

**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

REGULAMENTO DE LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA  
DAS TAXAS RELATIVAS À REALIZAÇÃO  
DE OPERAÇÕES DE  
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

**PREÂMBULO**

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, instituiu o regime da edificação e da urbanização.

Este diploma dispõe no seu artigo 3º que os municípios, no uso do poder regulamentar próprio, devem aprovar regulamentos municipais de edificação e urbanização, bem como regulamentos relativos ao lançamento e cobrança das taxas devidas pela realização de operações urbanísticas.

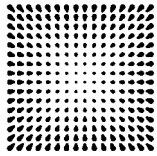
O desaparecimento da figura da autorização administrativa, dando lugar à comunicação prévia, e, nalguns casos, retrocedendo para a figura do licenciamento, justifica só por si as alterações que agora são propostas no âmbito da regulamentação municipal das operações urbanísticas.

Com o presente Regulamento pretende-se, não só, regulamentar a liquidação das taxas que sejam devidas pela realização de operações urbanísticas mas também todas as operações administrativas que resultam da actividade inerente ao planeamento e gestão urbanística.

Fica, também, plasmado e renovado o inequívoco empenho da governação municipal em atrair, fixar e potenciar investimentos nos mais diversos domínios, desde que estes se perspectivem geradores de mais-valias económicas, sociais e ambientais.

Incluiu-se, ainda, neste Regulamento a questão das cedências e compensações por materialmente se configurarem como tributos muito próximos das taxas, porque indissociavelmente vinculados ao respeito do princípio da proporcionalidade.

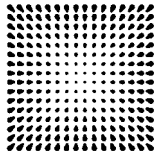
O presente Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas é elaborado ao abrigo e nos termos dos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, do n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 53 –E/2006, de 29 de Dezembro, dos artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, da Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto Lei n.º 398/98, de 17 de Dezembro, do Código de Procedimento e de Processo Tributário, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 15/2001, de 5 de Junho, do n.º 1 do



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

artigo 3.º e do artigo 116.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e alíneas a) do n.º 2 do artigo 53.º, e do n.º 6, do artigo 64.º, ambos do Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Assim, em cumprimento do que a lei dispõe, a Assembleia Municipal de S. João da Madeira, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte REGULAMENTO DE LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA DAS TAXAS RELATIVAS À REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

REGULAMENTO DE LIQUIDAÇÃO E COBRANÇA DAS TAXAS  
RELATIVAS À REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES DE  
URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I

**Disposições Gerais**

Artigo 1.º

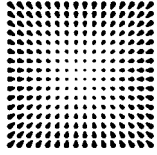
**Incidência Objectiva**

1. O presente Regulamento estabelece os princípios aplicáveis à urbanização e edificação referentes às taxas e outras receitas devidas pela realização de operações urbanísticas, emissão de alvarás, pela admissão de comunicação prévia, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, no Município de S. João da Madeira.
2. As taxas e demais encargos previstos do presente regulamento aplicam-se ainda às operações urbanísticas cuja execução seja ordenada pela Câmara Municipal, nos termos da lei.

Artigo 2.º

**Incidência subjectiva**

1. O sujeito activo gerador da obrigação de pagamento das taxas e outras receitas previstas nas tabelas anexas ao presente regulamento é o Município de S. João da Madeira.
2. O sujeito passivo, é a pessoa singular ou colectiva e outras entidades legalmente equiparadas que, nos termos da lei e do presente regulamento, esteja vinculado ao cumprimento das prestações mencionadas no artigo anterior.
3. Estão sujeitos ao pagamento de taxas e outras receitas previstas no presente regulamento e tabela anexa, o Estado, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integram o Sector empresarial do Estado e das Autarquias Locais.

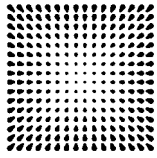


**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

Artigo 3.º

### **Definições**

No presente Regulamento, adoptam-se os conceitos constantes de legislação específica aplicável, dos documentos de planeamento municipal de ordenamento do território e do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.



## CAPÍTULO II

### **ISENÇÃO DE TAXAS**

#### **Artigo 4.º**

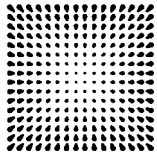
##### **Isonções oficiosas**

1. Estão isentas do pagamento das taxas previstas no presente regulamento as pessoas singulares ou colectivas do direito público ou de direito privado às quais a lei confira tal isenção, bem como as pessoas colectivas de utilidade pública, as instituições particulares de solidariedade social, relativamente ao actos e factos que sejam de interesse municipal e que se destinem à directa e imediata realização dos seus fins, desde que lhes tenha sido concedida pelo Ministério das Finanças isenção do respectivo IRC.
2. Estão, ainda, isentas do pagamento das taxas a freguesia e as empresas de capitais maioritariamente municipais relativamente aos actos e factos decorrentes da prossecução dos seus fins estatutários e directamente relacionados com os poderes delegados pelo município.
3. Estão, ainda, isentas do pagamento de tais taxas todas as obras de conservação em imóveis classificados, nos termos do regime legal de protecção do património cultural.

