



EDITAL Nº 172/2025

**INCENTIVO À REABILITAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS ABANDONADOS OU DEGRADADOS
NAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - NOVA ISENÇÃO NO ÂMBITO DO IMPOSTO
MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)**

**TERCEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO Nº 8/2019 – REGULAMENTO ADMINISTRATIVO DE
ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA**

FERNANDO PAULO FERREIRA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

FAZ SABER, em cumprimento do disposto no nº 1, do artigo 56º, do Anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, na redação atual, que a Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, na sua sessão ordinária e pública de 20 de fevereiro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na sua reunião ordinária e pública de 29 de janeiro de 2025, aprovou, ao abrigo do preceituado nas alíneas c) e g), do nº 1 do artigo 25º e das alíneas k) e ccc), do nº 1 do artigo 33º, ambos do Anexo I da referida Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, do nº 1, do artigo 142º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente, e do nº 2, do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, na redação em vigor, deliberou aprovar a terceira alteração ao Regulamento nº 8/2019 – Regulamento Administrativo de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, consistindo no aditamento da alínea h) ao nº 1 do artigo 2º, da alínea i) ao artigo 3º e do artigo 9º-F, cujo projeto de alteração foi submetido a consulta pública, mediante publicação do aviso (extrato) nº 26641/2024/2, no Diário da República, nº 230/2024, Série II de 27 de novembro de 2024.

Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais do costume e publicitado no sítio do município na Internet.

E eu, _____, Diretor do Departamento de Gestão Administrativa e Jurídica, o subscrevi.

Paços do Concelho de Vila Franca de Xira, 27 de fevereiro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal,



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO REGULAMENTO ADMINISTRATIVO DE ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

Preâmbulo

Nos termos do disposto no artigo 14º, n.º 2, alínea b), do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, com as demais alterações legislativas subsequentes e na redação em vigor, o produto da cobrança do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) constitui receita municipal.

O artigo 16º da acima melhor identificada Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na redação atual, disciplina a matéria das isenções e benefícios fiscais, preceituando o seu n.º 2 que a Assembleia Municipal, mediante proposta da câmara municipal, aprova regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios; decorrendo do disposto no seu n.º 3 que os benefícios fiscais em causa devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, sendo que a respetiva formulação deve ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos e sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal.

O Município dispõe de atribuições legalmente cometidas no âmbito da promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, com esteio e fundamento no disposto no artigo 23º, n.ºs 1 e 2, alíneas m), e n), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constante do respetivo Anexo I, na redação vigente.

Ainda, compete à Câmara Municipal, nos termos da alínea ff) do n.º 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, promover e



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal.

Face ao exposto, e com a fundamentação de facto e de direito acima aduzida, considerou-se a possibilidade de criação de uma nova isenção objetiva total do IMT, aplicável às transmissões onerosas de edifícios destinados a comércio ou serviços dotados de múltiplos espaços, andares ou divisões de utilização independente ou de múltiplas frações autónomas, ou das suas frações autónomas, localizados em áreas de reabilitação urbana territorial e legalmente delimitadas como tal e que se encontrem devolutos, degradados ou funcionalmente desadequados, por compra e venda ou permuta e mediante escritura pública ou documento particular autenticado, tendo em vista a realização de obras de reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação destinadas a manter o respetivo uso e finalidade comercial ou de serviços ou a proceder à sua reconversão e reafetação para habitação, facilitando as referidas transmissões por via da redução dos custos de contexto de natureza fiscal.

Assim, a Câmara Municipal, na sua reunião pública e ordinária de 23 de outubro de 2024, aprovou o início do procedimento administrativo regulamentar tendente à terceira alteração do Regulamento Administrativo de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, aprovando o processamento da constituição de interessados e a subsequente apresentação de contributos e sugestões em sede de consulta pública, conforme o preceituado nos artigos 98º, n.º 1, e 101º, n.ºs 1 e 2, do Código do Procedimento Administrativo.

Deste modo, o projeto da terceira alteração ao Regulamento nº 8/2019 – Regulamento Administrativo de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, foi submetido a consulta pública, pelo período de trinta dias úteis, a contar da data da publicação do aludido projeto de modificação regulamentar no Diário da República n.º 230/2024, Série II, de 2024-11-27, Aviso (extrato) n.º 26641/2024/2, e na Internet, no sítio institucional do Município.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

Decorrido o acima referido prazo legal para apresentação de contributos e sugestões, e uma vez que não foi apresentado qualquer contributo ou sugestão, a proposta final de alteração regulamentar foi aprovada pelos órgãos colegiais materialmente competentes do Município sem qualquer alteração em relação ao projeto inicial submetido a consulta pública.

