

Beatriz Duarte Monteiro

A Importância do Imposto Municipal sobre Imóveis e a Autonomia das
Autarquias Locais

Dissertação

Mestrado em Fiscalidade

Trabalho efetuado sob a orientação de:

Professor Mestre Pedro Bastos Rosado



UAlg **ESGHT**

UNIVERSIDADE DO ALGARVE

ESCOLA SUPERIOR DE GESTÃO, HOTELARIA E TURISMO

2017

A importância do Imposto Municipal sobre os Imóveis e a Autonomia das Autarquias
Locais

Autoria de: Beatriz Duarte Monteiro

Declaração de autoria de trabalho

“Declaro ser a autora deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referência incluída.”

(Assinatura do candidato)

«Copyright», Beatriz Duarte Monteiro:” A Universidade do Algarve reserva para si o direito, em conformidade com o disposto no Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos, de arquivar, reproduzir e publicitar a obra, independentemente do meio utilizado, bem como de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição para fins meramente educacionais ou de investigação e não comerciais, conquanto seja dado o devido crédito ao autor e editor respetivos.”

Resumo

Com a elaboração desta dissertação pretendo fazer uma análise comparativa da tributação dos imóveis bem como o impacto das alterações das taxas do coeficiente do IMI, demonstrado a importância e o peso dos impostos nas receitas das autarquias locais.

Foi efetuada uma breve abordagem da evolução dos impostos sobre os vários tipos de imóveis ao longo dos tempos, onde estes sofreram alterações devido ao acentuado desenvolvimento da sociedade contributo para as receitas do Estado para que esse consigam desempenhar as suas funções.

Analisou – se a atribuição de isenções IMI, que se encontram previstas tanto no CIMI como no Estatuto de Benefícios Fiscais tendo como referência a relação custo/benefício que poderá existir nessas isenções quando se constata a existência interesses público são superiores ao da tributação isenta.

Por fim faz-se referência as taxas e ao poder que é atribuído aos municípios na fixação das taxas dentro dos limites legais.

Palavras chaves:

- Impostos
- Autonomia
- Taxas
- Poder Tributário

Abstract

With the elaboration of this dissertation I intend to make a comparative analysis of the taxation of real estate as well as the impact of the changes in the rates of the IMI coefficient, showing the importance and the weight of taxes in the revenues of local authorities.

A brief overview of the evolution of taxes on various types of real estate has been made over time, where changes have been made because of the strong development of society, which contributes to the revenues of the State to enable them to carry out their functions.

It was analyzed the allocation of IMI exemptions, which are foreseen both in the CIMI and in the Tax Benefit Statute, with reference to the cost / benefit ratio that may exist in these exemptions when it is found that public interests are higher than exempt taxation.

Finally, reference is made to the rates and the power that is assigned to municipalities in setting rates within the legal limits.

Keywords:

- Taxes
- Autonomy
- Rates
- Tax Power

Agradecimentos

A elaboração deste trabalho só foi possível devido ao contributo de várias pessoas que, de uma forma direta ou indiretamente, estiveram presentes para me incentivar, motivar, manifestar força para que consegui – se ultrapassar todas as etapas e adversidades que existiram ao longo da sua preparação.

Agradeço a minha família pela força e paciência que tiveram ao longo do tempo que eu estive dedicada a este trabalho.

Manifesto grande gratidão ao orientador, professor Mestre Pedro Bastos Rosado, pela sua disponibilidade, apoio e motivação, fatores essenciais que tiveram um grande contributo para a relação desta dissertação.

Á Universidade do Algarve - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo de Faro (UALG – ESGHT), que me proporcionou a realização do Mestrado em Fiscalidade.

A minha colega de trabalho, as colegas de escolas e amigos.