#### **Artigo 5.º**

##### **Isonções dependentes de requerimento**

1. Poderão ser isentas pela Câmara Municipal do pagamento das taxas estabelecidas no presente Regulamento e na respectiva tabela:
  - a) As associações religiosas, culturais, desportivas, recreativas e as instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas e quando as pretensões visem a prossecução dos respectivos fins estatutários;
  - b) As cooperativas, suas uniões, federações e confederações, desde que constituídas, registadas e funcionando nos termos da legislação cooperativa, relativamente às actividades que se destinem, directamente, à realização dos seus fins;
  - c) As empresas e empreiteiros de construção civil e obras públicas, relativamente a empreendimentos abrangidos por contratos de desenvolvimento para a habitação social a preços controlados, celebrados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 236/85, de 5 de Julho e 165/93, de 7 de Maio;



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

- d) Os loteamentos e as edificações realizadas nos lotes deles resultantes que tenham sido objecto de contrato de urbanização ou acordo celebrado entre o Município e os particulares, nomeadamente os decorrentes da associação do Município com os mesmos particulares nos termos da lei dos solos, desde que tal isenção seja estabelecida no respectivo contrato, só no que respeita à taxa pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas.

2. As isenções previstas neste artigo serão apreciadas a requerimento dos interessados, onde sejam expostas as razões e demonstrados os factos que fundamentem tal pedido de isenção.

### **CAPÍTULO III**

#### **Liquidação, autoliquidação e cobrança**

##### **Artigo 6.º**

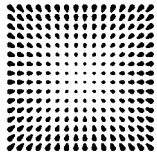
#### **Liquidação e autoliquidação**

1. A liquidação de taxas e outras receitas municipais previstas nas Tabelas anexas consiste na determinação do montante a pagar e resulta na aplicação dos indicadores nela definidos e dos elementos fornecidos pelos sujeitos passivos.
2. A autoliquidação refere-se à determinação do valor da taxa a pagar pelo sujeito passivo, seja ele o contribuinte directo, o seu substituto legal ou o responsável legal.

##### **Artigo 7.º**

#### **Procedimento de liquidação**

1. A liquidação das taxas e outras receitas municipais constará de documento próprio no qual se deverá fazer referência aos seguintes elementos:
  - a) Identificação do sujeito activo;
  - b) Identificação do sujeito passivo;
  - c) Discriminação do acto, facto ou contrato sujeito a liquidação;
  - d) Enquadramento na Tabela de Taxas e Outras receitas municipais;
  - e) Cálculo do montante a pagar, resultante da conjugação dos elementos referidos em c) e d);



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

- f) Eventuais isenções, dispensas ou reduções aplicáveis.
2. O documento mencionado no número anterior designar-se-á nota de liquidação e fará parte integrante do processo administrativo.
  3. A liquidação de taxas e outras receitas municipais não precedida de processo far-se-á nos respectivos documentos de cobrança.

### Artigo 8.º

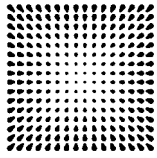
#### **Regra específica da liquidação**

1. O cálculo das taxas e outras receitas municipais cujo quantitativo esteja indexado ao ano, mês semana ou dia, far-se-á em função do calendário.
2. Nos termos do disposto no número anterior considera-se semana de calendário o período de segunda-feira a domingo.
3. Os valores actualizados devem ser arredondados, conforme se apresentar o terceiro algarismo depois da vírgula:
  - a) Se for inferior a 5, arredonda-se para o cêntimo mais próximo por defeito;
  - b) Se for igual ou superior a 5, arredonda-se para o cêntimo mais próximo por excesso.

### Artigo 9.º

#### **Notificação**

1. A liquidação será notificada ao interessado por carta registada com aviso de recepção, salvo nos casos em que, nos termos da lei, não seja obrigatória.
2. Da notificação da liquidação deverá constar a decisão, os fundamentos de facto e de direito, os meios de defesa contra o acto de liquidação, o autor do acto e a menção da respectiva delegação ou subdelegação de competência, bem como o prazo de pagamento voluntário
3. A notificação considera-se efectuada na data em que for assinado o aviso de recepção e tem-se por efectuada na própria pessoa do notificando, mesmo quando o aviso de recepção haja sido assinado por terceiro presente no domicílio do requerente, presumindo-se neste caso que a carta foi oportunamente entregue ao destinatário.



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

4. No caso do aviso de recepção ser devolvido pelo facto de o destinatário se ter recusado a recebê-lo ou não o ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais e não se comprovar que entretanto o requerente comunicou a alteração do seu domicílio fiscal, a notificação será efectuada nos 15 dias seguintes à devolução, por nova carta registada, presumindo-se feita a notificação se a carta não tiver sido recebida ou levantada, sem prejuízo de o notificando poder provar justo impedimento ou a impossibilidade de comunicação da mudança de residência no prazo legal.
5. Após a recepção da notificação, o notificado terá 10 dias úteis para se pronunciar por escrito sobre a liquidação efectuada, devendo, caso o faça, ser emitido novo acto de liquidação até 10 dias após o termo daquele prazo.
6. Findo o prazo previsto no número anterior sem que tenha havido pronúncia do notificado, considera-se assente a liquidação inicialmente efectuada.

