplica Taxa de Redução
Abrantes	0,400%	0,80%	Sim
Alcanena	0,375%	0,80%	Sim
Almeirim	0,375%	0,80%	Não
Alpiarça	0,370%	0,80%	Sim
Benavente	0,300%	0,80%	Não
Cartaxo	0,450%	0,80%	Não
Chamusca	0,300%	0,80%	Sim
Constância	0,300%	0,80%	Sim
Coruche	0,300%	0,80%	Sim
Entroncamento	0,300%	0,80%	Sim
Ferreira do Zêzere	0,300%	0,80%	Sim
Golegã	0,340%	0,80%	Sim
Mação	0,300%	0,80%	Sim
Ourém	0,310%	0,80%	Sim
Rio Maior	0,380%	0,80%	Sim
Salvaterra de Magos	0,350%	0,80%	Não
Santarém	0,368%	0,80%	Sim
Sardoal	0,325%	0,80%	Sim
Tomar	0,340%	0,80%	Sim
Torres Novas	0,360%	0,80%	Sim
Vila Nova da Barquinha	0,320%	0,80%	Sim
<i>Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira</i>			
Municípios com taxas inferiores			
Municípios com taxas superiores			

---- Analisando o quadro acima apresentado, verifica-se que Benavente, Chamusca, Constância, Coruche, Entroncamento, Ferreira do Zêzere e Mação aplicam uma taxa urbana inferior à praticada em Ourém. Ao invés 13 dos 21 municípios que compõem o distrito de Santarém aplicam uma taxa urbana superior, com particular relevo para os territórios de maior similaridade neste contexto geográfico, nomeadamente, Abrantes (0,400%), Tomar (0,340%) e Torres Novas (0,360%). -----

-----Quadro C – Estatísticas de Liquidação (Sobre o ano de 2024) -----

Designação	Valor Patrimonial			Contribuição do Ano	Impacto resultante da variação de 0,1 p.p.
	Isento Temp.	Isento Perm.	Sujeito		
Urbanos (CMI)	150 485 019,71 €	399 118 566,74 €	2 385 921 655,27 €	7 263 088,34 €	2 342 931,72 €
Rústicos	1 662 385,55 €	508 456,82 €	9 912 587,57 €	152 652,26 €	--

---- Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira-----

---- No contexto do Município de Ourém, tendo por referência as estatísticas disponibilizadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira, referentes ao ano de 2024, estima-se que as receitas municipais, neste âmbito, se situem na ordem dos 7,3 milhões de euros.-----

---- Observando os valores dispostos efetuou-se uma extração do impacto resultante de uma eventual variação, tendo por base o valor de contribuição prevista nas estatísticas de liquidação mais recentes obtidas.-----

---- Consequentemente, constata-se que:

Este documento contém 8 folha(s)



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

- A variação de 0,1 p.b na taxa incidente sobre os prédios urbanos representa uma variação da receita municipal ligeiramente superior a 2,3 milhões de euros; -----
- A definição da taxa máxima admissível representaria uma receita anual próximo de 10,7 milhões de euros, ou seja, um acréscimo na ordem de 3,3 milhões de euros, face à receita resultante da taxa atualmente vigente.-----
- As isenções permanentes significam uma quebra da receita na ordem de 1,2 milhões de euros, se aplicada a taxa atualmente vigente e de 1,8 milhões de euros se aplicada a taxa máxima admissível; -----
- As isenções temporárias significam uma quebra da receita na ordem de 466,5 mil euros se aplicada a taxa atualmente vigente e de 677,2 mil euros se aplicada a taxa máxima admissível.-----

---- Face ao disposto, considerando a vantagem fiscal comparativa existente no Município de Ourém, face aos restantes municípios que compõem o distrito (apenas Benavente, Chamusca, Ferreira do Zêzere e Mação, aplicam taxas inferiores, e todos os municípios de dimensão similar ou superior a Ourém aplicam taxas mais onerosas), propõe-se manter as taxas vigentes:-----

