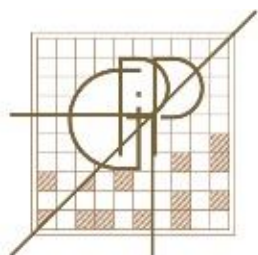


1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Odemira

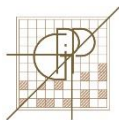
Plano de financiamento



GIPP, Lda
abril, 2026



(página em branco)



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	4
2. FONTES DE FINANCIAMENTO	5
2.1. Incentivos financeiros	8
2.2. FMSAU	10
3. COMPROMISSO	11
4. PROJEÇÃO FINANCEIRA.....	13

ABREVIATURAS E SIGLAS

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

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)

MO – Município de Odemira

PDMO – Plano Diretor Municipal de Odemira

RCM – Resolução do Conselho de Ministros

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



1. 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-2027, 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 PDMO, 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 MO dos últimos 10 anos, procurando com isso desenvolver uma projeção financeira (capítulo 4) capaz de demonstrar a capacidade do MO em financiar as propostas de curto e médio prazo do PDMO, 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.



2. 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, definido a opção de contrair novos empréstimos, comum 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:

- Não aumente a dívida total do município; e
- 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 PDMO 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)
Fundo de Solidariedade	Programa Arrendamento Acessível (DL n.º 68/2019)
Erasmus+	Turismo de Portugal (vários diplomas)
Juventude em Ação	Fundo de Inovação, Tecnologia e Economia Circular (DL n.º 86-C/2016)
LIFE	Portugal 2020 e Portugal 2030 (RCM n.º 98/2020)
URBACT	Programa de Desenvolvimento Rural 2020 (DL n.º 159/2014)
Europa Criativa	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020 (RCM n.º 52-A/2015)
Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração	Orçamento participativo (RCM n.º 130/2021)
Horizonte 2020	Orçamento participativo jovem (vários diplomas)
Cosme	1.º Direito (DL n.º 37/2018)
Promoção de produtos agrícolas	Porta de Entrada (DL n.º 29/2018)
Interreg Europe 2020	Fundo de Reabilitação do Edificado (RCM n.º 48/2016)
Interreg SUDOE	Plano de Recuperação e Resiliência (DL n.º 29-B/2021)
Interreg Espanha-Portugal	Fundo de Apoio ao Turismo e ao Cinema (DL n.º 45/2018)
Interreg Atlantic Area	Fundo de Salvaguarda Cultural (DL n.º 139/2009)
Connectiong Europe Facility	
Mobility and Transport	
Europe for Citizens	
Migration and Home Affairs	
Urban Innovative Actions	

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

¹ RCM n.º 98/2020, de 13 de novembro.



- 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 total desse investimento entre 2014 e 2020².

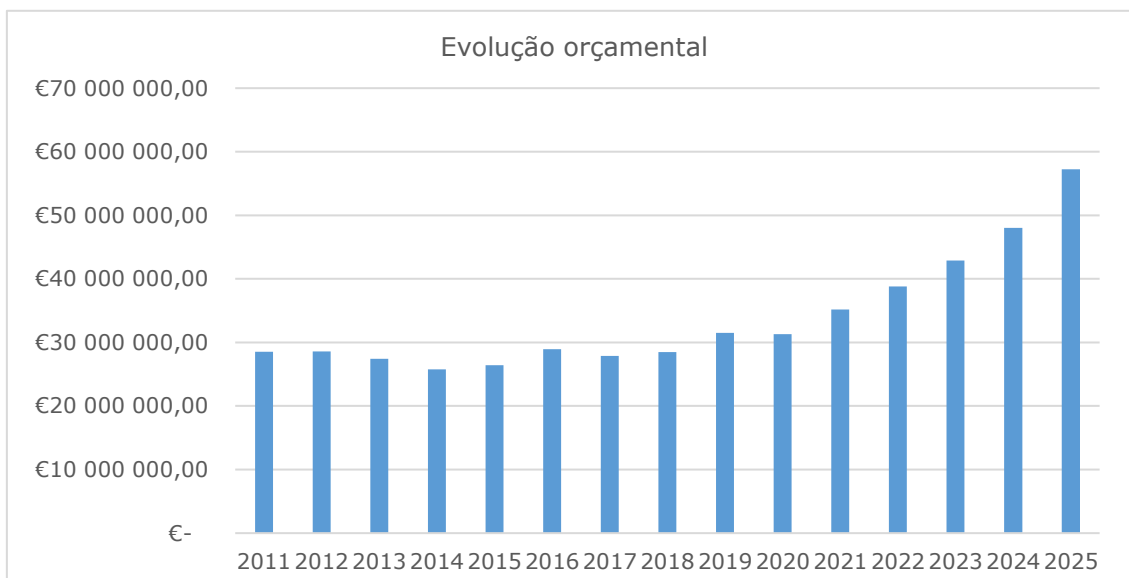
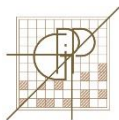
- GRANDES OPÇÕES DO PLANO/PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Todos os anos o MO 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 MO conforme a estratégia política e autárquica à data. No Relatório do Orçamento de 2026, pág. 6, destacam-se os seguintes desafios: (...) *aposta numa sociedade mais justa e solidária (...); (...)* concretização da (...) *visão territorial (...)* numa estrutura polinucleada do território (...); (...) *articulação dos planos de atividades e financeiros (...)* com os *Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (...)*.