### Artigo 10º

#### **Termos da autoliquidação**

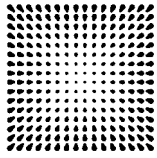
1. No caso de deferimento tácito, caso a Câmara Municipal não liquide a taxa no prazo estipulado, pode o sujeito passivo depositar ou caucionar o valor que calcule nos termos do presente Regulamento.
2. Nas hipóteses de comunicação prévia a liquidação é feita pelo sujeito passivo, de acordo com os critérios previstos no presente Regulamento.
3. O sujeito passivo pode, nas hipóteses previstas no número anterior, solicitar que os serviços prestem informações sobre o montante previsível a liquidar de taxas.
4. Nos casos de operações urbanísticas promovidas pela administração pública, a Câmara Municipal deve, no momento em que profira o parecer sobre as mesmas, indicar o valor presumível das taxas a suportar.
5. As entidades a que alude o n.º anterior liquidarão as taxas de acordo com o procedimento de autoliquidação.

### Artigo 11.º

#### **Prazo para a autoliquidação**

A autoliquidação das taxas referidas no número anterior deve decorrer até um ano após a data da aprovação e admissão da comunicação prévia.





**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

#### Artigo 12.º

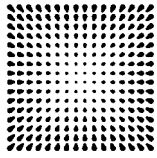
##### **Erro na liquidação**

1. Quando na liquidação das taxas se verificar que ocorreram erros ou omissões das quais resultaram prejuízo para o Município, promover-se-á de imediato a liquidação adicional.
2. Quando se verificar que tenha sido liquidada e cobrada quantia superior à devida e não tenham ainda decorridos três anos sobre o pagamento, deverão os serviços oficiosamente promover, mediante despacho do Presidente da Câmara, a restituição ao interessado da importância indevidamente paga.
3. Não produzem direito à restituição os casos em que a pedido do interessado, sejam introduzidas nos processos alterações ou modificações produtoras de taxaço menor.

#### Artigo 13.º

##### **Momento e formas de pagamento de taxas e outras receitas**

1. As taxas e demais encargos são pagos em numerário, excepto nas situações expressamente previstas na lei ou no presente regulamento, em que se admite o pagamento em espécie.
2. O pagamento de taxas e demais encargos em espécie, seja por compensação, seja por dação em cumprimento depende de uma deliberação específica da Câmara Municipal para o efeito, com possibilidade de delegação no seu Presidente, da qual conste a avaliação objectiva dos bens em causa.
3. As taxas deverão ser pagas na Tesouraria da Câmara Municipal, por transferência bancária, bem como em equipamento de pagamento automático, sempre que tal seja permitido, para o que se encontram afixados nos serviços de tesouraria e nos locais de estilo e disponibilizados na Internet o presente Regulamento, bem como o número da conta bancária à ordem da Câmara Municipal e o nome da respectiva instituição bancária.
4. A cobrança das taxas devidas pela realização das operações urbanísticas por emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia é efectuada antes da emissão do alvará de licença da respectiva operação ou, no caso de admissão de comunicação prévia, antes do início execução das obras, sendo as taxas calculadas de acordo com as tabelas anexas para a respectiva operação urbanística.
5. As taxas relativas à emissão de informação prévia, certidões, autorização de utilização da edificação, realização de vistorias e demais assuntos administrativos são cobradas com a apresentação do correspondente pedido, exceptuando-se os casos em que, manifestamente, não seja viável a prévia determinação de taxa aplicável.



## **S. João da Madeira**

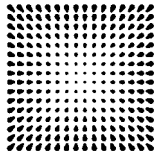
Câmara Municipal

6. Salvo o disposto nos números 4 e 5, o prazo para pagamento voluntário das taxas e outras receitas previstas no presente regulamento e tabelas anexas é de 30 dias a contar da notificação para pagamento.
7. Nas situações de revisão do acto de liquidação que implique uma liquidação adicional, o prazo para pagamento voluntário será o estabelecido na notificação para pagamento do correspondente adicional.
8. Os prazos para pagamento contam-se de forma contínua e, aquele que termine em sábado, domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil imediatamente seguinte.

### Artigo 14.º

#### **Pagamento em prestações**

1. Mediante requerimento fundamentado, poderá o Presidente da Câmara Municipal, com possibilidade de delegação, autorizar o pagamento das taxas e outras receitas previstas no presente regulamento e sua tabela anexa em prestações mensais, desde que seja prestada caução.
2. O pagamento das taxas (TMU) referidas no n.º 2, 3 e 4 do artigo 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, pode ser fraccionado até ao termo do prazo de execução fixado no alvará ou comunicação prévia, desde que seja prestada caução nos termos do artigo 54.º do mesmo Decreto-Lei.
3. A autorização referida nos números anteriores fica sujeita às seguintes condições:
  - a) Prestação de garantia bancária ou seguro-caução, sem prazo e sem quaisquer despesas a cargo da Câmara;
  - b) Pagamento na 1.ª prestação de uma parte não inferior a 25% do montante da taxa devida;
  - c) Pagamento progressivo da quantia restante do valor da taxa em prestações mensais; e
  - d) Na falta de pagamento de qualquer uma das prestações previstas na alínea anterior, proceder-se-á à cobrança da totalidade do crédito pela garantia existente.
4. Salvo disposição legal ou regulamentar em contrário, o número de prestações mensais não poderá ser superior ao prazo de execução fixado à operação e, em qualquer caso, a doze prestações
5. O valor de cada uma das prestações não poderá ser inferior a uma unidade de conta, conforme estipulado no Código do Procedimento e Processo Tributário.
6. O pagamento de cada prestação deverá ocorrer durante o mês a que esta corresponder, não sendo devidos juros compensatórios em relação às prestações vincendas e pagos em cada prestação.



