

Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio

Estado: vigente

Resumo: Proceda ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

Publicação: Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, páginas 2530 - 2537

Legislação associada: [Decreto-Lei n.º 159/2006](#) – 08/08; [Decreto-Lei n.º 287/2003](#) – 12/11.

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio

O XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Apostado em erguer uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), inscreveu no Programa do Governo esse compromisso prioritário com os Portugueses e promoveu a sua implementação, materializada, desde logo, na [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018](#), de 2 de maio, que aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma NGPH.

No quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, estão já aprovados e em implementação novos instrumentos de fomento de mais oferta pública de habitação, designadamente o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para dar uma solução estrutural às carências habitacionais graves ainda existentes no País. De igual modo, foi criado o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, que visa essencialmente a mobilização do património imobiliário público e do terceiro setor, devoluto ou disponível para, após a sua reabilitação, ser disponibilizado para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Paralelamente, foi aprovado um conjunto de instrumentos e medidas que visam dinamizar a oferta habitacional privada, em especial em regime de arrendamento a custos acessíveis, de entre os quais se realçam o Programa de Arrendamento Acessível, o enquadramento fiscal favorável ao arrendamento e à reabilitação e os instrumentos de financiamento à reabilitação, em particular à reabilitação para arrendamento habitacional e o Programa Chave na Mão, que facilita e promove a atração e fixação de população no Interior, nomeadamente de jovens famílias, e a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Não obstante terem sido criadas as condições para a maximização da oferta habitacional, em primeiro lugar, por via do aumento da oferta pública e, em segundo lugar, pelo incentivo à dinamização da oferta privada, importa agora garantir que existem os instrumentos necessários para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, especialmente em zonas de pressão urbanística, em que o acesso à habitação está mais dificultado.

Considera-se, assim, que a não disponibilização de oferta de imóveis, quando estes existam, sobretudo nas zonas do País onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, é uma prática lesiva do interesse público e que tem por efeito uma redução injustificada da oferta habitacional, bem como, por essa mesma via, uma subida artificial dos preços.

Com efeito, no que respeita aos imóveis devolutos, justifica-se uma ação mais interventiva do Estado no estímulo à sua disponibilização, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da sua função social. Esta ação materializou-se, num primeiro momento, na criação de instrumentos de incentivo ao arrendamento e de apoio financeiro às obras de reabilitação, sendo agora complementada mediante o reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários.

Assim, com o presente decreto-lei cria-se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística.

Para este fim, introduz-se o conceito de zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Prevê-se que a delimitação das zonas de pressão urbanística seja efetuada pelos municípios através de indicadores objetivos relacionados, por exemplo, com os preços do mercado habitacional, com os rendimentos das famílias ou com as carências habitacionais detetadas.

Paralelamente, aperfeiçoa-se o regime relativo à classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, reconhecendo as limitações que o [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, tem tido nesta matéria. São, deste modo, alterados os indícios de desocupação, permitindo que os mesmos identifiquem de forma mais apurada as situações em causa, algo que é essencial para melhorar a eficácia do sistema.

Em conclusão, disponibiliza-se aos municípios um instrumento complementar aos restantes já criados com vista ao aumento da oferta habitacional e à regulação do mercado de habitação, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos construídos existentes.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 287.º da [Lei n.º 71/2018](#), de 31 de dezembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1 - O presente decreto-lei procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

2 - O presente decreto-lei procede:

a) À primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto;

b) À alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Alteração ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto

Os artigos 1.º a 5.º do [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

Artigo 2.º

[...]

1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - ...

a) ...

b) ...

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 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.

Artigo 3.º

[...]

...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) ...

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 artigo 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

[...]

1 - A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a ocorrência dos indícios previstos no artigo 2.º e considerar as exceções previstas no artigo anterior.

2 - ...

3 - Estando o prédio ou fração autónoma omissa da respetiva matriz predial, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz, o prédio omissa,

identificando, para tanto, o sujeito passivo do IMI e juntando os documentos previstos no artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

4 - A identificação dos prédios ou frações autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, no prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual.

5 - (Anterior n.º 4.)

Artigo 5.º

[...]

1 - ...

2 - As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático.»

