



santa maria da feira
câmara municipal

2ª revisão PDM

Plano de Financiamento

agosto 2026



ÍNDICE DO RELATÓRIO

I ENQUADRAMENTO	7
II FONTES DE FINANCIAMENTO	11
LEI N.º 73/2013, DE 3 DE SETEMBRO	11
PROGRAMAS EUROPEUS E NACIONAIS	12
PORTUGAL 2030	13
GRANDES OPÇÕES DO PLANO/PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS	15
II.1 INCENTIVOS FINANCEIROS	17
II.1.1 DERRAMA	17
II.2 FMSAU - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística	19
III COMPROMISSO	23
III.1 COMPORTAMENTO FINANCEIRO DO MSMF	23
IV PROJEÇÃO FINANCEIRA	29



SIGLAS & ABREVIATURAS

Art. – Artigo

DL – Decreto-lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

FMSAU – Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IUC – Imposto Único de Circulação

Lei de Bases de 2014 – Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)

MSMF – Município de Santa Maria da Feira

PDMSMF – Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira

RCM – Resolução do Conselho de Ministros

RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14 de maio)

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – ARU e ORU com o Solo Urbano.....	18
---	----

ÍNDICE DE QUADROS E TABELAS

Tabela 1 – Programas Europeus e Nacionais	13
Tabela 2 – Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses – 2024	16
Tabela 3 – Encargo Financeiro do Município.....	30

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Dotação Orçamental de Santa Maria da Feira	15
Gráfico 2 - Evolução das Receitas Correntes	24
Gráfico 3 - Balança Orçamental Corrente	24
Gráfico 4 - Evolução da Dívida	25



santa maria da feira
câmara municipal

|
| enquadramento



I | ENQUADRAMENTO

O presente documento sintetiza as fontes de financiamento que estão disponíveis no presente e no futuro da política de investimento no ordenamento do território (capítulo 2). É o caso do financiamento pós-2030, em que a transição para um novo quadro comunitário induzirá um novo paradigma, como também dos tradicionais incentivos que ajudam a atrair e a flexibilizar o investimento.

Cumulativamente, dá-se a conhecer os mecanismos existentes para garantir o financiamento da execução do PDMSMF, tendo como objetivo assegurar o equilíbrio entre as ações a adotar para o território e a sustentabilidade financeira e ambiental das mesmas.

É de referir também que serão apresentadas outras alternativas de financiamento, entre as quais, o FMSAU, que neste relatório é apresentado como sugestão de implementação.

Por fim, no capítulo 3 apresenta-se o comportamento financeiro do MSMF dos últimos 10 anos, procurando com isso desenvolver uma projeção financeira (capítulo 4) capaz de demonstrar a capacidade do MSMF em financiar as propostas de curto e médio prazo do PDMSMF, que dependem única e exclusivamente da ação municipal – indo ao encontro do disposto no RJIGT na alínea c), do n.º 2 do art. 97.º.



santa maria da feira
câmara municipal

II

| fontes de financiamento



II | FONTES DE FINANCIAMENTO

LEI N.º 73/2013, DE 3 DE SETEMBRO

Ato legislativo que desenvolve o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais e que segundo o art. 14.º define as receitas geradas pelos municípios, cobrando ou produzindo, via:

- IMI
- IMT
- Derrama
- IUC
- Contribuições em matéria de proteção civil
- Taxas e preços resultantes da concessão de licenças e da prestação de serviços pelo município
- Participação nos recursos públicos;
- Encargos de mais-valias;
- Multas e coimas fixadas por lei;
- Rendimento de bens próprios, móveis ou imóveis administrados pelo município;
- Participação nos lucros de sociedades e nos resultados de outras entidades;
- Heranças, legados, doações e outras liberdades a favor do município;
- Alienações de bens próprios, móveis ou imóveis;
- Empréstimos;
- Outras receitas estabelecidas por lei ou regulamento a favor do município.

Tal situação tenderá a mudar, tendo em conta a descentralização de competências, via Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto. Para a sua concretização, foi reformulado o financiamento local, tendo o art. 90.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, e definida a opção de contrair novos empréstimos, com um prazo máximo de 20 anos, contando a partir da data de início de produção de efeitos, desde que o novo empréstimo observe, cumulativamente, as seguintes condições:



- a) Não aumente a dívida total do município; e
- b) Quando se destine a pagar empréstimos ou locações financeiras vigentes, o valor atualizado dos encargos totais do novo empréstimo, incluindo capital, juros, comissões e penalizações, seja inferior ao valor atualizado dos encargos totais com o empréstimo ou locação financeira a liquidar antecipadamente, incluindo, no último caso, o valor residual do bem locado.