7. A falta de pagamento de qualquer prestação implica o vencimento imediato das seguintes, às quais acrescerá os juros moratórios que forem devidos, sendo que, na ausência de caução que assegure o pagamento integral da dívida existente, assegurar-se-á a execução fiscal da dívida remanescente mediante a extracção da respectiva certidão de dívida.

#### Artigo 15.º

##### **Extinção do procedimento**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o não pagamento das taxas e outras receitas municipais no prazo estabelecido para o efeito implica a extinção do procedimento.
2. A extinção do procedimento poderá não ocorrer se o interessado vier efectuar o pagamento da quantia liquidada nos 15 dias seguintes ao termo do prazo de pagamento respectivo.

#### Artigo 16.º

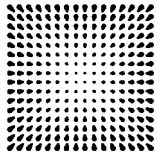
##### **Cobrança Coerciva**

1. Consideram-se em débito todas as taxas e outras receitas municipais, relativamente às quais o interessado usufruiu de facto, do serviço ou do benefício, sem o respectivo pagamento.
2. O não pagamento das taxas e outras receitas municipais implica a extracção das respectivas certidões de dívida e seu envio aos serviços competentes, para efeitos de execução fiscal.

#### Artigo 17.º

##### **Garantias**

1. À reclamação graciosa ou impugnação judicial da liquidação e cobrança de taxas e demais receitas de natureza fiscal aplicam-se as normas do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais e, com as necessárias adaptações, a Lei Geral Tributária e as do Código de Procedimento e de Processo Tributário.
2. A dedução de reclamação ou impugnação contra o acto de liquidação das taxas não constitui obstáculo à execução dos actos materiais que titulam, caso seja prestada garantia idónea nos termos da lei.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

### CAPÍTULO III

#### **TAXAS DEVIDAS POR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

##### Secção I

##### **Loteamentos e Obras de Urbanização**

##### Artigo 18.º

##### **Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de operação de loteamento com obras de urbanização, de operações de loteamento e de obras de urbanização**

1. A emissão de licença ou admissão de comunicação prévia de operações de loteamento está sujeita ao pagamento das taxas fixada no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do número de lotes, fogos, unidades de ocupação ou prazo previsto nessas operações urbanísticas.
2. Qualquer aditamento ao alvará licença ou admissão de comunicação prévia de operação de loteamento está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento.

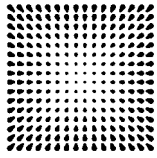
##### Secção II

##### **Remodelação de Terrenos**

##### Artigo 19.º

##### **Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos**

1. A emissão do alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para trabalhos de remodelação de terrenos, tal como se encontra definido na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, está sujeita ao pagamento da taxa referida no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função dos prazos de execução previstos.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

### Secção III

#### **Obras de Edificação**

#### Artigo 20.º

#### **Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de construção, ampliação e/ou reconstrução**

1. A emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação para obras de construção, ampliação e/ou reconstrução, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro II da tabela anexa ao presente Regulamento, sendo esta composta de uma parte fixa e outra variável, em função do respectivo prazo de execução, o uso ou fim a que a obra se destina e da área bruta a edificar.
2. Aos valores previstos nos números anteriores serão deduzidos, em lotes precedidos de loteamento, os valores calculados de acordo com o fixado no Quadro II de acordo com as infra-estruturas urbanísticas já executadas pelos promotores.

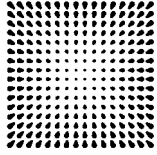
### Secção IV

#### **Regimes Especiais**

#### Artigo 21.º

#### **Emissão de alvará de licenças ou admissão comunicações prévias para outras operações urbanísticas e para demolições**

1. A emissão de alvará de licença ou admissão comunicação prévia para outras operações urbanísticas, designadamente, construções, reconstruções, ampliações, alterações de edificações previstas no Quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento, está sujeita ao pagamento da taxa fixada no referido Quadro III, sendo esta composta de uma parte fixa e outra variável, em função do uso ou fim a que a obra se destina e respectivo prazo de execução e da área bruta a edificar.
2. A demolição de edifícios e outras construções, quando não integradas em procedimento de licença ou admissão comunicação prévia de uma operação urbanística, está também sujeita ao pagamento da taxa para o efeito fixada no Quadro III da tabela anexa ao presente Regulamento e nas condições referidas nos números anteriores.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

## Secção V

### **Utilização das Edificações**

#### Artigo 22.º

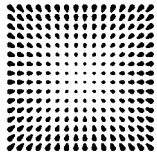
##### **Emissão de alvarás de autorização de utilização e de alteração ao uso**

A emissão de alvará de autorização de utilização e alteração ao uso está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro IV da tabela anexa ao presente regulamento, sendo estas compostas de uma parte fixa e outra variável, em função do número de fogos, de unidades de ocupação, de garagens e ou arrecadações e das áreas brutas edificadas.