Abreviaturas/ Siglas

AL. – Alínea

AR – Assembleia da República

Art.º / Art.ºs – Artigo ou artigos

AT – Autoridade Tributária

CA – Contribuição Autárquica

CM – Câmara Municipal

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

CCPIIA – Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto-Lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IAS – Indexante de apoios sociais

INH – Instituto Nacional da Habitação

IHRU – Instituto da -Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IUC – Imposto Único de Circulação

LFL – Lei das Finanças Locais

LGT – Lei Geral Tributária

OE – Orçamento de Estado

RMMG – Retribuição mínima mensal garantida

VP – Valor Patrimonial

VPT – Valor Patrimonial Tributário

INDICE GERAL

A importância do Imposto Municipal sobre os Imóveis e a Autonomia das Autarquias Locais.....	3
Resumo.....	5
Abstract.....	6
Agradecimentos.....	7
Abreviaturas/ Siglas.....	8
INDICE GERAL.....	9
INDICE DE QUADROS	12
INDICE DE GRÁFICOS	13
INDICE DE FIGURAS:	14
Introdução	15
Uma breve referência evolução dos Impostos Municipal sobre os Imóveis	17
Capítulo I.....	20
1. Enquadramento.....	20
1.1. A definição de imposto?	20
1.2. O Imposto Municipal sobre os Imóveis.....	22
1.2.1. O significa o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI)	22
1.2.2. Conceito e distinção dos tipos de Prédios	26
1.2.3. O que se entende pelo conceito de Prédio?.....	26
1.2.4. Quais os tipos de prédios?.....	27
1.2.5. Prazo de pagamento do IMI	31

1.2.6. Isenções e Benefícios Fiscais	31
1.2.7 As Matrizes Prediais.....	36
1.3. Valor Patrimonial Tributário dos Imóveis	37
1.3.1. Valor Patrimonial Tributário dos Imóveis dos Prédios Urbanos	38
1.3.2. Organismos de coordenação de avaliação	51
1.3.3. Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção.....	51
1.3.4. Valor Patrimonial Tributário dos Prédios da espécie “Outros”	55
Capítulo II	58
2. As Autarquias Locais e a sua Autonomia	58
2.1. Enquadramento.....	58
2.1.1. As Autarquias Locais	59
2.1.2. A Autonomia Local.....	59
2.1.3. A Autonomia Financeira.....	61
2.1.4. A Autonomia Tributária	63
2.1.5 O Poder Tributário no Imposto Municipal sobre os Imóveis.....	66
2.1.6. A intervenção dos municípios na fixação das taxas.....	66
2.2. O Princípio da Subsidiariedade	69
2.3. O Princípio da Descentralização Administrativa.....	69
2.4. A evolução dos impostos em Portugal	70
2.4.1. Análise da evolução dos impostos	70
2.4.2. A cobrança de IMI entre os anos de 2009 a 2015	71
2.4.3. A cobrança de IMT entre os anos de 2009 a 2015	74
Capítulo III.....	77

3. Casos a analisar com base alterações do IMI.....	77
3.1. Breve apresentação dos locais em estudo.....	77
Labruja.....	77
Lagos.....	79
3.2 Estudo e análise de dois prédios.....	80
Cálculo da tributação dos prédios no ano da grande avaliação geral.....	82
Valor da liquidação do IMI de 2012	84
Capítulo IV	89
Conclusões:	89
Bibliografia	92
Webgrafia	93
Legislação	94
Anexos	95
Anexo I.....	95
Anexo II	96
Anexo III.....	97
Anexo IV	98
Anexo V.....	99
Anexo VI:.....	100
Anexo VII.....	110

INDICE DE QUADROS

Quadro 1.1.: As alterações do valor base dos prédios edificados (VC).....	39
Quadro 1.2.: Forma de aplicação Caj consoante Tipo Afetação	43
Quadro 1.3.: Coeficiente afetação	44
Quadro 1.4.: Coeficiente de qualidade e conforto, majorativos e minorativos a aplicar nos prédios urbanos destinados a habitação	47
Quadro 1.5.: Coeficiente de qualidade e conforto, majorativos e minorativos a aplicar nos prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços.....	48
Quadro 1.6.: O Coeficiente de Vetustez.....	50
Quadro 1.7.: As regras de Avaliação de Prédios de Espécies “Outros”	57
Quadro 2.1: A evolução dos impostos no período de 2009 a 2015.....	70
Quadro 2.2: Comparação dos valores cobrados do IMI nas várias regiões de Portugal.....	72
Quadro 2.3: Comparação dos valores cobrados do IMT nas várias regiões de Portugal.....	74
Quadro 3.1: Comparação das receitas entre município Ponte de Lima e Lagos	80