PROGRAMAS EUROPEUS E NACIONAIS

Não obstante a lei referida, o PDMSMF tem a oportunidade de se financiar e enquadrar em grandes programas europeus e nacionais, tais como os constantes na tabela seguinte.

PROGRAMAS	
Europeus	Nacionais
Fundo de Desenvolvimento Regional	Fundo de Eficiência Energética (DL n.º 50/2010)
Fundo Social Europeu	Fundo Ambiental (DL n.º 42-A/2016)
Fundo de Coesão	Fundo Florestal Permanente (DL n.º 63/2004)
Fundo de Desenvolvimento Agrícola e Rural	Fundo Biodiversidade (DL n.º 171/2009)
Erasmus+	Programa Arrendamento Acessível (DL n.º 68/2019)
LIFE	Turismo de Portugal (vários diplomas)
URBACT	Fundo de Inovação, Tecnologia e Economia Circular (DL n.º 86-C/2016)
Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração	Portugal 2030 (DL n.º 5/2023)
Horizon Europe	-
Interreg Europe	-
Interreg SUDOE	Orçamento participativo (RCM n.º 130/2021)
Interreg Espanha-Portugal	Orçamento participativo jovem (vários diplomas)
Interreg Atlantic Area	1.º Direito (DL n.º 37/2018)
Connectiong Europe Facility	Porta de Entrada (DL n.º 29/2018)
InvestEU	Fundo de Reabilitação do Edificado (RCM n.º 48/2016)
Programa Digital Europeu	Plano de Recuperação e Resiliência (DL n.º 29-B/2021)
Fundo Europeu Marítimo, Pescas e Aquacultura	Fundo de Apoio ao Turismo e ao Cinema (DL n.º 45/2018)
Fundo da Transição Justa	Fundo de Salvaguarda Cultural (DL n.º 139/2009)



PROGRAMAS	
Europeus	Nacionais
Fundo Europeu Marítimo, Pescas e Aquacultura	Fundo de Apoio ao Turismo e ao Cinema (DL n.º 45/2018)
Fundo da Transição Justa	Fundo de Salvaguarda Cultural (DL n.º 139/2009)
Programa de Recuperação e Resiliência	
ESFON	

Tabela 1 – Programas Europeus e Nacionais

Fonte: Elaboração própria baseada nos https://europa.eu/youreurope/business/finance-funding/getting-funding/eu-funding-programmes/index_pt.htm ;<https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/opportunities/portal/screen/home>; https://ec.europa.eu/regional_policy/en/policy/cooperation/european-territorial/trans-national/

PORTUGAL 2030

Numa perspetiva de financiamento comunitário, o Quadro Comunitário de Apoio VI (Portugal 2030¹) define como prioridades:

- **Portugal + inteligente:** Investindo na investigação e inovação, na digitalização (incluindo conectividade digital), na competitividade e internacionalização das empresas, nas competências para a especialização inteligente, a transição industrial e o empreendedorismo;
- **Portugal + conectado:** Com redes de transportes estratégicas, baseada numa forte aposta na ferrovia, potenciando a mobilidade de pessoas e bens, bem como a qualificação dos territórios, garantindo a sua atratividade, competitividade e inserção nos mercados nacional e internacional;
- **Portugal + próxima dos cidadãos:** Apoiando estratégias de desenvolvimento a nível local, promotoras de coesão social e territorial, e apoiando o desenvolvimento urbano sustentável, baseado no conceito de interligação de redes, centrada nas necessidades das pessoas;
- **Portugal + verde:** Orientado para a transição verde, acompanhando a emergência climática e incorporando as metas da descarbonização, da eficiência energética e reforço

¹ RCM n.º 98/2020, de 13 de novembro.



das energias renováveis, e apoiando a inovação, a economia circular e a mobilidade sustentável;

- **Portugal + social:** Apoiando a melhoria das qualificações da população, a igualdade de acesso aos cuidados de saúde, promovendo o emprego de qualidade, a inclusão social, seguindo as prioridades estabelecidas no Pilar Europeu dos Direitos Sociais;
- **Portugal + transição justa:** Para assegurar que a transição para uma economia sustentável e neutra em carbono se processa de forma justa.