#### Artigo 23.º

##### **Autorizações de utilização ou suas alterações previstas em legislação específica**

A emissão de alvará de autorização de utilização ou suas alterações está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro IV da tabela anexa ao presente Regulamento, variando esta em função do tipo de estabelecimento e da sua área.



#### CAPÍTULO IV

### TAXAS POR PROCEDIMENTOS E SITUAÇÕES ESPECIAIS

#### Artigo 24.º

##### **Emissão de alvarás de licença parcial**

1. A emissão do alvará de licença parcial para construção da estrutura, nas condições previstas no n.º 7 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, está sujeita ao pagamento da taxa fixada nos Quadros II e III da tabela anexa ao presente Regulamento sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável no valor de 30% da taxa variável pela emissão do alvará de licença calculado de acordo com o previsto nos Quadros referidos.
2. As taxas pagas nos termos do número anterior são dedutíveis na taxa a pagar pela emissão do correspondente alvará licença da operação urbanística.

#### Artigo 25.º

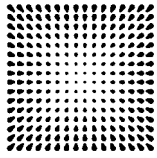
##### **Prorrogações**

Nas situações referidas no n.º 3 do artigo 53.º e n.º 5 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a concessão de nova prorrogação está sujeita ao pagamento da taxa fixada nos Quadros I, II e III da tabela anexa ao presente Regulamento sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo pretendido.

#### Artigo 26.º

##### **Licença especial relativa a obras inacabadas**

Nas situações referidas no artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a concessão de licença especial para conclusão da obra está sujeita ao pagamento da taxa fixada no Quadro I, II e III da tabela anexa ao presente Regulamento sendo esta composta de uma parte fixa e de outra variável em função do prazo pretendido.



#### Artigo 27.º

##### **Renovação**

Nos casos referidos no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a emissão do alvará resultante da renovação da licença ou admissão de comunicação prévia está sujeita ao pagamento das taxas aplicáveis à data do pedido, previstas para a emissão do respectivo título caducado.

#### Artigo 28.º

##### **Execução por fases**

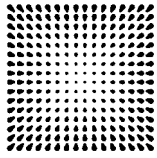
1. No caso de deferimento ou admissão de comunicação prévia do pedido de execução por fases, nas situações referidas nos artigos 56.º e 59.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a cada fase corresponde um aditamento ao alvará ou comunicação prévia, sendo devidas as taxas previstas no presente Regulamento.
2. Na fixação das taxas é tida em consideração a obra ou obras a que se refere a fase ou aditamento.
3. Na determinação do montante das taxas é aplicável o previsto nas secções anteriores deste Regulamento, consoante se trate, respectivamente, de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações de loteamento, de obras de urbanização, de operações de loteamento e obras de urbanização, de obras de edificação ou outras operações urbanísticas.

#### Artigo 29.º

##### **Deferimento tácito**

A emissão do alvará de licença no caso de deferimento tácito do pedido de operações urbanísticas está sujeita ao pagamento da taxa que seria devida pela prática do respectivo acto expresso.





CAPÍTULO V  
**DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

Artigo 30.º

**Informação prévia**

1. Os pedidos de informação prévia no âmbito de operações de loteamento ou obras de edificação estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro V da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 31.º

**Ocupação do domínio público**

1. A ocupação de espaço público, por motivos de obras, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro VI da tabela anexa ao presente Regulamento.
2. O prazo de ocupação de espaço público, por motivos de obra, não pode exceder o prazo fixado nas licenças ou recibos de admissão de comunicação prévia relativos às obras a que se reportam.
3. No caso de obras não sujeitas a licenciamento ou admissão de comunicação prévia, ou delas isentas, a licença de ocupação de espaço público é emitida pelo prazo solicitado pelo interessado, desde que a Câmara Municipal nada tenha a opor.

Artigo 32.º

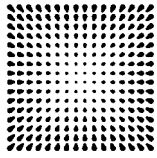
**Vistorias**

A realização de vistorias por motivos da realização de obras ou exigidas por lei, está sujeita ao pagamento das taxas fixadas no Quadro VII da tabela anexa ao presente Regulamento.

Artigo 33.º

**Operações de destaque**

O pedido de destaque está sujeito ao pagamento das taxas fixadas no Quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento.



Artigo 34.º

**Recepção de obras de urbanização**

Os actos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização estão sujeitos ao pagamento das taxas fixadas no Quadro VIII da tabela anexa ao presente regulamento.