Salienta-se que este novo benefício fiscal tem em vista a tutela de interesses públicos manifestamente relevantes, dotados de particular impacto e relevo na economia local, consistentes na promoção, apoio e incentivo da reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração e adaptação dos edifícios destinados a comércio ou serviços, ou das suas frações autónomas, localizados em áreas de reabilitação urbana e que se encontrem devolutos, degradados ou funcionalmente inadequados, mantendo, após obras, tais finalidades ou sendo reconvertidos e reafetados para fim habitacional; na promoção do território; na atração e fixação de pessoas, famílias, atividades económicas e empresas; na revitalização e dinamização económica, nomeadamente nos domínios do comércio local e de proximidade e dos serviços locais e de proximidade; na alavancagem e estímulo ao investimento e à sua diversificação, fundamental para o desenvolvimento económico local; e no incremento e reforço da oferta de habitação disponível.

O benefício fiscal em apreço, em sede de IMT, aplica-se, genericamente e por igual, a todos os edifícios e frações autónomas localizados nas áreas de reabilitação urbana e a todos os proprietários vendedores e aquirentes a título oneroso que se enquadrem e satisfaçam os critérios e condições regulamentares, estando-lhe associado um regime de caducidade e cessação relacionado com a apresentação e submissão, dentro de um determinado prazo regulamentar, de pretensões urbanísticas destinadas à realização de obras de reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação do imóvel, o que, se não suceder, implica a liquidação, cobrança e pagamento do imposto devido, acrescendo juros compensatórios.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

Ademais, o benefício fiscal em questão é suscetível de aplicação uma única vez por edifício ou fração, sendo aplicável a uma única transmissão onerosa por edifício ou fração.

Por fim, e no que concerne à ponderação dos custos e benefícios decorrentes das medidas de isenção fiscal projetadas, cumpre referir que o custo fiscal decorrente da sua aprovação e execução será acompanhado e monitorizado pelos serviços da Divisão de Planeamento Financeiro do Departamento Financeiro, por via da informação disponibilizada pela Autoridade Tributária e Financeira, e bem assim devidamente considerado em termos e para efeitos de controlo da execução orçamental da receita, de ajustamento do orçamento conducente à sua eventual alteração e de adequação das despesas a realizar às receitas efetivamente arrecadadas, mencionando-se, no que concerne aos benefícios, a promoção, apoio e incentivo à reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação dos edifícios e suas frações, facilitando as respetivas aquisições onerosas por via da redução dos custos de contexto de índole fiscal, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 99º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual.

Terceira alteração ao Regulamento n.º 8/2019 de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira

I-É aditada a alínea h) ao n.º 1 do artigo 2º do Regulamento Administrativo de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, referente ao **âmbito de aplicação e norma habilitante**, com a seguinte redação:

Artigo 2º

[...]

1- [...]



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]
- h) A promoção, incentivo e apoio à reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação de edifícios destinados a comércio ou serviços, localizados nas áreas de reabilitação urbana legal e territorialmente delimitadas como tal e que se encontrem devolutos, degradados ou funcionalmente desadequados, facilitando a sua transmissão onerosa ou a transmissão onerosa de frações autónomas neles integradas, tendo em vista a realização das respetivas obras.

2- [...]

II- É aditada a **alínea i) ao artigo 3º** do Regulamento Administrativo de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, relativo à **natureza das isenções**, com a seguinte redação:

Artigo 3º

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

h) [...]

- i) Isenção total objetiva do IMT relativamente às transmissões onerosas do direito real de propriedade sobre os edifícios destinados a comércio ou serviços, dotados de múltiplos espaços, andares ou divisões de utilização independente ou de múltiplas frações autónomas, ou de frações autónomas neles existentes e integradas, localizados nas áreas de reabilitação urbana legal e territorialmente delimitadas como tal e que se encontrem devolutos, degradados ou funcionalmente desadequados, mediante compra e venda ou permuta e por via de escritura pública ou documento particular autenticado.