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1 :Evolução dos Impostos entre 2009 e 2015	71
Gráfico 2.2: Comparação dos valores cobrados do IMI nas várias regiões de Portugal.....	73
Gráfico 2.3: Comparação dos valores cobrados do IMT nas várias regiões de Portugal.....	76
Gráfico 3.1: Comparação das receitas entre município Ponte de Lima e Lagos	82

INDICE DE FIGURAS:

Figura 1.1.: Prédio rústico em Barão São João.....	28
Figura 1.2.: Prédio Urbano na Praia da Rocha em Portimão	29
Figura 1.4.: A Igreja Nossa Senhora dos Remédios em Lamego.....	31
Figura 3.1 : Mapa freguesias de Ponte de Lima.....	78
Figura 3.2 : Mapa Freguesia Labruja.....	79
Figura 3.3 : Mapa das freguesias de Lagos	79

Introdução

A elaboração da dissertação no mestrado de Fiscalidade é considerada a etapa fundamental de conclusão deste percurso académico. Por esse motivo a escolha do tema para a elaboração da mesma nunca é uma tarefa muito fácil, pois teria de ser enquadrado na área de Fiscalidade.

Após várias pesquisas e troca de ideias entre colegas e amigos surgiu a hipótese de demonstrar até que ponto existe uma relação entre autonomia das autarquias locais, a sua localização e as receitas provenientes dos impostos.

Neste trabalho analisa-se o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e as regras que constam no CIMI.

A base na qual assenta este trabalho será perceber e analisar a importância do IMI no orçamento das Autarquias Locais e até que ponto poderá intervir no cálculo do imposto nos diferentes municípios portugueses.

Sendo também importante dizer que o imposto ao ser considerado como uma prestação patrimonial, definitiva, unilateral, estabelecida por lei, sendo a favor das entidades públicas tendo como fim satisfazer necessidades de fins públicos.

Para isso, este trabalho encontra – se repartido por quatro capítulos sendo estes compostos pelos pontos que irei mencionar de seguida.

- No primeiro capítulo pretendo efetuar um breve estudo de como se processa a evolução e tributação dos imóveis ao longo dos vários períodos de tempo, fazendo se referência aos aspetos mais importantes tais como foi a evolução dos impostos, quais os conceitos dos vários tipos de prédios existentes, como se determina o valor do IMI com base no seu valor patrimonial e os benefícios fiscais.

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

- No segundo capítulo apresenta -se uma breve definição do poder das Autarquias Locais perante o IMI, IMT e IUC. Será apresentado uma análise da evolução da cobrança destes impostos no período entre 2009 e 2015 onde se evidencia o as receitas do IMI nas Autarquias de Portugal e nas Regiões Autónomas.

- No terceiro capítulo apresenta – se o cálculo do imposto sobre os imóveis segundo a aplicação das técnicas tributárias de alguns casos sendo um imóvel a norte de Portugal e outro a sul de Portugal, usando como referência os anos de 2012 a 2016, pois são estes os anos mais recentes após a última alteração, visto em 2012 ter sido efetuado a avaliação geral de muitos prédios.

Com base no n.º 13 do art.º 112º do CIMI, todas as Câmaras Municipais devem de comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao dia 30 de novembro de cada ano, quais as taxas que serão de aplicar aos VPT.

-No quarto e último capítulo apresenta-se as conclusões finais a que cheguei com a elaboração do trabalho.

Uma breve referência evolução dos Impostos Municipal sobre os Imóveis

Desde muito cedo, que se sentiu uma forte e acentuada necessidade por parte do Estado de definir uma forma de como avaliar o património imobiliário dos sujeitos passivos, por volta do ano de 1852 terá sido criado a chamada contribuição predial que tinham como intuito ser um imposto que iria tributar as propriedades na altura e seguiria um sistema de repartição.

Para isso, o parlamento teria que definir a quantia do imposto que teria de ser cobrado no país, sendo que, após estabelecido o valor teria o mesmo que ser dividido pelos distritos e pelos concelhos de forma a apurar qual seria o valor final que iria caber a cada contribuinte que fizesse parte desse concelho. Sendo que, foi necessário identificar as propriedades e os contribuintes onde veio dar origem ao aparecimento das primeiras matrizes prediais das propriedades.