A identificação dos fundos comunitários, como fonte de financiamento, revela-se crucial no contexto do investimento público realizado em Portugal nos últimos anos, tendo assegurado cerca de 90% do investimento público entre 2014 e 2020².

² Pág. 47 do *Review 04: The Future of EU Cohesion Policy: Drawing lessons from the past* do Tribunal de Contas Europeu, 2025 (link: https://www.eca.europa.eu/ECAPublications/RV-2025-04/RV-2025-04_EN.pdf).



GRANDES OPÇÕES DO PLANO/PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Todos os anos o MMSMF tem de apresentar o programa financeiro do ano corrente: o orçamento municipal (constituído pelas Grandes Opções do Plano e o Plano Plurianual de Investimentos), baseado nos desígnios já referidos anteriormente da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Nele são vertidas todas as despesas e receitas geradas ou a ser criadas no MSMF conforme a estratégia autárquica à data. Para a concretização dessa estratégia tem-se assistido nos últimos anos a um aumento do orçamento do MSMF, muito por inerência dos resultados da tributação dos impostos, mas também por uma conjunta macroeconómica favorável.

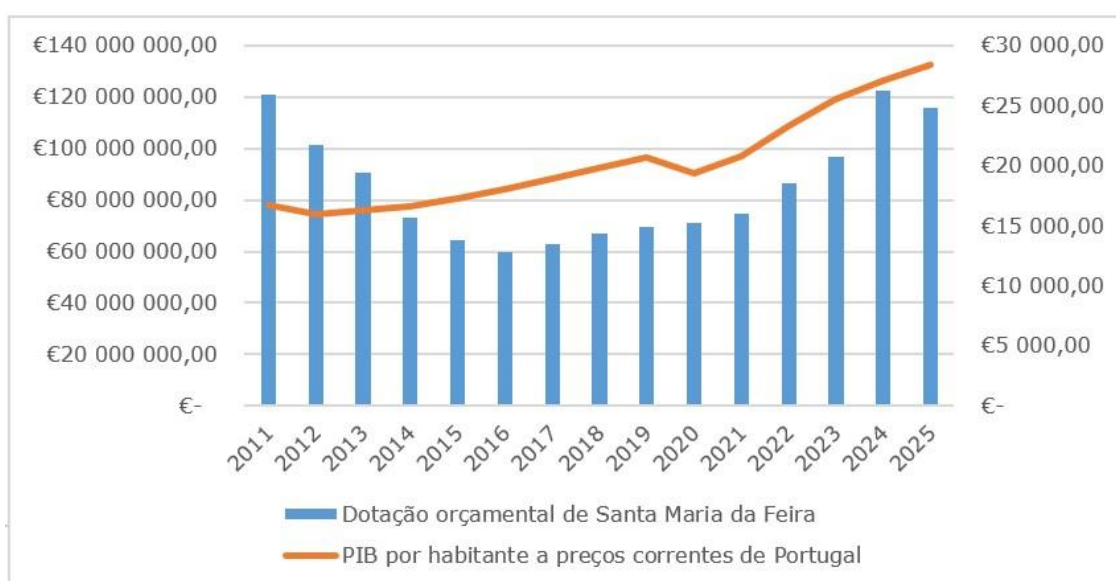


Gráfico 1 - Dotação Orçamental de Santa Maria da Feira

Fonte: elaboração própria baseada no INE

Segundo o Anuário Financeiro dos Municípios, estas opções orçamentais têm colocado o município de Santa Maria da Feira, como:



Município de grande dimensão – pág. 26

Dos municípios com maior valor de receita fiscal (o 28.º maior aumento do País) – pág. 73

Dos municípios com maior redução da taxa de IMI e que apresentaram diminuição do montante cobrado em 2024 (o 21.º município do País) – pág. 80

Dos municípios com maior receita de Derrama cobrada (o 14.º município o País) – pág. 99

Dos municípios com maior receita de IUC cobrada (o 15.º município do País) – pág. 100

Dos municípios com maior volume de investimento pago (o 29.º município do País) – pág. 165

