

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/39535	51371/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DCR [ISENÇÕES]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Assunto: Pedido de isenção de taxas municipais e outras receitas apresentado pela entidade "Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda.", referente ao processo n.º 50021/2025.

Face às razões de facto e de direito melhor expendidas no parecer jurídico anexo, somos de parecer que os argumentos vertidos no pedido de isenção apresentado pela entidade Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda. não poderão colher provimento, devendo, s.m.o., ser indeferido o presente pedido.

Portanto, propõe-se que o pedido de isenção apresentado pela entidade Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda. seja submetida a deliberação do Executivo Municipal, no intuito de ser deliberado o seu indeferimento, ao abrigo da competência prevista no artigo H-1/18.º do CRMB.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PARECER JURÍDICO

Data: 25/11/2025

Nº Processo: 50021/2025

Assunto: Pedido de isenção ou de redução de taxas urbanísticas - Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda.

I. QUESTÃO JURÍDICA

A entidade requerente, Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda., através do requerimento n.º 2025-E-RC-16384, vem solicitar *que seja analisada a possibilidade de atribuição de isenção de taxas sobre o valor global atribuído de 866.408,84 €, correspondente à Taxa Especial de Urbanização (doravante TEU) no valor de €223.503,16, e à Taxa de Compensação Urbanística (doravante TCU), no valor de €642.905,68, no âmbito do processo de urbanismo n.º 6003/2024.*

Resumidamente, a entidade identificada fundamenta o seu pedido de isenção ou redução das taxas urbanísticas com base nos seguintes argumentos:

«[...] 1. O Projeto envolve a edificação de mais de 100 fogos de habitação, sitos na Avenida Alfredo Barros, na união de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, concelho de Braga, visando responder às necessidades habitacionais da população, contribuirá de forma significativa para a diversificação da oferta de habitação, colmatando uma lacuna existente no mercado e respondendo a uma necessidade social reconhecida.

2. As taxas urbanísticas apuradas no contexto do licenciamento do Projeto - a saber, a TEU e a TCU - afiguram-se corresponder às taxas previstas e reguladas, respetivamente, nos artigos H-2/6.º, H-2/7.º e H-3/1.º e seguintes do Regulamento (sendo a norma de incidência, quanto à TCU, a resultante das disposições conjugadas dos n.os 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE), que encontram ainda o seu fundamento no artigo 116.º, n.os 1 a 3 do RJUE e artigo 6.º do RGTAL.

3. As isenções de taxas urbanísticas previstas no Regulamento visam e têm por fundamento, entre outros aspetos, contribuir para a garantia do interesse público que compete ao Município assegurar, por si, ou por terceiros - como é o caso do Projeto;

4. Discorre do número 4 do artigo H-1/16º do Regulamento que, “Podem ainda ser concedidas isenções ou reduções a quaisquer outras entidades, com fundamento no manifesto e relevante interesse municipal do respetivo objeto”.

5. Tais fundamentos são bem patentes no Projeto que a Referência Mourisca se propõe a desenvolver, sendo especialmente de salientar a prossecução de relevantes interesses públicos municipais, designadamente, permitindo um incremento da coesão social, contribuindo para



salvaguardar e promoção de interesses próprios da população do concelho de Braga; bem como a melhoria do espaço público, entre outros aspetos de manifesta importância.

6. De facto, a concretização do Projeto contribuirá ativamente para a prossecução de um objetivo central no Município de Braga: o reforço da oferta de habitação e a promoção da coesão social, assegurando condições de vida dignas a famílias no acesso a uma habitação adequada no concelho e beneficiando, ainda, as infraestruturas urbanas existentes.

7. O Projeto constitui uma iniciativa de inequívoco interesse público municipal, na medida em que visa responder à necessidade de alargamento da oferta habitacional, permitindo a fixação de população e promovendo o direito à habitação no concelho, em conformidade com as políticas de habitação definidas a nível local e nacional.