No seguimento disso, foram se sucedendo a aprovação e publicação de vários diplomas acerca deste tema da avaliação bem como tributação das propriedades, até que, em junho de 1913 foi publicado e entrou em vigor o sistema do Código da Contribuição Predial (CCP), contento as regras já anteriormente estabelecidas, mas criou outras que mais aprofundadas como foi o caso da distinção dos prédios em três tipos diferentes tais com rústicos, urbanos e mistos. Vindo este em 1963 a ser substituído com a publicação do decreto-lei n.º 45104 de 1 de julho onde aprovou o Código Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIIA).

Aquando do aparecimento do CCPIIA, que começou a existir uma divisão onde de um lado tínhamos a matéria coletável em tributação da renda fundiária¹ e do outro tínhamos o lucro proveniente das explorações agrícolas.²

¹ Conforme art.º 2º do CCPIIA, diz que “(...) considera-se rendimentos dos prédios rústicos a renda fundiária, entendendo-se por esta o valor atribuível á utilização produtiva da terra e respetivos melhoramentos (...)”

² Conforme último parágrafo do art.º 2 do CCPIIA, refere que, “(...) os lucros das explorações agrícolas, silvícolas ou pecuárias serão sujeitos ao imposto sobre a indústria agrícola (...)”

Em 1 de janeiro de 1989 entrou em vigor o Código da Contribuição Autárquica (CCA) juntamente com o Código do IRS e do IRC, mas continuou a ser praticado o sistema da avaliação que vinha desde do CCPIIA, mas nesta altura deu-se uma reforma de certos poderes dos sujeitos passivos onde estes podiam por via de uma declaração indicar à Administração Fiscal quais os rendimentos que tinham obtido durante o ano, para que pudesse ser apurado o imposto que teriam que suportar sobre o património a cada a cada ano.

Para que se conseguisse inserir a Contribuição Autárquica, era preciso que se definisse qual seria o sistema a aplicar para conseguir estabelecer um valor para os prédios, tal como, qual o seu valor que seria gerado em termos de riqueza, sendo para isso era necessário saber qual seria o seu valor de mercado dos imóveis.

O sistema de avaliação que existia nessa altura era muito rudimentar, visto grande parte da riqueza era proveniente de terrenos rústicos. Onde sentia-se uma grande necessidade de criar um código para avaliação dos prédios. Então a Contribuição Predial implementou um método onde seria possível fazer a conversão dos valores dos rendimentos em valores de mercado. O que fez com que surgisse o Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de novembro, onde segundo os artigos n.º 6º e 7º do Código da Contribuição Autárquica (CCA), determinava que o valor tributável dos prédios urbanos seria proveniente do resultado que obtivesse ao multiplicar ao valor do rendimento coletável o fator de capitalização 15 e para os prédios rústicos seria proveniente do resultado que obtivesse ao multiplicar ao valor do rendimento coletável o fator de capitalização 20.

Como por exemplo:

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{Prédio urbano: Valor Patrimonial} &= \text{Valor Rendimento Coletável} \times 15 = \\ &= 10.000\text{€} \times 15 = \\ &= 150.000\text{€} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\rightarrow \text{Prédio rústico: Valor Patrimonial} &= \text{Valor Rendimento Coletável} \times 20 = \\ &= 10.000\text{€} \times 20 = \\ &= 200.000\text{€}\end{aligned}$$

Os valores patrimoniais obtidos para os prédios urbanos (150.000€) e para os prédios rústicos (200.000€) encontraram - se a vigorar durante o tempo em que o CCA esteve ativo. Além de que este método não era suficientemente abrangente porque deixava de fora como se havia de fazer para calcular o valor patrimonial de prédios novos.

Após a entrada em vigor em 1989 do CCA, verificou se que inicialmente a taxa a aplicar no caso de prédios urbanos seria de 1,3%, vindo esta em 1995 a sofrer uma diminuição para 1%. Além de que para o caso de prédios rústicos não sofrem alteração na sua taxa desde da altura da CCA até à passagem para CIMI.