III- É aditado o **artigo 9º-F** ao Regulamento Administrativo de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Vila Franca de Xira, com a seguinte redação:

Artigo 9º-F

Isenção total objetiva do IMT na transmissão onerosa de edifícios, ou suas frações autónomas, destinados a comércio ou serviços e localizados em áreas de reabilitação urbana

- 1- Estão isentas do IMT as transmissões onerosas de edifícios destinados a comércio ou serviços dotados de múltiplos espaços, andares ou divisões de utilização independente ou de múltiplas frações autónomas, ou das suas frações autónomas, localizados em áreas de reabilitação urbana territorial e legalmente delimitadas como tal e que se encontrem devolutos, degradados ou funcionalmente desadequados, por compra e venda ou permuta e mediante escritura pública ou documento particular autenticado, tendo em vista a realização de obras de reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação destinadas a manter o respetivo uso e finalidade comercial ou de serviços ou a proceder à sua reconversão e reafetação para habitação.
- 2- Só podem beneficiar da isenção prevista no número antecedente os edifícios ou frações autónomas para os quais tenha sido emitida e não se encontre cassada



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

licença ou autorização administrativa municipal de utilização para comércio ou serviços.

- 3- Ficam excluídas do âmbito da presente isenção do IMT as transmissões onerosas de figuras parcelares do direito de propriedade ou de direitos reais menores, designadamente a aquisição do usufruto, do direito de superfície e do uso.
- 4- Ficam igualmente excluídas do âmbito da presente isenção do IMT quaisquer outras situações ou pretensões suscetíveis de fundamentar a liquidação e cobrança do IMT, previstas no respetivo Código e distintas da transmissão onerosa do direito real de propriedade sobre edifícios ou suas frações autónomas por compra e venda ou permuta, designadamente a celebração de contratos-promessa, a celebração de contratos de arrendamento ou subarrendamento, a aquisição de partes sociais, quotas ou ações, a aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário, as cessões de posição contratual e a outorga de procurações.
- 5- A isenção total objetiva do IMT prevista no presente artigo é objeto de reconhecimento pela Câmara Municipal nos termos previstos no n.º 9 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na redação vigente, mediante deliberação a tomar para o efeito devidamente fundamentada, sob prévio requerimento a apresentar pelos interessados junto dos serviços municipais materialmente competentes na área financeira antes do ato ou contrato que origina a transmissão onerosa sujeita ao imposto e bem assim antes da respetiva liquidação tributária que seria de efetuar e a que haveria lugar.
- 6- O pedido de reconhecimento do benefício fiscal a que se refere o presente artigo deve ser apresentado mediante requerimento para o efeito, a entregar na Loja do Município, presencialmente ou por via de correio eletrónico, acompanhado dos seguintes documentos instrutores demonstrativos dos pressupostos da isenção tributária:



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

- a) Caderneta predial atualizada referente ao imóvel;
 - b) Certidão permanente do registo predial do imóvel válida, atualizada e vigente;
 - c) Planta de localização respeitante ao imóvel;
 - d) Licença ou autorização administrativa de utilização referente ao imóvel;
 - e) Contrato-promessa referente à aquisição do imóvel ou documento idóneo e adequado que demonstre a intenção firme e inequívoca do proprietário vendedor em alienar o imóvel ao adquirente, com a identificação e descrição do imóvel, o respetivo preço e a data previsível para a realização e outorga da escritura pública ou do documento particular autenticado ;
 - f) Documento comprovativo de identificação do proprietário vendedor e do adquirente, no caso o cartão de cidadão, ou, tratando-se de pessoa coletiva sujeita ao registo comercial, certidão permanente do registo comercial atualizada, válida e vigente, ou, tratando-se de pessoa não sujeita ao registo comercial, documentação legalmente equivalente, designadamente estatutos, regulamentos internos, deliberações dos órgãos associativos e autorizações tutelares;
 - g) Certidão demonstrativa da ausência de dívidas à Administração Fiscal do Estado relativa ao adquirente na qualidade de sujeito passivo do imposto;
 - h) Certidão demonstrativa da ausência de dívidas à Segurança Social respeitante ao adquirente na qualidade de sujeito passivo do imposto.
- 7- Nas situações de compropriedade, quer na parte alienante ou transmitente, quer na adquirente, o disposto no número precedente aplica-se a todos os comproprietários.
- 8- Nas situações em que a parte vendedora consubstancie uma massa insolvente, ocorrendo a intervenção de administrador judicial, acrescem aos documentos previstos no número 6 os que, de forma adequada e idónea, comprovem a situação de insolvência e a titularidade dos respetivos poderes por parte do administrador, nos termos do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresa.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