Artigo 35.º

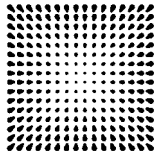
**Prestação de serviços administrativos**

1. Os actos e operações de natureza administrativa a praticar no âmbito das operações urbanísticas estão sujeitas ao pagamento das taxas fixadas no Quadro IX da tabela anexa ao presente Regulamento.
2. As taxas referidas no número anterior deverão ser liquidadas e pagas no acto de apresentação do pedido, exceptuando-se os casos em que, manifestamente, não seja viável a prévia determinação de taxa aplicável.
3. A emissão dos alvarás de licença ou recibo de admissão de loteamento ficam condicionadas ao pagamento prévio das taxas devidas e ainda das despesas com a publicação, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Artigo 36.º

**Taxas devidas por apreciação, avaliação e inspecção de actividades diversas**

1. A licença especial de ruído, a Inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes (exclui monta-cargas de carga inferior a 100 Kg), a instalação de armazenamento e abastecimento de combustíveis e a avaliação para exercício de actividade industrial de tipo 3, estão sujeitas às taxas previstas nos Quadros X a XIII.

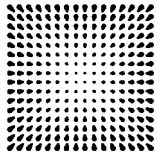


**CAPÍTULO VI**  
**TAXA PELA REALIZAÇÃO, REFORÇO E MANUTENÇÃO**  
**DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS**

Artigo 37.º

**Objecto**

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, vulgarmente designada por T.M.U., é destinada a ressarcir o Município dos encargos com a realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas da sua competência, e é devida quer nas operações de loteamento com ou sem obras de urbanização, bem como de obras de construção e ampliação de edifícios em áreas não abrangidas por operação de loteamento ou obras de urbanização quer ainda, nas demais obras de edificação.
2. A taxa referida no n.º 1 (T.M.U.) não é aplicável às obras de edificação que se implantem em lotes provenientes de operações de loteamento, e desde que nessa operação já tenha sido aplicada, e em edifícios complementares da habitação.
3. A taxa referida no n.º 1 deste artigo é devida em todos os aditamentos ou alterações ao procedimento de licença ou admissão da comunicação prévia, sendo o cálculo efectuado apenas em função da alteração pretendida e somente se dessa alteração resultar aumento da área de construção.
4. O pagamento desta taxa não substitui a cobrança de outros encargos de âmbito municipal, sujeitos a regime próprio, designadamente os referentes a taxas ou tarifas inerentes à ligação às redes públicas e sua conservação, a reembolsos com a execução de ramais de infra-estruturas de abastecimento e drenagem, ou os correspondentes à compensação pela não cedência de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e estacionamento público.



## S. João da Madeira

Câmara Municipal

### Artigo 38.º

#### Determinação do valor da taxa

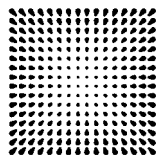
A taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas é fixada em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pela Câmara Municipal, dos usos e tipologias das edificações, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$T.M.U. = \frac{K1 \times K2 \times At \times V}{1000}$$

Em que:

- T.M.U. (€)** - é o valor, em Euros, da taxa devida ao Município pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas;
- K1** - Coeficiente a atribuir em função do tipo de ocupação, de acordo com os valores constantes do quadro seguinte:

Tipologias de Construção	Valores de K1
Edifícios destinados a habitação unifamiliar ou bifamiliar e ainda, edifícios do tipo industrial destinados a armazéns ou indústrias, com área até 500m <sup>2</sup> .	5,0
Edifícios colectivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras actividades admitidas, incluindo-se todas as dependências em anexo complementares e de qualquer fim, excepto habitação. Edifícios isolados destinados a armazém e/ou indústria com área superior a 500 m <sup>2</sup> .	7,5



## S. João da Madeira

Câmara Municipal

c) **K2** - Coeficiente a atribuir em função do nível de infra-estruturação já existente no local e variável mediante a necessidade de se complementar total e parcialmente com a execução de cada uma das seguintes infra-estruturas públicas:

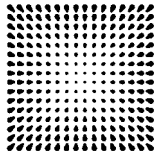
- Arruamentos pavimentados;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de águas pluviais;
- Rede de saneamento;

e que terá os seguintes valores, na respectiva proporção:

Número de infra-estruturas públicas que a entidade promotora tenha de executar	Valores de K2
Todas	0,60
Três	0,70
Duas	0,80
Uma	0,90
Nenhuma	1,00

d) **At** – Representa a área total dos pavimentos previstos independentemente do seu uso, sendo medida pelo contorno exterior das paredes exteriores, incluindo corpos salientes desde que constituam espaços fechados, apenas se excluindo todas as áreas destinadas a estacionamento, e ainda arrecadações de apoio às habitações e respectivas áreas de circulação, desde que estas se integrem em pisos de cave dos edifícios de habitação, ou em anexos;

e) **V** – Representa o valor em Euros, por metro quadrado de construção a que se refere a Portaria n.º 1379-B/2009, de 30 de Outubro, aplicável por força do disposto no artigo 61º da Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro, valor este sujeito a actualização anual. Este valor unitário mencionado na referida Portaria, será neste regulamento e para o efeito de cálculo da T.M.U., atribuído sempre à área bruta de construção.