Como por exemplo, para um prédio urbano com um valor patrimonial de 150.000€ que tenha sido adquirido em 1989 iria ter de pagamento de contribuição autárquica o seguinte:

$$\begin{aligned}\rightarrow C.A &= \text{Valor Patrimonial} \times 1,300\% = \\ &= 150.000\text{€} \times 1,3\% = \\ &= 1.950\text{€}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\rightarrow C.A &= \text{Valor Patrimonial} \times 1,300\% = \\ &= 150.000\text{€} \times 1\% = \\ &= 1.500\text{€}\end{aligned}$$

As autarquias locais dispõem de poderes tributários para criar taxas, mas estão-lhe vedada o poder de criação dos impostos sendo esta matéria reservada a competência legislativa da Assembleia da República, salvo autorização do governo.

Capítulo I

1. Enquadramento

1.1. A definição de imposto?

A palavra imposto tem origem de um termo do latim “*impositu*“ (impor, por como obrigação), significa que é uma imposição, aplicação sobre algo, também sendo um encargo financeiro ou outro tributo sobre o contribuinte para assegurar o funcionamento do Estado. Os tributos de acordo n.º 4 da LGT, poder ser divididos de três formas diferentes sendo elas os impostos, as taxas e as contribuições especiais.

Os impostos visam “*a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza*” como menciona o n.º 1 do art.º 103º da CRP. Mas por sua vez, o art.º 5º da LGT, vem reforçar a ideia de que “*a tributação visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e das outras entidades e promove a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento*”, ou seja o imposto deve de cumprir dois importantes objetivos que são a redistribuição dos rendimentos e financiamento do Estado.

O conceito de imposto pode ainda ser definido como sendo composto por quatro tipos de prestações sendo elas as seguintes:

- ◆ Prestação Coativa - devido a ser exigida por força da Lei, independentemente da vontade demonstrada pelo contribuinte, visto não existir qualquer tipo de acordo ou contrato entre o contribuinte e o Estado, mas sendo o Estado (sujeito ativo) têm o direito de exigir o pagamento da obrigação tributária e o contribuinte (sujeito passivo) têm de cumprir com o pagamento da prestação tributária;
- ◆ Prestação Pecuniária – por ser monetariamente através de uma quantia em dinheiro ou noutra moeda equivalente;

- ◆ Prestação Definitiva – porque o contribuinte paga a título de imposto legal, mas não tem direito à sua restituição ou reembolso da mesma;
- ◆ Prestação Unilateral – sendo que para o contribuinte (devedor) não lhe corresponde nenhum tipo de contrapartida individual ou específico, nem direta ou imediata do pagamento do imposto ao Estado (credor)-

Os impostos dever de seguir o princípio da igualdade, este que nos demonstra que como é referido no número 1 e 2 do artigo 13º da Constituição da República Portuguesa que, “(...) 1 - Todos os cidadãos têm dignidade social e são iguais perante a lei.; 2 – Ninguém poder ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual. (...)”, bem como o princípio da universalidade³, ou seja, todos estamos sujeitos a pagamento dos impostos.

Os impostos incorporam o princípio da legalidade fiscal⁴, visto que a sua criação e o seu sistema fiscal, que abrange os elementos essenciais dos impostos, tais como as incidências, as taxas, os benefícios fiscais e as garantias dos sujeitos passivos⁵, onde quem tem competência é a assembleia da é a Assembleia da República, sendo que nenhum imposto poder ser válido se não for criado por Lei. Sendo que ninguém pode ser obrigado a pagar impostos que não tenham sido criados conforme os termos estipulados pela Constituição, além de que estes não podem ser retroativos ou que a sua liquidação e cobrança não se encontro de acordo com o estipulado por Lei.⁶ Ao serem criados estão sujeitos à reserva da Lei, sendo que esta impõe de acordo com o princípio da legalidade, que exista justiça e transparência fiscal.

Os impostos podem incidir sobre o rendimento, sobre o património e sobre a despesa. No caso dos rendimentos é sobre o IRS (pessoas singulares) e IRC (pessoas coletivas),

³ Conforme n.º 1 do art.º 12º da CRP diz que, “(...) todos os cidadãos gozam dos direitos e estão sujeitos aos deveres consignados na Constituição (...)”