Artigo 3.º

Aditamento ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto

É aditado ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, o artigo 2.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 2.º-A

Zona de pressão urbanística

1 - Considera-se 'zona de pressão urbanística' aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

2 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

3 - A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista.

4 - Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

5 - A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores.»

Artigo 4.º

Aditamento de anexo ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto

É aditado o anexo ao [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, com a redação constante do anexo I do presente decreto-lei e do qual faz parte integrante.

Artigo 5.º

Aditamento ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

É aditado ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação atual, o artigo 112.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 112.º-B

Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

- a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;
- b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

2 - 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 pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.»

Artigo 6.º

Republicação

É republicado no anexo II do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto, com a redação introduzida pelo presente decreto-lei.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de fevereiro de 2019. - António Luís Santos da Costa - Mário José Gomes de Freitas Centeno - Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita - Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem - João Pedro Soeiro de Matos Fernandes.

Promulgado em 3 de maio de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 13 de maio de 2019.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.

ANEXO I
(a que se refere o artigo 4.º)

ANEXO
(a que se refere o artigo 2.º-A)

1 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos temas constantes no quadro seguinte, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios.

2 - Caso sejam criados, por organismos oficiais, novos indicadores que possam ser inseridos nos temas referidos, podem os mesmos contribuir para a fundamentação de uma zona de pressão urbanística, em complemento aos indicadores elencados.

Temas	Indicadores
Carências habitacionais	Famílias que vivem em condições habitacionais indignas, nos termos do conceito usado no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (n.º), fontes administrativas dos municípios. Pedidos de habitação recenseados (n.º), fontes administrativas dos municípios. Tempo de espera na lista de pedidos de habitação (n.º meses), fontes administrativas dos municípios. Famílias elegíveis em concursos promovidos pelo município para atribuição de apoios ao acesso à habitação e que não obtiveram apoio (n.º), fontes administrativas dos municípios. Alojamentos familiares não clássicos (n.º), Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convívios (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Famílias clássicas nos alojamentos familiares clássicos por tipo de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilhariadas do edifício (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche) (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.
Mercado habitacional	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de preços da habitação ao nível local. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local. Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local. Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (n.º), INE, I. P., índice de preços da habitação. Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (€), INE, I. P., índice de preços da habitação.
Rendimentos dos agregados familiares	Rendimento bruto declarado por agregado fiscal (€), Autoridade Tributária e Aduaneira. Rendimento bruto declarado do agregado fiscal (€) por quintis de rendimento, Autoridade Tributária e Aduaneira. Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado (n.º), Autoridade Tributária e Aduaneira. Ganho médio mensal (€), Gabinete de Estratégia e Planeamento, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, quadros de pessoal.
Parque habitacional	Edifícios por época de construção e estado de conservação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos, segundo o número de pisos, por acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e existência de elevador (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos, famílias, pessoas residentes e pessoas presentes, por tipo de alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo as instalações existentes (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. População residente com 15 e mais anos de idade com pelo menos uma dificuldade a viver em edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Divisões por fogo concluído em construções novas para habitação familiar (n.º), anual — INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Edifícios licenciados por tipo de obra e destino da obra (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios. Divisões por fogo licenciado em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios.
População e demografia	Alojamentos familiares com consumos baixos de água e eletricidade (n.º), lista atualizada a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. Alojamentos locais por modalidade (n.º), Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local. Famílias clássicas, segundo a sua dimensão e pessoas nas famílias, por tipo de família (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. População residente por sexo e grupo etário (n.º), INE, I. P., estimativas anuais da população residente e recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Saldo natural (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos. Saldo migratório (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos. Taxa de crescimento efetivo (%), INE, I. P., indicadores demográficos. Taxa de crescimento natural (%), INE, I. P., indicadores demográficos.

ANEXO II
(a que se refere o artigo 6.º)

Republicação do [Decreto-Lei n.º 159/2006](#), de 8 de agosto

Artigo 1.º
Objeto

O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.

Artigo 2.º
Noção

1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

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 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.

Artigo 2.º-A
Zona de pressão urbanística

1 - Considera-se «zona de pressão urbanística» aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

2 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.

3 - A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista.

4 - Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

5 - A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores.