Para a concretizar estes desígnios tem-se assistidos nos últimos anos a um aumento do orçamento do MO, muito por inerência dos resultados da tributação dos impostos, mas também por uma conjunta macroeconómica favorável.

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).



Fonte: Elaboração própria

Por fim, o Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses considera Odemira como:

Município de média dimensão – pág. 26

Dos municípios com melhor índice de dívida total (o 22.º município do País) – pág. 264

Dos municípios com menores resultados económicos líquidos (23.º município do País) – pág. 284

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

2.1. Incentivos financeiros

- DERRAMA

A derrama a liquidar no ano de 2026 de:

- 1,0% sobre o Lucro Tributável sujeito e não isento do IRC.
- 0,01% (taxa reduzida) para os sujeitos passivos com um volume de negócios, no período anterior, não ultrapasse os 150 000 euros.

- IRS

Fixada uma participação de 3,5% sobre o IRS, nos termos do art. 26.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, para o ano de 2026.

- 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 0,3% para prédios urbanos.



Por fim, no caso do imóvel ser destinado à habitação própria e permanente do proprietário 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€.

Em complemento a taxa de IMI é majorada em 30% para prédios degradados e agravada para o triplo nos prédios devolutos e/ou em ruínas.

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 MO, existem 14 Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente: Zambujeira do Mar, Amoreiras-Gare, Colos, Luzianes-Gare, Odemira, Pererias-Gare, Relíquias, Sabóia, Santa Clara-a-Velha, São Luís, São Martinho das Amoreiras, São Teotónio, Vale de Santiago e Vila Nova de Milfontes, 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.

Das Áreas de Reabilitação Urbanas, duas têm Operações de Reabilitação Urbana aprovadas (Odemira e São Teotónio: Aviso n.º 12054/2025/2, de 12 de maio), onde se aprofunda o conteúdo da intervenção urbanística para esses territórios. Esta execução sistemática prevê um investimento público de 40,9 milhões de euros até 2035, dos quais 26,8 milhões de euros em Odemira e de 14,1 milhões de euros em São Teotónio.



2.2. FMSAU

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 art. 86.º do Regulamento, onde se desenvolvem os princípios operativos do FMSAU, definido em regulamento administrativo.



3. 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 2026/2030 e o de médio prazo o de 2031/2035.

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 MO 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.

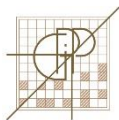
- COMPORTAMENTO FINANCEIRO DO MO

De modo a suprir as necessidades financeiras do PDMO, importa realizar uma análise às finanças do MO – o principal promotor da execução do IGT.

