



Assembleia Municipal de Vila Real	
Data:	20/02/2026
N.º	18
Proc.º n.º	
Resp. of. n.º	

CERTIDÃO

----- DR. EDUARDO LUÍS VARELA RODRIGUES, DIRETOR DO DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO, DO MUNICÍPIO DE VILA REAL. -----

----- CERTIFICO, que da ata da reunião extraordinária da Câmara Municipal realizada no dia 19/02/ 2026 aprovada em minuta no final da reunião para efeitos e execução imediata, consta, de entre outras, a seguinte deliberação:

-----ASSUNTO: - Assunto: Renovação da isenção do IMI ao abrigo da alínea a) do n.º 2) do artigo 45.º do EBF (Prédios urbanos objeto de reabilitação) – Rua Nova de Almodena, N.º 6, Vila Real - Requerente: Cláudia Sofia Areias de Andrade (NIF: 196 817 528) -----

- Presente à reunião informação da Divisão Jurídica e de Fiscalização do seguinte teor:

“Informação:

Factos:

Através do requerimento n.º 424 de 08/01/2026, a Requerente identificada em epígrafe vem solicitar a renovação da isenção do IMI referente ao imóvel sito na Rua Nova de Almodena, N.º 6, Vila Real, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Vila Real sob o artigo 4335 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real sob o n.º 537/19970905.

O pedido não se encontrava corretamente instruído, pelo que os serviços da Divisão Jurídica solicitaram a apresentação dos documentos em falta. Após, através do requerimento n.º 1975 de 02/02/2026, a Requerente enviou os elementos solicitados.

Enquadramento Legal:

De acordo com o n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29/12, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:



- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios.

Por sua vez, o n.º 2 do artigo 45.º reporta-se aos benefícios fiscais que podem ser concedidos aos imóveis que preencham os requisitos acima mencionados, concretamente:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

O n.º 6 do artigo 45.º dispõe que a prorrogação de isenção de IMI pelo período adicional de cinco anos depende de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.

Análise da Pretensão:

A Requerente beneficiou da isenção pelo período de três anos, com início em 2023 e termo em 2025. Em 08/01/2026, a Requerente vem solicitar a renovação da isenção de IMI por mais cinco anos.



Com base nos documentos juntos pela Requerente, designadamente a certidão do domicílio fiscal, resulta demonstrado que o imóvel em causa se destina a habitação própria e permanente.

Prevendo a alínea a) do n.º 2 e o n.º 6 do artigo 45.º do EBF, a possibilidade de renovação da referida isenção pelo período adicional de 5 anos, submete-se à consideração superior o deferimento de tal pretensão, a qual incidirá apenas sobre o alargamento do prazo da isenção.

A Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 30/12/2025, deliberou aplicar a seguinte taxa do IMI para 2025 a liquidar no ano de 2026:

Alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro) = 0,385%.

Assim,

O valor patrimonial do prédio, determinado em 2023, foi de € 87.353,53.

No pressuposto da manutenção da taxa do IMI no próximo ano, o valor do imposto que está a ser objeto de reconhecimento para potencial isenção é o **montante de € 336,31/ano, no período de 5 (cinco) anos.**

Em Conclusão:

I – Por deliberação da Câmara Municipal de 06/02/2023, foi aprovada a concessão de isenção de pagamento do IMI referente ao prédio inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Vila Real sob o artigo 4335 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real sob o n.º 537/19970905, pelo período de 3 anos (início em 2023 e fim em 2025).

II – A pretensão do Requerente de prorrogação de isenção por um período adicional de 5 anos é legalmente admissível, por força do estabelecido no n.º 6 do artigo 45.º do EBF, devendo ser submetida a autorização da Assembleia Municipal, em cumprimento do estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

Em 12/02/2026 a **Chefe de Divisão Jurídica e de Fiscalização** emitiu o seguinte parecer:

“Propõe-se que a prorrogação da isenção de IMI seja submetida a autorização da Assembleia Municipal.”



Em 12/02/2026 o **Diretor do DAF** emitiu o seguinte parecer:

“Ao Sr. Presidente,

Concordo. Pode ser presente à reunião da CM para posterior submissão e aprovação pela AM, nos termos da informação dos serviços.”

Por Despacho de 12/02/2026 o **Senhor Presidente da Câmara** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** Aprovar submeter à aprovação da Assembleia Municipal a prorrogação da isenção de pagamento do IMI, por um período adicional de 5 anos, do imóvel inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Vila Real, sob o artigo nº 4 335, nos termos do n.º 6 do artigo 45.º do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho, na sua atual redação, (Estatuto dos Benefícios Fiscais) em conjugação com o nº 2 do artigo 16º da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, e alínea c) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.-----

----- Por ser verdade, mandei passar a presente, que assino e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município. -----

----- Câmara Municipal de Vila Real, 20 de fevereiro de 2026.-----

O DIRETOR,

(Dr. Eduardo Luís Varela Rodrigues)