NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

Proposta

Habitação no concelho da Nazaré – Promoção da oferta habitacional, fixação de população e autorização/mobilização de instrumentos de incentivo fiscal subordinados a condição financeira

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em ……/……/……,

722 -Em reunião de Câmara de 17.11.2026, foi deliberado por maioria aprovar a Proposta – Habitação no Concelho da Nazaré e remeter à Assembleia Municipal para deliberação final, com três votos a favor dos membros do PSD, três votos a favor dos membros do PS e uma abstenção do membro do Chega.

Assinado por: **Serafim António Louraço da Silva**
Num. de Identificação: 10783657
Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração Eleitoral**
Atributos certificados: **Presidente da Câmara Municipal de Nazaré**
CHAVE MÓVEL

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

19-11-2026

DESPACHO:

À Reunião
06-11-2026

Serafim António

Presidente da CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.
06-11-2026

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Considerando que o acesso a uma habitação condigna, adequada às necessidades e à capacidade financeira de cada agregado familiar, constitui uma condição essencial para a estabilidade das famílias, a qualidade de vida e a concretização dos seus projetos pessoais e profissionais;

Considerando que as dificuldades de acesso à habitação, quer através da aquisição, quer através do arrendamento, representam um desafio crescente para os municípios, com consequências na capacidade de fixação de população, na atração de trabalhadores e na sustentabilidade das comunidades locais;

Considerando que o concelho da Nazaré deve dispor de condições que permitam às famílias aqui residentes construir o seu futuro, aos jovens iniciar os seus percursos de vida com maior autonomia e às pessoas que trabalham no concelho encontrar soluções habitacionais compatíveis com os seus rendimentos;

Considerando que a disponibilidade de habitação a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias constitui também um fator relevante para a dinamização da economia local, para a capacidade de resposta das empresas e instituições e para a manutenção de uma comunidade residente ao longo de todo o ano;

Considerando que o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, introduziu novos instrumentos de incentivo à construção, reabilitação e disponibilização de habitação para arrendamento, incluindo mecanismos de natureza fiscal cuja aplicação depende do cumprimento dos requisitos legalmente estabelecidos e, nos casos previstos, de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;

Considerando que a concessão de benefícios fiscais municipais deve assegurar um equilíbrio rigoroso entre o estímulo à oferta habitacional e a salvaguarda da sustentabilidade financeira do Município da Nazaré e o cumprimento das suas obrigações legais e regulamentares;

Considerando, por último, que importa garantir a eficácia e celeridade na aprovação dos quadros de incentivo fiscal pela Câmara e pela Assembleia Municipal, salvaguardando a sua aplicação prática mediante a verificação das necessárias condições e validações financeiras e contabilísticas;

Nestes termos, proponho que o Executivo delibere:

1. Reconhecer a habitação como área prioritária de intervenção municipal e aprovar o enquadramento de incentivos e benefícios fiscais previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, incidindo concretamente sobre a possibilidade de isenção de IMT e IMI [(*)], associado aos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA);

2. Propor à Assembleia Municipal a autorização prévia para a concessão dos referidos benefícios fiscais, aos promotores e proprietários que cumpram os requisitos legalmente exigidos e os indicados no ponto seguinte;

3. Aprovar a tramitação procedimental aplicável à concessão dos benefícios fiscais, fixando as seguintes etapas:
   a) Requerimento do Particular: O interessado submete junto dos serviços municipais o pedido de enquadramento da sua iniciativa habitacional nos benefícios fiscais aplicáveis, instruído com os elementos técnicos e comprovativos exigidos;

b) Instrução e Análise Técnica: Os serviços competentes da câmara analisam o pedido quanto à conformidade urbanística, social, jurídica e financeira;
c) Validação Financeira (Condicionante Prévia): O processo é submetido a parecer favorável prévio do Fundo de Apoio Municipal (FAM) — enquanto vigorar o Programa de Ajustamento Municipal — ou, caso o Município já se encontre fora de tal programa, instruído com estudo e enquadramento contabilístico próprio elaborado pelos serviços que ateste o impacto neutro ou sustentável nas contas do município;
d) Decisão Executiva: Estando reunidas as condições anteriores e obtidas as autorizações prévias, a Câmara Municipal delibera a concessão formal do benefício fiscal ao requerente.

4. Estabelecer um mecanismo de reporte periódico, determinando que seja enviada à Assembleia Municipal uma informação escrita sobre todos os processos analisados, os benefícios concedidos e as decisões tomadas, garantindo total transparência e escrutínio democrático na gestão dos incentivos fiscais.

5. Remeter a presente deliberação, acompanhada da respetiva fundamentação, à Assembleia Municipal da Nazaré para efeitos de apreciação e deliberação de autorização prévia.

(*) A isenção de IMI ocorrerá por um período de 8 anos, após o qual existirá a redução de 50% durante o período remanescente de vigência do CIA.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

06-11-2026

Miguel Sousinha
Vice-Presidente CM Nazaré