- 9- Os requerimentos destinados ao reconhecimento da isenção tributária do IMT prevista no presente artigo são apresentados e assinados pelos adquirentes, sendo submetidos e outorgados, no caso de pessoas coletivas, por quem legalmente as represente e vincule.
- 10- A isenção total objetiva do IMT a que se refere o presente artigo é comunicada oficiosamente aos serviços competentes da Autoridade Tributária e Aduaneira, nomeadamente ao serviço local de finanças correspondente à localização do imóvel, em decorrência de comunicação a efetuar pelo Município de Vila Franca de Xira, a cargo e por parte dos serviços da Divisão de Planeamento Financeiro do Departamento Financeiro, e após instrução, pelos sujeitos passivos, do pedido de reconhecimento do direito ao benefício fiscal, e bem assim após a respetiva apreciação e deliberação pela Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 9 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, aprovada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na redação em vigor.
- 11- A deliberação da Câmara Municipal que reconhecer, nos termos do número antecedente, o direito ao benefício fiscal em sede de IMT que estiver em causa, deve integrar uma estimativa da despesa fiscal decorrente da aplicação do benefício fiscal em apreço.
- 12- Para os efeitos previstos nos números anteriores, e em cumprimento e execução da deliberação emanada pela Câmara Municipal, os serviços municipais materialmente competentes na área financeira emitem duas declarações comprovativas da isenção total objetiva de IMT em apreço, devidamente assinadas pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo Vereador com competências delegadas na área financeira, destinando-se uma a ser entregue ao adquirente e sujeito passivo do imposto e outra ao serviço de finanças da localização do imóvel, por forma a que possa ser processada e emitida guia de liquidação e receita do IMT a zero por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

- 13-Cabe ao adquirente e sujeito passivo do imposto obter, junto do serviço de finanças da localização do imóvel, a guia de liquidação e receita do IMT a zero, incumbindo-lhe igualmente apresentar o mencionado documento demonstrativo da liquidação do IMT a zero no âmbito da realização e outorga da escritura pública ou do documento particular autenticado e para efeitos da respetiva instrução.
- 14-A isenção do IMT prevista no presente artigo caduca, ficando sem efeito e deixando a transmissão onerosa do imóvel de beneficiar da presente isenção, caso o adquirente não apresente ou submeta pedido de licença, comunicação prévia ou ato ou procedimento legalmente equivalente destinado à execução de obras de reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação do imóvel adquirido no prazo de três anos e seis meses contados a partir do momento temporal em que ocorre a transmissão onerosa do imóvel, com capacidade e suscetibilidade de aprovação ou aceitação pela Câmara Municipal, nos termos previstos na legislação urbanística vigente e aplicável e junto dos serviços municipais materialmente competentes.
- 15-Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que a transmissão onerosa do imóvel ocorre por efeito da celebração e outorga da respetiva escritura pública de compra e venda ou permuta ou da celebração e outorga do respetivo documento particular autenticado de compra e venda ou permuta, sendo o prazo aí consagrado contado a partir da data de realização da escritura pública ou do documento particular autenticado que titula o ato ou contrato.
- 16-A caducidade da isenção de IMT prevista nos números anteriores determina a obrigatoriedade de os sujeitos passivos solicitarem no prazo de 30 dias, junto dos serviços competentes da Câmara Municipal ou em qualquer serviço de finanças, a respetiva liquidação, aplicando-se o disposto no artigo 34.º do Código do IMT, com as devidas e necessárias adaptação.
- 17-Sem prejuízo do disposto no número antecedente, os serviços municipais materialmente competentes comunicam oficiosamente aos serviços competentes



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

da Autoridade Tributária e Aduaneira a caducidade da isenção do IMT a que se referem os números anteriores com vista à liquidação, cobrança e pagamento do imposto, o qual é devido pelo adquirente desde o momento em que ocorre a transmissão, acrescendo juros compensatórios, nos termos legais.

18-No prazo de dez dias úteis contados a partir da data da sua realização e outorga, o adquirente deve submeter ou remeter aos serviços municipais materialmente competentes na área financeira cópia da escritura pública ou do documento particular autenticado que titula a transmissão onerosa do imóvel, podendo a Câmara Municipal, em caso de incumprimento injustificado da presente obrigação, deliberar no sentido da aplicação do regime de caducidade da isenção previsto nos números antecedentes após notificação para apresentação da documentação em falta.

19-O regime de isenção total objetiva do IMT previsto no presente artigo vigora até 31 de dezembro de 2028, sendo aplicável uma única vez por edifício ou fração autónoma objeto de transmissão onerosa e não havendo lugar a nova, segunda e distinta isenção do IMT referente ao mesmo edifício ou fração autónoma, no âmbito da aplicação da presente disposição regulamentar e sem prejuízo das normas legais estabelecidas e aplicáveis, antes da efetiva conclusão das obras de reabilitação, requalificação, beneficiação, alteração ou adaptação requalificação do imóvel adquirido.

20-O disposto no presente artigo não prejudica a liquidação, cobrança e pagamento do IMT, nos termos, condições e prazos gerais previstos no Código do IMT.