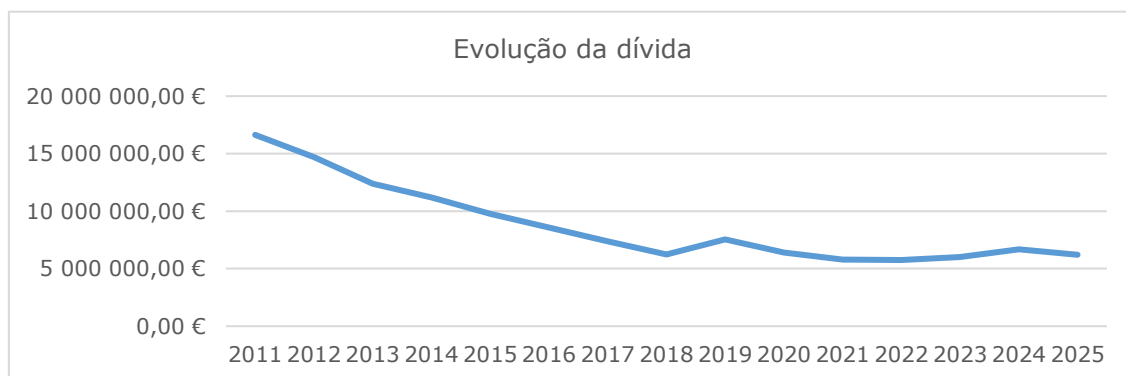
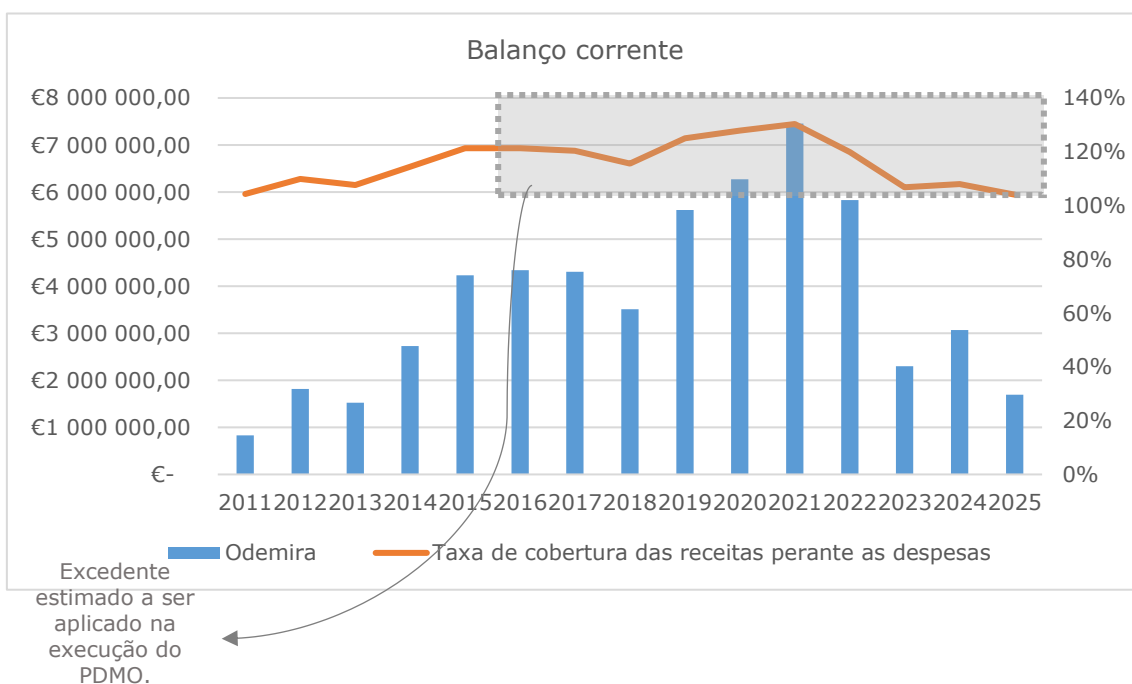
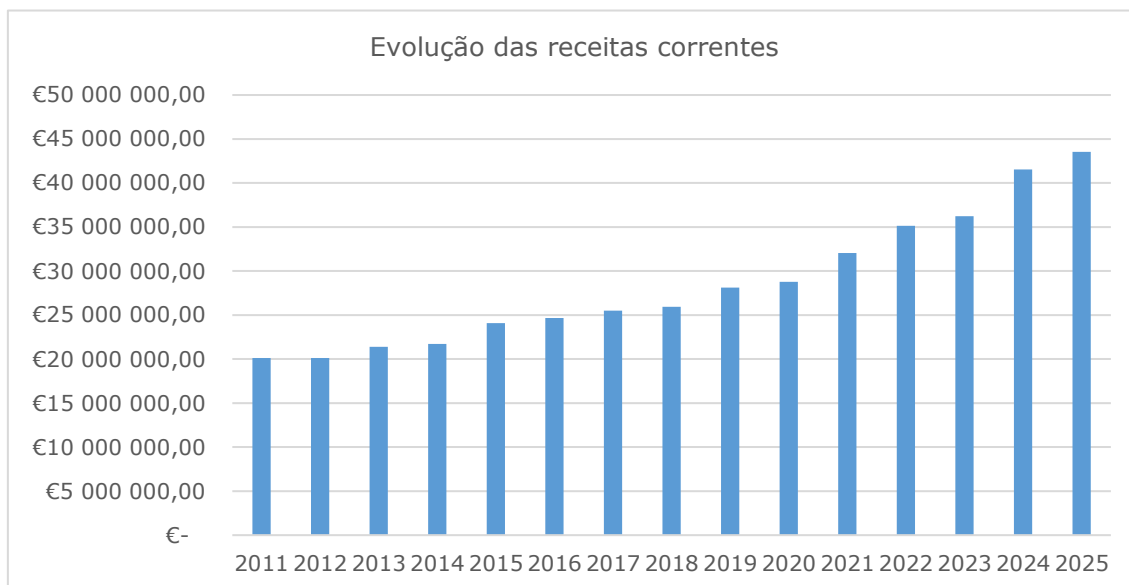
O financiamento das ações propostas será alavancado através do orçamento municipal, em particular nas receitas associadas à atividade urbanística e com interferência no sistema infraestrutural do território, como é o caso da Taxa Municipal de Urbanização, do IMI, IMT e IUC.