- 0,310% sobre os prédios urbanos avaliados nos termos do Código do Imposto sobre Imóveis (CIMI); -----
- 0,800% para os prédios rústico. -----

---- Se adotada a proposta: -----

- As receitas anuais com este imposto deverão ascender a 7,3 milhões de euros;-----
- Abdica de um acréscimo potencial desta receita (se aplicada a taxa máxima), num valor na ordem dos 3,3 milhões de euros. -----
- O Município de Ourém evidencia uma expressiva vantagem fiscal neste âmbito, face à generalidade dos municípios que compõem o distrito de Santarém, salientando-se uma evidente vantagem relativa aos municípios do referido território de maior similaridade (Abrantes, Tomar e Torres Novas, bem como à capital de distrito, ou seja, a Santarém). -----

-----II – Redução da taxa prevista no artigo 13º do artigo 112.º-A ----- ----- (Dependentes) -----

---- A LOE/2016 (Lei 7-A/2016), de 31 de março, veio aditar o CIMI, com a possibilidade de os municípios deliberarem uma redução da taxa do IMI incidente sobre a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário, em função do número de dependentes que fazem parte do seu agregado, atendendo ao previsto no artigo 13.º do Código do IRS. Os valores a aplicar nos termos da alteração induzida pelo pela Lei 56/2023, de 6 de outubro, dispõem-se no quadro seguinte. -----

-----Quadro – Reduções admissíveis-----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	30€
2	70€
3	140€

---- De acordo com os dados remetidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira, tendo por referência o ano de 2024 (cobrança em curso no ano de 2025), o número de agregados que poderão beneficiar desta eventual redução ascende a 3.502, associado a um Valor Patrimonial Tributário (VPT) de 303.252.266,70 euros, da qual deriva uma coleta de 739.101,46 euros (a coleta tem em consideração as isenções de IMI vigentes).-----

---- A aplicação da taxa de redução fixa deriva no seguinte impacto: -----

- Agregados com 1 dependente (1.710): redução da receita em 51.300 euros; -----
- Agregados com 2 dependentes (1.520): redução da receita em 106.400 euros;-----
- Agregados com 3 ou mais dependentes (272): redução da receita em 38.080 euros. -----

---- Observando que a aplicação desta redução poderá representar uma política fiscal de incentivo e apoio à natalidade, cujo impacto global será de 195.780 euros, propõe-se a adoção das seguintes reduções: -----

- Número de dependentes a cargo = 1: Dedução fixa = 30 euros;-----
- Número de dependentes a cargo = 2: Dedução fixa = 70 euros;-----
- Número de dependentes a cargo \geq 3: Dedução fixa = 140 euros -----

III – Redução da taxa prevista no n.º 7 do artigo 112º -----

(Mercado de arrendamento – habitação) -----

---- Nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI, as autarquias podem adotar uma redução de 20% da taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados exclusivamente para habitação. -----

---- Esta medida pode, eventualmente, estimular do mercado de arrendamento na área da habitação, área em que a generalidade do território nacional apresenta evidentes lacunas ao nível da oferta disponível. -----

---- Deste modo, a exemplo do verificado no ano anterior, caso seja essa a intenção superior, poderá a Assembleia Municipal deliberar reduzir em 20% a taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados exclusivamente para habitação. Tendo por base o histórico, verifica-se que o número de beneficiários desta redução fiscal é ainda manifestamente diminuto, representando uma coleta agregada na ordem de 1,1 mil euros, pelo que, na presente data, induz uma quebra nas receitas municipais que ascende a apenas 221,8 mil euros. -----

---- Consequentemente, propõe-se que, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI, se possa adotar uma redução de 20% da taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

exclusivamente para habitação, aplicável apenas aos contratos estabelecidos após 1 de janeiro de 2025. -----

IV Majoração de Imposto – n.º 3 e n.º 8 do artigo 112º

(Prédios devolutos e em ruínas)