Dos municípios com maior diferença positiva entre o Grau de execução de receita liquidada e o Grau de execução da despesa comprometida (o 30.º município do País) – pág. 202

Dos municípios com maior diminuição do passivo exigível (46.º município do País) – pág. 252

Dos municípios com maiores resultados económicos líquidos (24.º município do País) – pág. 282

Dos municípios com melhor índice de liquidez (12.º município do País) – pág. 351

Tabela 2 – Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses – 2024

Fonte: Elaboração própria baseada no Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses (2024)



II.1 INCENTIVOS FINANCEIROS

II.1.1 DERRAMA

O Ofício Circulado N.º 20288, de 2 de fevereiro de 2026, define para o ano de 2025 a liquidar no ano de 2025, de:

- 1,5% sobre o Lucro Tributável sujeito.
- 1% (taxa reduzida) para os sujeitos passivos com um volume de negócios no ano anterior que não ultrapasse os 150 000 euros.

IRS

Está fixada uma participação de 5% sobre o IRS, nos termos do art. 26.º da Lei n.º 73/2013 de 3 de setembro.

IMI

A taxa do IMI para 2025 a liquidar no ano de 2026, segundo a alínea c) do n.º 1 do art. 112.º do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, é de 0,8% para prédios rústicos e de 0,3650% para prédios urbanos.

No caso do MSMF, existe a minoração em 30% nos prédios situados na área situada a menos de 1 200 metros dos limites do aterro sanitário intermunicipal, em funcionamento e localização na União de Freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior.

Por fim, no caso do imóvel ser destinado à habitação própria e permanente dos proprietários e atendendo ao número de dependentes, ao abrigo do art. 112.º-A do Código do IMI existe uma redução da taxa conforme o:

- N.º de dependentes a cargo: 1 / Redução de montante: 30€
- N.º de dependentes a cargo: 2 / Redução de montante: 70€
- N.º de dependentes a cargo: 3 ou mais / Redução de montante: 140€

Apesar deste cenário local, importa ainda referir que existem mecanismos de diminuição/aumento de pressão fiscal admitidos no Código do IMI, tal como é o exemplo das zonas de pressão urbanística, admitidas pelo DL n.º 67/2019, de 21 de maio, que aditou ao art. 112.º uma alínea B no Código do IMI.



Áreas de Reabilitação Urbana

No caso do MSMF, existem 35 Áreas de Reabilitação Urbana³ com os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI por um período de 5 anos, prorrogável, ao abrigo do art. 71.º do EBF;
- Isenção de IMT, ao abrigo do art. 45.º e 71.º do EBF;
- Redução da tributação do IVA de 23% para os 6%;
- Taxa reduzida de 5% para as mais-valias;
- Arrendamento com tributação reduzida de 5%;
- Redução de IRS com dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, até ao limite de 500€;
- Isenção de IRC e redução na tributação de IRS e IRC para fundos de investimento imobiliário.