8. Em consequência, afigura-se que o Projeto é plenamente suscetível de poder beneficiar das isenções estabelecidas no número 4 do artigo H-1/16º do Regulamento, por se reconduzir a uma clara forma de benefício para o interesse coletivo municipal.

9. Por todo o exposto, e salvo melhor opinião, é nosso entendimento que ao Projeto devem ser reconhecidas, de forma integral, as isenções das taxas urbanísticas estabelecidas no número 4 do artigo H-1/16º do Regulamento, e, caso tal entendimento não venha a ser perfilhado pelo Município de Braga, desde já, se requer que, em substituição da isenção, seja ponderada uma redução do valor apurada em sede de taxas urbanísticas aplicáveis.»

II. ANÁLISE JURÍDICA

Primeiramente, cumpre esclarecer que, no âmbito do processo urbanístico n.º 6003/2024, na sequência do despacho do então Vereador do Urbanismo, datado de 19/05/2025, foi deferido o pedido de **operação de loteamento** apresentado pela entidade Referência Mourisca - Promoção Imobiliária, Lda., que visa a constituição de 2 lotes, destinados a habitação multifamiliar, a levar a cabo na Avenida Alfredo Barros, da União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações - Vide Despacho n.º 2025-6901 de 19/05/2025.

Posteriormente, a entidade requerente apresenta um pedido de isenção ou redução das taxas urbanísticas aplicáveis à operação de loteamento em causa (Cfr. Requerimento n.º 2025-E-RC-16384 de 18/06/2025), as quais perfazem o total de € 866.408,84, montante este que se subdivide em €222.503,16, referente à Taxa Especial de Urbanização (TEU), e €642.905,68, referente à Taxa de Compensação Urbanística (TCU) - Cfr. Informação técnica da Divisão de Avaliação Técnica (DAT) de 12/03/2025.

Desde já se esclarece que, nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 215/89, na sua atual versão, que aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais, “Consideram-se benefícios fiscais as medidas de carácter excecional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria



tributação que impedem”, definindo-se no n.º 2 do mesmo artigo que são benefícios fiscais, nomeadamente, as isenções e as reduções de taxas.

Deste modo, sendo efetivamente de um benefício que se trata, as isenções tributárias só podem ser concedidas se houver enquadramento legal expresso para tal, tendo em consideração o carácter extraordinário que as reveste.

Ademais, determina o artigo 6.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais que a *“Definição dos pressupostos objetivos e subjetivos dos benefícios fiscais deve ser feita em termos genéricos, e tendo em vista a tutela de interesses públicos relevantes, só se admitindo benefícios de natureza individual por razões excecionais, devidamente justificadas no diploma que os instituir”*. Dispondo, ainda, o artigo 8.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 389/98, na sua atual versão, que aprova Lei Geral Tributária, que *“Estão sujeitos ao princípio da legalidade tributária a incidência, a taxa, os benefícios fiscais, as garantias dos contribuintes, a definição dos crimes fiscais e o regime geral das contra-ordenações fiscais”* e o artigo 30.º, n.º 2 do mesmo diploma que *“O crédito tributário é indisponível, só podendo fixar-se condições para a sua redução ou extinção com respeito pelo princípio da igualdade e da legalidade tributária”*.

Neste sentido, **a definição das taxas e dos benefícios fiscais (sejam isenção ou redução) terá de derivar de norma expressa**, ou seja, face a este carácter extraordinário que reveste as isenções tributárias, as mesmas só podem ser efetivamente concedidas se houver cabimento legal para tal.

No âmbito municipal, as disposições relativas às isenções e reduções de taxas, estão previstas no Código Regulamentar do Município de Braga (CRMB), nos artigos H-1/15.º e seguintes.