--- O n.º 3 do artigo 112.º estabelece a possibilidade de serem elevadas, anualmente, ao triplo, as taxas inerentes aos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio. -----

--- A implementação desta majoração, não visa promover um aumento das receitas municipais, embora se admita essa consequência ao nível do volume das receitas, mas contribuir para a requalificação e revitalização do património existente, incentivando-se a regeneração urbana e mitigando-se eventuais focos sociais negativos que se rapidamente se podem associar a áreas territoriais degradadas.-----

--- A penalização estabelecida pelo agravamento da taxa, permite responsabilizar os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação e contribuindo para deterioração do ambiente paisagístico urbano, embora seja de salientar que as estratégias de revitalização urbana dos territórios devem derivar de um conjunto diverso e integrado de ações concertadas e simultâneas. -----

--- Consequentemente, propõe-se que, a exemplo do já ocorrido em 2025, possa ser determinada a aplicação, em 2026, sobre o exercício de 2025, de uma taxa majorada para o triplo, incidente sobre os prédios devolutos há mais de um ano, e de prédios em ruínas, existentes na área do Município de Ourém, conforme a listagem da Autoridade Tributária, devendo tal circunstância ser objeto de comunicação até 31 de dezembro, conforme dispõe o n.º 6 do artigo 112º do CIMI, na circunstância de aprovado este agravamento, pela assembleia municipal.-----

--- Em adenda, será de referir que o n.º 8 do artigo 112.º, também confere a possibilidade de os municípios majorarem em 30% a taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.-----

--- Complementarmente ao disposto, destaca-se que o artigo 112º-B na redação introduzida pela Lei 56/2023, reporta que os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento: --



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

- a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décupo, agravada, em cada ano subsequente, em mais de 20%;-----
- b) O agravamento referido tem com o limite o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º;-----
- c) As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas ao financiamento das políticas municipais de habitação; -----
- d) O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal ser aumentado em:
 - i. 50% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, se encontre arrendado para habitação própria ou permanente do sujeito passivo;-----
 - ii. 100% sempre que o sujeito do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.-----

---- Neste contexto, para a eventual aplicabilidade destes agravamentos (cujas receitas adicionais são consignadas ao fim estabelecido no diploma), será de observar a circunscrição de zonas de pressão urbanística a definir conforme diploma próprio. -----

V – Alargamento da isenção temporária do IMI de 3 para 5 anos – alteração promovida ao artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais pela Lei 56/2023, de 6 de outubro

---- No âmbito da modificação introduzida pela Lei 56/2023, será de observar a alteração ao artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, permitindo que a isenção de 3 anos prevista no referido artigo, possa ser prorrogada por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, a qual deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira até 31 dezembro, para vigorar no ano seguinte. -----

---- Note-se que o n.º 1 do referido artigo permite a isenção de IMI nos prédios urbanos habitacionais, construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto do total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a 153 300 euros e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. Reporta o n.º 3 que ficam igualmente isentos, os prédios construídos de novo, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação permanente do inquilino, desde que reunidas as condições previstas no n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.----- \



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- Neste contexto vem o número 5 do artigo 46º estabelecer que as isenções dispostas nos n.os 1 e 3, têm um período de 3 anos, sendo aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda 125 mil euros, estabelecendo que poderão ser prorrogáveis por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, a qual deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.-----

---- Consequentemente, deixa-se à consideração superior, a eventual prorrogação por mais 2 anos da referida isenção, a qual está sujeita à autorização da assembleia municipal e não sendo possível, nesta data, quantificar o impacto financeiro decorrente da eventual atribuição deste benefício.-----