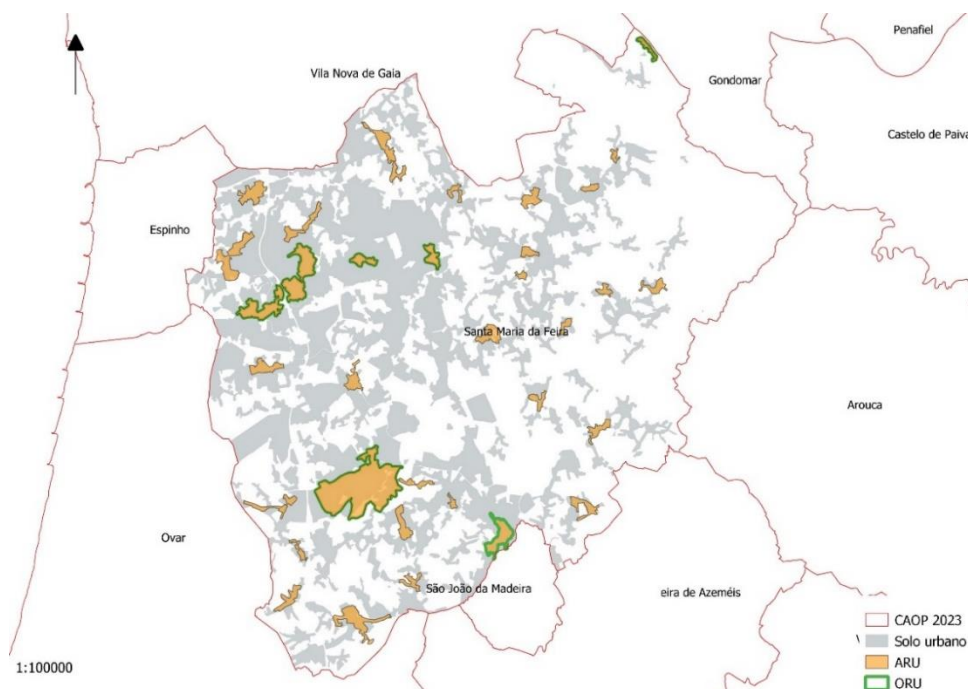


Figura 1 – ARU e ORU com o Solo Urbano

Fonte: elaboração própria

³ Argoncilhe, Arrifana, Caldas de S. Jorge, Canedo, Escapães, Espargo, Fiães, Fornos, Lobão, Louredo, Lourosa, Milheirós de Poiares, Mosteirô, Mozelos, Nogueira da Regedoura, Paços de Brandão, Pigeiros, Rio Meão, Romariz, São João de Vêr, São Miguel de Souto, São Paio de Oleiros, Sanfins, Sanguedo, Santa Maria de Lamas, Travanca, Vila Maior, Vale, Cidade de Santa Maria da Feira, Porto Carvoeiro, Igreja – Guisande, Igreja – Lobão, Tarei – São Miguel de Souto, Vilares – Canedo e Murado – Mozelos.



II.2 FMSAU - Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

O FMSAU é uma ferramenta prevista no art. 62.º da Lei de Bases de 2014 para a execução ou financiamento de iniciativas relacionadas com o ambiente e o urbanismo. Nele, podem ser integradas as receitas resultantes da dinâmica urbanística, sob a forma monetária ou patrimonial.

Quanto às mais-valias, o FMSAU num primeiro momento carece de uma bolsa de terrenos – que pode ser utilizada pelas áreas de cedência – e de disponibilidade financeira para executar as premissas de perequação.

Quanto à consignação de receitas urbanísticas, elas podem ser na parte ou na totalidade do IMI, IUC, IMT ou das taxas municipais. Outras receitas a serem criadas terão de seguir a Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, bem como os seguintes enquadramentos legislativos (art. 2.º):

- Lei das Finanças Locais;
- Lei Geral Tributária;
- Lei que estabelece o quadro de competências e o regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias;
- Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais;
- Código de Procedimento e de Processo Tributário;
- Código de Processo nos Tribunais Administrativos;
- Código do Procedimento Administrativo.

Assim, as regras de funcionamento deverão ser desenvolvidas, atendendo aos pressupostos afirmados e na intenção de permitir a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais (art. 62.º da Lei de Bases de 2014).

Por fim, recomenda-se a consulta do Regulamento, onde se desenvolvem os princípios operativos do FMSAU, definido em regulamento administrativo.



santa maria da feira
câmara municipal

III

| **compromisso**

III | COMPROMISSO

O Plano de financiamento, para além de apresentar as opções de financiamento para a concretização da totalidade das propostas previstas no programa de execução, irá debruçar-se em particular sobre o financiamento das propostas da responsabilidade municipal de curto e médio prazo – horizonte temporal das ações para as quais a alínea c) do n.º 2 do art. n.º 97.º do RJIGT determina a demonstração da sustentabilidade económico-financeira.

Para efeito de análise foi considerado como curto prazo o período entre 2027/2032 e o de médio prazo o de 2033/2036.

Quanto às ações da responsabilidade de outros agentes, considera-se que estes assumem os respetivos encargos financeiros.

Relativamente a eventuais acordos de cooperação, a desenvolver no âmbito de SUOPG ou áreas a consolidar, o MSMF assumirá, posteriormente, os encargos que lhe corresponderem. Já as ações de responsabilidade municipal de longo prazo poderão ser alavancadas nos fundos comunitários disponíveis à data ou em parcerias futuras com a administração central ou com privados.

III.1 COMPORTAMENTO FINANCEIRO DO MSMF

De modo a suprir as necessidades financeiras do PDMSMF, importa realizar uma análise às finanças do MSMF – o principal promotor da execução do instrumento de gestão territorial.