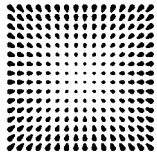
Artigo 39.º

**Deduções em regime de excepção à taxa municipal de urbanização**

1. Em situações de excepção poderão ser autorizadas deduções à taxa de urbanização, sempre limitada até à sua completa anulação, nos seguintes casos:

- a) Sempre que o loteador ou promotor executar por sua conta infra-estruturas que venha a entregar ao Município, designadamente, infra-estruturas viárias, redes públicas de saneamento, redes de águas pluviais, redes de abastecimento de água, que se desenvolvam e se situem para além dos limites exteriores da área objecto do loteamento ou operação urbanística, e infra-estruturas que possam vir a servir terceiros, não directamente ligadas ao empreendimento.
- b) Sempre que o loteador ou promotor executar na área objecto de loteamento ou operação urbanística ou nas imediações a seu encargo, algum equipamento público, que previamente seja reconhecido de interesse municipal, ou ceder no âmbito da instalação desse ou de outros equipamentos, ou para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, áreas de terreno de valor considerável, para além das áreas de cedência definidas na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, ou noutra similar que vier a ser publicada para o efeito.

2. A determinação dos montantes a deduzir e correspondentes a estas situações de excepção, serão quantificadas para cada situação por avaliação das infra-estruturas, das áreas ou dos equipamentos de interesse público ou municipal a ceder, sendo esta avaliação efectuada de acordo com os princípios estabelecidos no artigo 44.º deste regulamento.



CAPÍTULO VII  
**DAS CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES**

Artigo 40.º

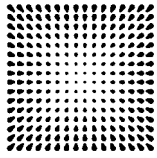
**Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos**

Os projectos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicações prévias de obras de edificação, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento ou operações urbanísticas de impacto relevante, nos termos definidos no artigo 7.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos.

Artigo 41.º

**Cedências**

1. Os interessados na realização de operações de loteamento urbano cedem, gratuitamente, à Câmara Municipal, parcelas de terreno para espaços verdes públicos, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas urbanísticas que devam integrar o domínio público municipal, integração essa que se fará automaticamente com a emissão do alvará, quando se trate de um licenciamento. Quando se tratar de uma comunicação prévia deverá, antes de decorrido o prazo de admissão, ser efectuada a respectiva escritura no Notário Privativo da Câmara Municipal.
2. Os parâmetros de dimensionamento a aplicar serão aqueles que estiverem definidos no Plano Municipal de Ordenamento do Território ou em caso de omissão os definidos na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, ou noutra similar que vier a ser publicada para o efeito.
3. O disposto no número anterior é ainda aplicável aos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação definidas, no artigo 7.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.
4. Sempre que uma das áreas a ceder seja superior ao mínimo determinado por lei e a outra inferior, o respectivo excesso será deduzido à área objecto de compensação, não ficando o proprietário com direito a reembolso de qualquer valor quando a soma das áreas cedidas for superior à soma das áreas que teria a ceder, salvo em caso de comprovado interesse municipal e mediante acordo com a Câmara Municipal.



Artigo 42.º

**Compensação**

1. Se o prédio em causa já estiver dotado de todas infra-estruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.
2. A compensação poderá ser paga em numerário ou em espécie, neste último caso, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

Artigo 43.º

**Cálculo do valor da compensação em numerário nos loteamentos e respectivas alterações e em edifícios quando exigível**

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C (\text{€}) = C1 + C2 + C3$$

em que:

- a) **C** - é o valor em Euros do montante total da compensação devida ao Município;
- b) **C1** - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;
- c) **C2** - é o valor em Euros da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontre servido pelas infra-estruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e que estas sirvam as unidades a criar no loteamento;
- d) **C3** - é o valor em Euros da compensação devida ao Município pela impossibilidade do cumprimento legal e regulamentar, no que respeita à criação do números de lugares de estacionamento público ou privado.

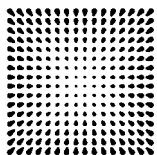
1. Cálculo do valor em Euros de **C1**:

O cálculo do valor de **C1** resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C1 = \frac{K1 \times A_{px} \times V}{10}$$

Em que:





## S. João da Madeira

Câmara Municipal

- a) **K1** - é um coeficiente variável em função da localização e do coeficiente de ocupação, consoante a zona em que se insere, de acordo com o definido no Regulamento do Plano Director Municipal e assim já inerente ao C.O.S. (coeficiente de ocupação do solo) admitido para cada uma dessas zonas, de acordo com os seguintes valores:

Zona	Valor de K1
A – Centro cívico, C.O.S. = 2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,30
B – Área central alargada, C.O.S. = 4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,50
C – Área periférica, C.O.S. = 2,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,20
E – Espaço industrial, C.O.S. = 3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,15

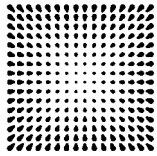
- b) **Ap (m<sup>2</sup>)** - é o valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva bem como para instalação de equipamentos públicos, calculado, actualmente, em função dos parâmetros definidos pela Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, ou outra similar que vier a ser aprovada para o efeito;
- d) **V (€)** - Representa o valor em Euros, por metro quadrado de construção a que se refere a Portaria n.º 1062-C/00, de 31 de Janeiro, aplicável por força do disposto no n.º 1 do Artigo 7.º do Decreto de Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e alínea a) do Artigo 10.º do Decreto de Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro, valor este sujeito a actualização anual. Este valor unitário mencionado na referida Portaria, será neste regulamento e para o efeito de cálculo da compensação, atribuído sempre à área bruta de construção;