Por um lado, estabelece o artigo H-1/16.º que:

1 - Podem beneficiar de isenções ou reduções do pagamento de taxas e outras receitas municipais:

- a) As freguesias;*
- b) As empresas e fundações municipais ou nas quais o Município detenha influência dominante nos termos legais;*
- c) As pessoas coletivas de utilidade pública administrativa e as instituições particulares de solidariedade social;*
- d) As pessoas coletivas religiosas;*
- e) As associações desportivas legalmente constituídas;*
- f) Os consulados, partidos políticos e associações sindicais;*
- g) As associações ou fundações culturais, científicas, sociais, religiosas ou recreativas legalmente constituídas.*



2 - Os benefícios consagrados no presente artigo limitam-se aos atos e factos direta e imediatamente relacionados com a prossecução das competências, fins ou finalidades estatutárias das entidades referidas no número anterior.

3 - As pessoas de comprovada insuficiência económica beneficiam de isenções e reduções de taxas e outras receitas municipais.

4 - Podem ainda ser concedidas isenções ou reduções a quaisquer outras entidades, com fundamento no manifesto e relevante interesse municipal do respetivo objeto.” (sublinhado nosso)

Por outro lado, o artigo H-1/17.º especifica a admissibilidade de isenções relativas a operações urbanísticas no Centro Histórico e outras, estipulando que:

“1 - No âmbito dos incentivos previstos no Artigo B-3/4.º do presente Código, o Município de Braga institui o programa de isenção no pagamento de taxas municipais no centro histórico, nas condições e preceitos a seguir enunciados:

a) Podem estar isentas do pagamento de taxas as operações urbanísticas correspondentes à realização de obras de restauro, de alteração, de ampliação e de reconstrução, com exceção da taxa municipal de urbanização;

b) Podem ser reduzidas em 50 % as taxas relativas a operações urbanísticas correspondentes à realização de obras de construção de raiz, com exceção da taxa municipal de urbanização.

2 - Estão isentas do pagamento das taxas previstas neste Código, excluindo a taxa municipal de urbanização:

a) As cooperativas de habitação e construção e respetivas uniões, inseridas em programas de construção de habitação no regime a custos controlados, e para esses mesmos fins;

b) As operações urbanísticas destinadas à construção de habitação acessível e de habitação social;

c) As operações urbanísticas relativas ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

3 - No âmbito das operações urbanísticas previstas nos números anteriores, com exceção da prevista na al. a) do número 1, podem estar isentas do pagamento de taxas devidas pela ocupação do espaço público com tapumes e andaimes, as obras isentas de controlo prévio, pelo prazo fixado na aprovação inicial do pedido de ocupação do espaço público, com o limite máximo de 18 meses, não renovável.

4 - A dispensa do pagamento de taxas só pode ser concedida desde que cumpridas todas as formalidades legais e regulamentares, indispensáveis à aprovação da operação urbanística inerente, e na condição de, relativamente à operação urbanística em análise, não se ter verificado, em nenhum momento, o desrespeito pelo disposto no Título B-3 ou pela legislação aplicável e em vigor.” (sublinhado nosso).

Ora no caso em apreço, a entidade requerente enquadra o pedido de isenção no n.º 4, do artigo H-1/16.º do CRMB, sustentando que o «Projeto que a Referência Mourisca se propõe a desenvolver, sendo especialmente de salientar a prossecução de relevantes interesses públicos municipais, designadamente, permitindo um incremento da coesão social, contribuindo para salvaguardar e promoção de interesses próprios da população



do concelho de Braga; bem como a melhoria do espaço público, entre outros aspetos de manifesta importância.»

Posto isto, analisada a pretensão em causa, cumpre-nos informar o seguinte:

- A. A isenção requerida pela Referência Mourisca – Promoção Imobiliária, Lda., nos termos do artigo H-1/16.º, n.º 4 do CRMB, preceitua que *“Podem ser concedidas isenções ou reduções a quaisquer outras entidades, com fundamento no manifesto e relevante interesse municipal do respetivo objeto.”* (sublinhado nosso).