O financiamento das ações propostas será alavancado através do orçamento municipal, em particular nas receitas associadas à atividade urbanística, como é o caso da Taxa Municipal de Urbanização, do IMI, IMT e IUC.

Na atualidade, esta componente da receita está associada às receitas correntes do MSMF e as mesmas têm crescido nos últimos 10 anos, em média, 8%/ano.

Este comportamento permitiu ter um superavit corrente de 215 milhões de euros nos últimos 10 anos, o que permitiu apresentar uma balança orçamental positiva e assim contribuir para a diminuição da dívida.

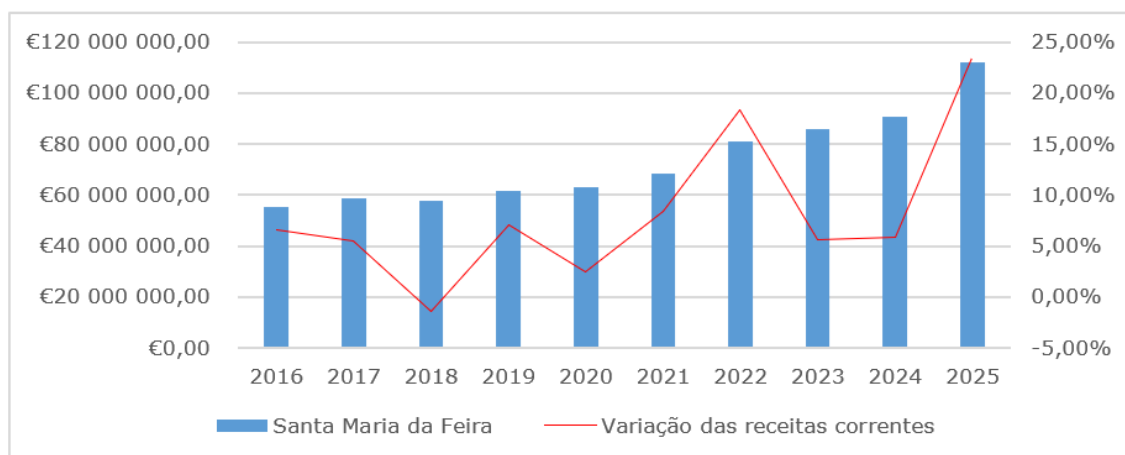


Gráfico 2 - Evolução das Receitas Correntes

Fonte: elaboração própria

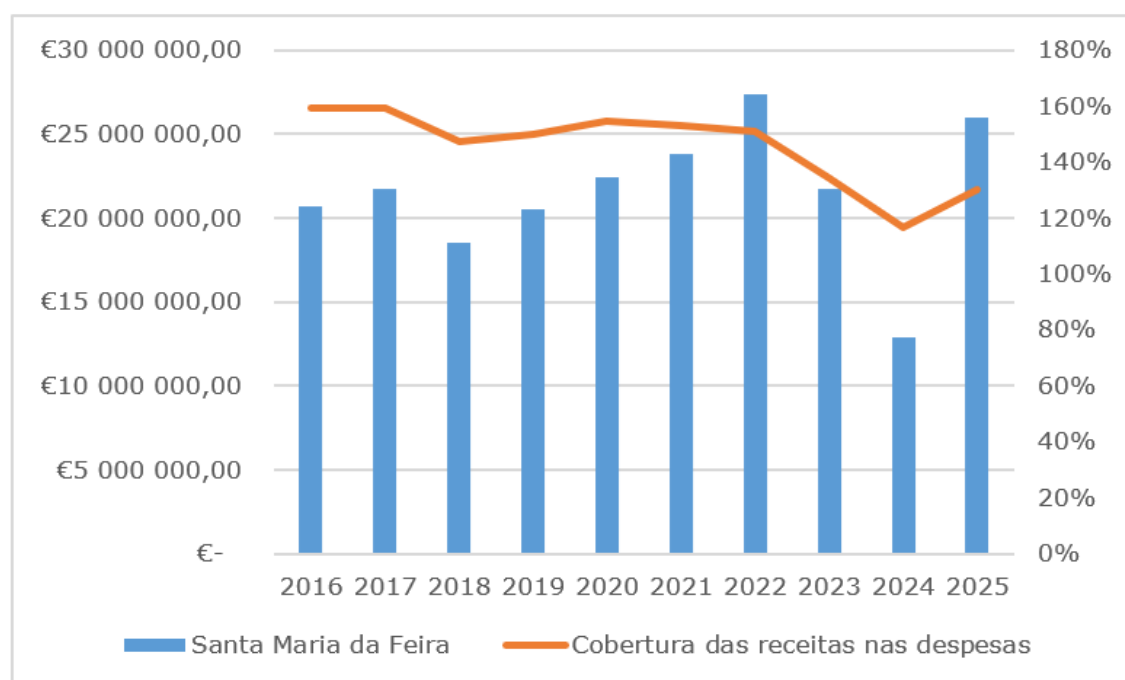


Gráfico 3 - Balança Orçamental Corrente

Fonte: elaboração própria

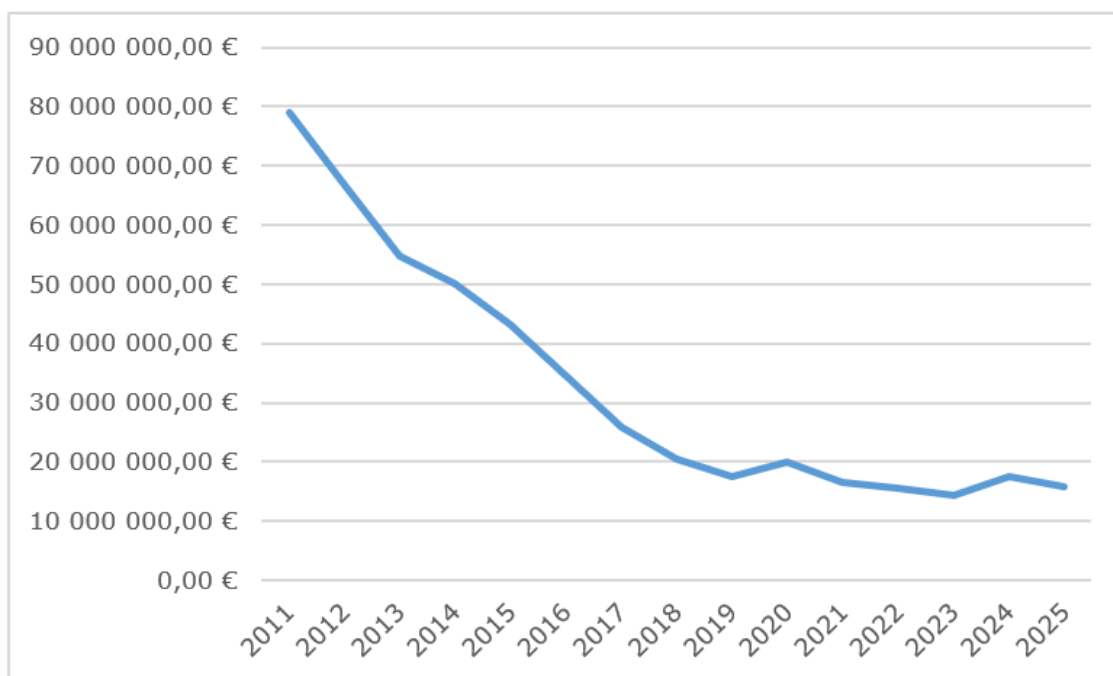


Gráfico 4 - Evolução da Dívida

Fonte: Elaboração própria baseada no INE



santa maria da feira
câmara municipal

IV

| projeção financeira



IV | PROJEÇÃO FINANCEIRA

Conforme o analisado nos capítulos anteriores e no Relatório do Programa de Execução, e assumindo o prazo de execução para o qual o MSMF terá de fundamentar a sustentabilidade económico-financeira das propostas, verifica-se que a utilização das receitas correntes será a alavanca de investimento, uma vez que o *superavit* anual médio dos últimos 10 anos é de: 21,4 milhões de euros/ano.

Perante este facto não existe necessidade de recorrer à capacidade de endividamento admitida pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, o que demonstra a capacidade do MSMF em suportar as necessidades de financeiras exigidas pela execução do PDMSMF, correspondentes a 8,4 milhões de euros para os próximos 10 anos⁴.