2 – Cálculo do valor em euros de C2 – o cálculo do valor de C2 resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C2 = Uo \times Vi$$

Em que:

**Uo** = número de fogos e ou unidades de ocupação que utilizem infra-estruturas existentes, considerando-se para efeitos de aplicação de C2 que cada fogo corresponde a uma unidade, que a cada 100 m<sup>2</sup> de área de comércio e serviços corresponde uma unidade de ocupação e que a cada 500 m<sup>2</sup> de área de armazém ou indústria corresponde uma unidade de ocupação.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

**Vi** = Valor por cada infra-estrutura existente, de entre as seguintes:

- Rede pública de saneamento
- Rede pública de abastecimento de água
- Rede pública de águas pluviais
- Pavimentação de arruamento

Sendo os valores de cada infra-estrutura pública existente e em funcionamento, os seguintes:

- Habitação unifamiliar ..... 400 euros/cada infra-estrutura
- Habitação colectiva ..... 300 euros/cada infra-estrutura
- Comércio e serviços ..... 400 euros/cada infra-estrutura
- Armazéns e indústria ..... 400 euros/cada infra-estrutura

2. Cálculo do valor em Euros de **C3**:

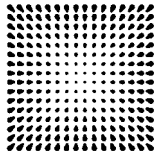
O cálculo do valor de **C3** resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$C3 = n \times 25 \times K3 \times V$$

Em que:

- a) **n** – corresponde ao somatório do número de lugares de estacionamento público e do número de aparcamentos para uso privado que se demonstre impossibilidade de criar, nos loteamentos, alterações a loteamentos e nos edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento, quando aplicável.
- b) **K3** – é um coeficiente de localização por zona, de acordo com os seguintes valores:

Zona	Valor de K3
A – Centro cívico, C.O.S. = 2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,075
B – Área central alargada, C.O.S. = 4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,10
C – Área periférica, C.O.S. = 2,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,05
E – Espaço industrial, C.O.S. = 3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,03



## S. João da Madeira

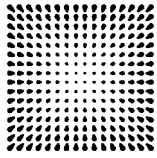
Câmara Municipal

- c) **V (€)** - é um valor em Euros, com o significado e correspondência já prevista para o cálculo de **C1**
3. Nas situações em que a operação urbanística abrange mais do que uma zona, o valor do coeficiente será o resultante da respectiva média ponderada.

### Artigo 44.º

#### **Compensação em espécie**

1. Feita a determinação do montante total da compensação a pagar, se se optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao Município, e o seu valor será obtido com recurso ao seguinte mecanismo:
  - a) A avaliação será efectuada por uma comissão composta por quatro elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e dois pelo promotor da operação urbanística;
  - b) As conclusões da comissão serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos seus elementos, caso não ocorra impasse nessas conclusões.
2. Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma.
  - a) Se o diferencial for favorável ao Município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;
  - b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo Município.
3. Se o valor proposto no relatório final da comissão referida no n.º 1 deste artigo não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, ou se tiver resultado impasse, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.



## CAPÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

#### Artigo 45.º

##### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

#### Artigo 46.º

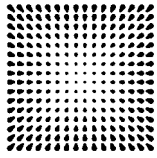
##### **Envio e Restituição de documentos**

1. Os documentos solicitados pelo interessado podem ser remetidos por via postal, desde que o mesmo tenha manifestado esta intenção, juntando à petição envelope devidamente endereçado e estampilhado, e proceda ao pagamento das competentes taxas, nos casos em que a liquidação se possa efectuar.
3. Sempre que o interessado requeira a restituição de documentos juntos a processos, desde que estes sejam dispensáveis, ser-lhe-ão os mesmos restituídos.
4. As cópias extraídas nos serviços municipais estão sujeitas ao pagamento das taxas que se mostrem devidas, sendo as mesmas cobradas no momento da entrega das mesmas ao interessado de acordo com o Quadro I da Tabela de Taxas de Operações Diversas.

#### Artigo 47.º

##### **Actualização**

As taxas previstas no presente regulamento e respectiva tabela são actualizadas automaticamente, em 1 de Fevereiro de cada ano, na percentagem da variação do índice de preços no consumidor, excepto habitação, registada no ano civil anterior.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

#### **Artigo 48.º**

##### **Documentos técnicos, minutas e formulários**

A Câmara Municipal poderá estabelecer os documentos técnicos, minutas e formulários que se mostrem necessários à aplicação do presente Regulamento e legislação específica.

#### **Artigo 49.º**

##### **Fundamentação económico-financeira**

A fundamentação económico financeira relativa ao valor das taxas e a que alude a alínea c) do nº 2 do artigo 8º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, encontra-se em anexo ao presente Regulamento e dele faz parte integrante.

#### **Artigo 50.º**

##### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município, em data anterior à aprovação do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

#### **Artigo 51.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento e a Tabela anexa entram em vigor a 01 de Maio de 2010.