Na atualidade, esta componente da receita está associada às receitas correntes do MO e as mesmas têm crescido nos últimos 10 anos, em média, 6%/ano.

Este comportamento permitiu ter um *superavit* corrente global nas contas municipais de 44,3 milhões de euros nos últimos 10 anos, o que permitiu



durante estes anos apresentar uma balança orçamental corrente positiva e assim contribuir para a diminuição da dívida.



Fonte: Elaboração própria



4. 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 MO terá de fundamentar a sustentabilidade económico-financeira das propostas, o balanço corrente do MO será a alavanca de investimento, uma vez que o *superavit* corrente anual médio dos últimos 10 anos é de: 4,4 milhões de euros/ano.

Assim, o MO, tendo em conta que necessita de 4,3 milhões de euros/ano para a execução das propostas da sua responsabilidade, as receitas correntes são suficientes para cobrir o pretendido pelo PDMO.

Programação		Curto e médio prazo
Áreas programadas ³	UOPG	6 927 387,78 €
	SUOPG	11 603 620,80 €
	AC	1 037 100,00 €
	AI	2 114 260,10 €
Propostas	E	3 325 000,00 €
	IA	15 681 035,16 €
	DP	- €
	VL	1 852 500,00 €
	ESTACIONAMENTO	94 000,00 €
	MS	801 192,00 €
Total		43 436 095,84 €
Total anual durante 10 anos		4 343 609,58 €

Legenda: AC – Área a consolidar; AI – Área a infraestruturar; E – Equipamentos; IA – Intervenção ambiental; DP – Distribuidora Principal; VL – Via local; MS – Mobilidade Suave

Fonte: Elaboração própria

No entanto, considera-se que o recurso a fundos comunitários constitui uma hipótese, o que desonera da necessidade de utilização de capital próprio ou de endividamento para a execução de determinadas propostas do PDMO.

No caso dos fundos comunitários, essa possibilidade já se verifica na SUOPG 10, podendo também se verificar no âmbito da política de execução financeira das áreas a infraestruturar e das intervenções ambientais, tendo conta que são elegíveis para este instrumento financeiro. Refira-se que estas duas componentes da programação do PDMO – áreas a infraestruturar e

³ Dar nota de que 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 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.



intervensões ambientais – representam 41% da programação financeira do PDMO, o que reduz significativamente o peso na contabilidade do MO.

Relativamente ao endividamento, não se antevê a necessidade de esgotar a capacidade disponível, que à data de 2025, se estima que possa ascender a 54 milhões de euros.

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 realizada.

Odemira, maio de 2026.