Quanto a este argumento, sempre diremos que não nos parece resultar, desde logo, manifesto e relevante interesse municipal do objeto em questão para o enquadramento da isenção pretendida pela entidade requerente. Senão vejamos: sendo certo que estamos diante uma **operação de loteamento**, os factos que estão subjacentes às taxas aqui em questão dizem respeito, no caso da **TEU**, aos custos pela realização de infraestruturas urbanísticas específicas, realizadas diretamente pela Câmara Municipal (calculada nos termos do artigo H-2/6.º do CRMB), e no caso da **TCU**, pelo facto de a operação urbanística se encontrar, total ou parcialmente, dotada de infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público na mesma operação, ou ainda quando nos casos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, em vigor, não haja lugar à cedência regulamentar de terrenos para esses fins (Cfr. Pontos A.2.8 a A.2.13 da informação técnica da DAT de 12/03/2025), não se vislumbrando, pois, o relevante interesse municipal, parecendo-nos apenas resultar um manifesto interesse da Requerente.

Na realidade, sendo que a entidade em referência tem como **objeto** a «compra e venda de bens imóveis, promoção imobiliária e desenvolvimento de projetos urbanísticos e de edificação e arrendamento de bens imobiliários», somos do entendimento que uma eventual isenção ou redução das taxas urbanísticas subjacentes à presente operação de loteamento, configuraria tão só um manifesto interesse na esfera privada da ora requerente, no qual decorreria a promoção e a prossecução do seu objeto social, situação esta com a qual a Administração não pode compactuar.

- B. Acresce que, sem prejuízo desta entidade não ter enquadrado o pedido de isenção de taxas urbanísticas no **artigo H-1/17.º do CRMB**, revela-se pertinente indicar que este preceito regulamentar prevê expressamente quais são as situações que podem beneficiar de isenção, em concreto, algumas taxas de operações



urbanísticas, com exceção da Taxa Municipal de Urbanização e das taxas devidas pela ocupação do espaço público com tapumes e andaimes, todas relacionadas com a realização das obras especificamente referidas no artigo, nada mais prevendo quanto à possibilidade de isenção de quaisquer outras taxas.

Portanto, consideramos que, s.m.o., o artigo H-1/17.º é taxativo quanto à previsão da isenção das taxas urbanísticas, estando efetivamente excluídas deste preceito as taxas aqui em análise, uma vez que estas correspondem à TEU e à TCU, conforme apurado pelos serviços técnicos municipais – Cfr. Informação técnica da DAT de 12/03/2025.

Assim, e atendendo ao carácter extraordinário da previsão das isenções, nos termos suprarreferidos, não estando especificamente prevista qualquer isenção destas taxas, não há qualquer cabimento legal para conceder as mesmas.

III. CONCLUSÃO

Nestes termos, pelas razões de facto e de direito melhor expendidas *supra*, somos do entendimento que:

1. No que concerne ao disposto no n.º 4 do artigo H-1/16.º do CRMB, não se vislumbram evidências quanto ao manifesto e relevante interesse municipal do objeto em questão para o enquadramento da isenção pretendida pela entidade requerente; pelo contrário, evidencia-se apenas um manifesto interesse na esfera privada desta entidade, na medida em que a concessão da uma isenção ou redução das sobreditas taxas, configuraria uma clara promoção e prossecução do seu objeto social, pelo que, afigura-se-nos não existir fundamento para que sejam deferidas as isenções requeridas, nos termos deste preceito;
2. À luz do preceituado no artigo H-1/17.º do CRMB e em conformidade com o princípio da legalidade, uma vez que não se encontra prevista a isenção das taxas urbanísticas aqui em causa – da Taxa Especial de Urbanização e da Taxa de Compensação Urbanística –, entendemos que inexistente cabimento legal, também nos termos deste preceito, para que sejam concedidas as isenções requeridas.

Portanto, s.m.o., tendo em vista o indeferimento da pretensão, julga-se que dever-se-á sujeitar a decisão do presente pedido de isenção ou redução destas taxas municipais à apreciação do Executivo Municipal, ao abrigo da competência prevista no artigo H-1/18.º do CRMB.



Este é, s.m.o., o parecer que se oferece.

Técnico(a) Jurista

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