DESIGNAÇÃO	Encargo financeiro do município no curto e médio prazo em €	NOTAS
Áreas programadas: UOPG (elaboração dos IGT)	600.000,00 €	---
Áreas programadas ⁵ : SUOPG (custo com a urbanização)	13.998.270,75 €	O MSMF participará em todas as SUOPG em 30% da urbanização, à exceção da SUOPG C1 com 10%.
Áreas programadas: Áreas a consolidar (custo com a urbanização)	5.178.975,00 €	Só terão participação parcial do MSMF as seguintes: C3, C4, C5, C6, C8, C10., C13, C16, C17, C18, C19, C20, C21. Só a C7 é que terá uma participação total.
Áreas programadas: Áreas a infraestruturar (custo com a infraestruturação)	8.226.920,00 €	---
Mobilidade: Rede Ferroviária	3.593.460,00 €	Só terá participação do MSMF a proposta 4, A1, A7, A8, 5, 27 e A10

⁴ Nos próximos 10 anos, as receitas correntes geradas nos últimos 10 são o estímulo necessário para assegurar a execução financeira do PDMSMF.

⁵ A dotação financeira a afetar às áreas programadas (SUOPG e AC), atendendo às suas características temporais de execução, só necessitarão de maior volume de financiamento municipal, após a concretização da primeira ou segunda fase de elaboração da unidade de execução. Assim, o encargo financeiro até à sua materialização, estima-se que seja residual num curto prazo e inerente ao processo de delimitação da(s) unidade(s) de execução nos primeiros 3 ou 5 anos (conforme o sistema de execução).



DESIGNAÇÃO	Encargo financeiro do município no curto e médio prazo em €	NOTAS
Mobilidade: Rede Viária	00,00 €	Não se contabilizam encargos financeiros para o PDMSMF, porque as propostas só serão executadas a longo prazo.
Mobilidade: Corredores de Mobilidade Ativa	5.187.780,89 €	---
ORU	00,00 €	Não se contabilizam encargos financeiros para o PDMSMF, porque já têm mecanismos de execução próprios e o PDMSMF não interfere com as ações propostas.
Qualidade de Vida: Expansão de equipamentos	47.441.076,50 €	---
Qualidade de Vida: Estratégia Local de Habitação + Carta Municipal de Habitação	75.000,00 €	O único encargo financeiro que se contempla é o da elaboração da Carta Municipal de Habitação, o restante já tem mecanismos de execução próprios e o PDMSMF não interfere com as ações propostas.
Total	84.301.483,14 €	---

Tabela 3 – Encargo Financeiro do Município
Fonte: elaboração própria



Apesar de existir controlo pleno sobre a despesa que se perspetiva com a execução do PDMSMF, importa referir que existem ações que poderão não ter a comparticipação direta do município. Há a expectativa das áreas a infraestruturar serem realizadas pela entidade gestora da infraestrutura, como é o caso da INDAQUA, o que desonera o MSMF de 10% da despesa prevista. Simultaneamente, a expansão dos equipamentos poderá ser alvo de candidaturas a fundos comunitários. Considerando que estes financiam a 80%, tal permitirá reduzir a despesa prevista do município em 47%, assumindo que todos são suscetíveis dessas candidaturas. Em paralelo, o valor das áreas programadas poderá variar significativamente, mediante o que for acordado em sede dos contratos de urbanização de materialização destas áreas.

Independentemente destes cenários e de se constatar que a execução do PDMSMF não põe em causa as restantes políticas municipais, existem outras alternativas de financiamento. Uma delas é o FMSAU, a criar com a publicação do PDMSMF. Mas também a possibilidade de utilizar a capacidade de endividamento do MSMF (mecanismo admitido art. n.º 52 da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro). Ou ainda, e talvez a alternativa mais real, os fundos comunitários, o que poderá desonerar a necessidade de utilização de capital próprio para a execução do PDMSMF em determinadas propostas, principalmente, naquelas que tenham cabimento no Portugal 2030, tal como referido no subcapítulo 2.1.

Por fim, todo este cenário teve por base um período temporal de 10 anos (que inclui períodos de expansão e contração da economia), mas admite-se que a conjuntura económica causada pelo agravamento da inflação e a descentralização de competências possam interferir, não só nas finanças da administração local, como também nas projeções financeiras que estão a ser realizadas.





santa maria da feira
câmara municipal

PELOURO DO PLANEAMENTO, URBANISMO, TRANSPORTES E MOBILIDADE

DIVISÃO DE PLANEAMENTO | Gabinete do PDM