---- À consideração superior,". -----

---- (Aprovado em minuta) -----

----- A CÂMARA DELIBEROU, POR MAIORIA, PROPOR À ASSEMBLEIA MUNICIPAL:-----

PRIMEIRO – PARA EFEITOS DO DISPOSTO NO N.º 4, DO ARTIGO 112.º, DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI) E NA ALÍNEA D), DO N.º 1, DO ARTIGO 25.º, DO ANEXO I À LEI N.º 75/2013, DE 12 DE SETEMBRO, NA SUA REDAÇÃO ATUAL, A FIXAÇÃO DAS SEGUINTE TAXAS A PRATICAR NA COBRANÇA DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) NO ANO 2026: -----

- 0,325% SOBRE PRÉDIOS URBANOS AVALIADOS NOS TERMOS DO REFERIDO CÓDIGO; -----
- 0,800% PARA OS PRÉDIOS RÚSTICOS. -----

SEGUNDO – PARA EFEITOS DO DISPOSTO NO N.º 13, DO CITADO ARTIGO 112.º, A REDUÇÃO DAS TAXAS A PRATICAR NA COBRANÇA DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS NO ANO 2026, INCIDENTE SOBRE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, COINCIDENTE COM O DOMICÍLIO FISCAL DO PROPRIETÁRIO, EM FUNÇÃO DO NÚMERO DE DEPENDENTES QUE FAZEM PARTE DO AGREGADO FAMILIAR, DO SEGUINTE MODO: -----

- UM DEPENDENTE – 30,00 EUROS;-----
- DOIS DEPENDENTES – 70,00 EUROS;-----
- TRÊS OU MAIS DEPENDENTES – 140,00 EUROS.-----

TERCEIRO – NOS TERMOS DO N.º 7, DO ARTIGO 112.º, DO CIMI, A REDUÇÃO DE 20% DA TAXA DE IMI A APlicar SOBRE OS PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HABITAÇÃO, APlicável APENAS AOS CONTRATOS QUE VENHAM A SER ESTABELECIDOS APÓS 01 DE JANEIRO DE 2026;-----

QUARTO – NOS TERMOS DO N.º 3, DO ARTIGO 112.º, DO CIMI, A ELEVAÇÃO, AO TRIPLO, DAS TAXAS INERENTES AOS PRÉDIOS QUE SE ENCONTREM



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

DEVOLUTOS HÁ MAIS DE UM ANO E AOS QUE SE ENCONTREM EM RUÍNAS, NA ÁREA DO MUNICÍPIO; -----

QUINTO – NOS TERMOS DO N.º 5, DO ARTIGO 46.º, DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, NA SUA REDAÇÃO ATUAL, A PRORROGAÇÃO, POR MAIS DOIS ANOS, DO PERÍODO DE ISENÇÃO DE TRÊS ANOS, APLICÁVEL A PRÉDIOS URBANOS QUE REÚNAM AS CONDIÇÕES REFERIDAS NO CITADO DIPLOMA; -----
SEXTO – A REDUÇÃO DE 50% DA TAXA DE IMI A APLICAR SOBRE OS PRÉDIOS URBANOS PROPRIEDADE DAS ASSOCIAÇÕES DESPORTIVAS, CULTURAIS E RECREATIVAS; -----

SÉTIMO – A REDUÇÃO DE 50% DA TAXA DO IMI A APLICAR SOBRE OS PRÉDIOS URBANOS EXCLUSIVAMENTE AFETOS A PRIMEIRA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, PROPRIEDADE DE FAMÍLIAS NUMEROSAS COM TRÊS OU MAIS DESCENDENTES, SENDO QUE ESTA REDUÇÃO NÃO SERÁ CUMULATIVA COM A ESTABELECIDA NO PONTO SEGUNDO DA PRESENTE DELIBERAÇÃO.-----

---- Votou contra o **Senhor Vereador Daniel Lopes Neves Ribeiro**, por discordar do aumento da percentagem do Imposto Municipal sobre Imóveis, relativa a prédios urbanos avaliados nos termos do respetivo código.-----

----- *Divisão de Apoio a Fundos Comunitários e Expediente do Município de Ourém.* -----

----- *A Chefe da Divisão,*