Artigo 3.º Exceções

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram 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, 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 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 artigo 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 Procedimento

1 - A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a ocorrência dos indícios previstos no artigo 2.º e considerar as exceções previstas no artigo anterior.

2 - Os municípios notificam o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

3 - Estando o prédio ou fração autónoma omissa da respetiva matriz predial, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz, o prédio omissa, identificando, para tanto, o sujeito passivo do IMI e juntando os documentos previstos no artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

4 - A identificação dos prédios ou frações autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, no prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual.

5 - A decisão de declaração de prédio ou fração autónoma devoluta é suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Artigo 5.º

Dever de cooperação

1 - Todas as entidades têm o dever de cooperar com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fração autónoma se encontra devoluta.

2 - As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

1 - O presente decreto-lei entra em vigor no 30.º dia seguinte ao da sua publicação.

2 - Os efeitos fiscais previstos no presente decreto-lei reportam-se ao ano de 2007 e seguintes.

ANEXO
(a que se refere o artigo 2.º-A)

1 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos temas constantes no quadro seguinte, resultantes de informação estatística oficial com a desagregação territorial publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e o padrão de disponibilização em vigor, bem como do aproveitamento de fontes administrativas dos municípios.

2 - Caso sejam criados, por organismos oficiais, novos indicadores que possam ser inseridos nos temas referidos, podem os mesmos contribuir para a fundamentação de uma zona de pressão urbanística, em complemento aos indicadores elencados.

Temas	Indicadores
Carências habitacionais . . .	Famílias que vivem em condições habitacionais indignas, nos termos do conceito usado no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (n.º), fontes administrativas dos municípios. Pedidos de habitação recenseados (n.º), fontes administrativas dos municípios. Tempo de espera na lista de pedidos de habitação (n.º meses), fontes administrativas dos municípios. Famílias elegíveis em concursos promovidos pelo município para atribuição de apoios ao acesso à habitação e que não obtiveram apoio (n.º), fontes administrativas dos municípios. Alojamentos familiares não clássicos (n.º), Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Famílias clássicas nos alojamentos familiares clássicos por tipo de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilharias do edifício (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche) (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011.
Mercado habitacional.	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de preços da habitação ao nível local. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local. Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., estatísticas de rendas da habitação ao nível local. Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (n.º), INE, I. P., índice de preços da habitação. Transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar (€), INE, I. P., índice de preços da habitação.
Rendimentos dos agregados familiares.	Rendimento bruto declarado por agregado fiscal (€), Autoridade Tributária e Aduaneira. Rendimento bruto declarado do agregado fiscal (€) por quintis de rendimento, Autoridade Tributária e Aduaneira. Agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado (n.º), Autoridade Tributária e Aduaneira. Ganho médio mensal (€), Gabinete de Estratégia e Planeamento, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, quadros de pessoal.
Parque habitacional	Edifícios por época de construção e estado de conservação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos, segundo o número de pisos, por acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada e existência de elevador (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos, famílias, pessoas residentes e pessoas presentes, por tipo de alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo as instalações existentes (n.º), INE, I. P., Recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. População residente com 15 e mais anos de idade com pelo menos uma dificuldade a viver em edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade e forma de arrendamento (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Alojamentos familiares clássicos (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Divisões por fogo concluído em construções novas para habitação familiar (n.º), anual — INE, I. P., estatísticas das obras concluídas. Edifícios licenciados por tipo de obra e destino da obra (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios. Divisões por fogo licenciado em construções novas para habitação familiar (n.º), INE, I. P., inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios. Alojamentos familiares com consumos baixos de água e eletricidade (n.º), lista atualizada a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. Alojamentos locais por modalidade (n.º), Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local.
População e demografia . . .	Famílias clássicas, segundo a sua dimensão e pessoas nas famílias, por tipo de família (n.º), INE, I. P., recenseamento da população e habitação — Censos 2011. População residente por sexo e grupo etário (n.º), INE, I. P., estimativas anuais da população residente e recenseamento da população e habitação — Censos 2011. Saldo natural (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos. Saldo migratório (n.º), INE, I. P., indicadores demográficos. Taxa de crescimento efetivo (%), INE, I. P., indicadores demográficos. Taxa de crescimento natural (%), INE, I. P., indicadores demográficos.