⁴ Ver o n.º 2 e 3 do art.º 103º CRP, alínea i) do n.º 1 e n.ºs 2 e 4 do art.º 165 e art.º 198º da CRP

⁵ Ver o n.º 2 do art.º 103º da CRP;

⁶ Conforme n.º 3 do art.º 103º da CRP;

no património é sobre o IMI, o IMT, o IS (dos bens imóveis) e o IUC. e por fim na área da despesa e sobre o IVA e alguns impostos especiais tais como o sobre álcool e bebidas alcoólicas (IABA), o imposto sobre os produtos petrolíferos (ISP), o imposto sobre o tabaco (IT) e o imposto sobre os veículos (ISV).

1.2. O Imposto Municipal sobre os Imóveis

1.2.1. O significa o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI)

O Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) foi o imposto que veio substituir a Contribuição Autárquica, entrando em vigor a 01/12/2003, é um imposto que segue os princípios da equivalência ou do benefício além de que incide direta e periodicamente sobre o valor patrimonial tributário dos prédios, podendo os prédios ser dos tipos urbanos, rústicos ou mistos, mas tem de se situar em Portugal. Este imposto trata-se por ser um imposto real, pretendendo que através do uso de coeficientes tais como afetação, localização, vetustez, qualidade e conforto faz com que os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos se aproximem o mais do valor do mercado. De quota variável e estadual, visto a sua receita reverter a favor da respetiva autarquia municipal no qual o mesmo se localiza, têm regime jurídico específico. É considerado um imposto estadual devido o sujeito ativo ser o Estado, visto que, a receita faz parte do orçamento de cada município da área de localização do prédio.⁷

Com o aparecimento do IMI em 01 de dezembro de 2003⁸, fez com que houvesse o aparecimento de um novo modelo que levasse à descida da tributação dos prédios novos bem como a diminuição do número de anos de isenção. Alterou-se as isenções no caso

⁷ Conforme art.º 3º da LGT

⁸ Com a entrada em vigor do D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro, onde foi aprovado o IMI e fez com que fosse revogado o D.L. n.º 442-C/88, de 30 de novembro, da Contribuição Autárquica.

dos prédios de reduzido valor patrimonial para as famílias que tivessem baixos níveis de rendimentos, fazendo com que houvesse mexidas nos limites a ser considerados para esse efeito. Este código levou a que, houvesse uma acentuada reforma do sistema de avaliação das propriedades urbanas até aí praticado. Segundo o preâmbulo do CIMI diz que, “(...) o sistema fiscal passou a ter um quadro legal de avaliações totalmente assente em fatores objetivos, de grande simplicidade e coerência interna, e sem espaço para subjetividade e discricionariedade do avaliador, um sistema simples e menos oneroso, que permitiria uma rapidez muito maior no procedimento de avaliação (...)”.

Como este imposto tinha como objetivos fundamentais a criação de um novo sistema para determinar o valor patrimonial dos imóveis, atualizar os valores dos imóveis, repartir de um modo mais justo a tributação das propriedades imobiliárias e atingir a equidade entre contribuintes.

No caso do valor patrimonial dos prédios urbanos arrendados até 31 de dezembro de 2001, seriam feitas capitalizações nas rendas anualmente, para que não fossem cobrados impostos de valor superiores aos que esses tinham recebido como rendimentos das rendas. Para prédios urbanos novos que tenham sido alvo de transmissão aquando da entrada do CIMI seriam avaliados segundo as novas regras em vigor, ou sejam tributados entre 0,2% e 0,5% consoante a taxa fixada pelo município do imóvel. E por fim, os prédios rústicos seriam avaliados consoante o rendimento produtivo que poderia ser gerado.

Com o aparecimento da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, veio estabelecer a avaliação geral de todos os prédios urbanos que até a data não tinham sido avaliados de acordo com o novo sistema estabelecido pelo CIMI.

Em fim, o CIMI recolheu grande parte das recomendações existente nos relatórios da Comissão de Desenvolvimento da Reforma Fiscal (CDRF) onde foi dado mais ênfase em itens como o custo médio de construção, à área bruta de construção e à área adjacente, ao preço por metro quadrado, ao valor do terreno, a sua localização, a relação qualidade e conforto das construções, à vetustez bem como toda a área circundante aos imóveis das zonas onde os mesmo se situam. Fazendo assim com que a realidade a tributar tenha como ponto de partida dados objetivos que não sofram com possíveis oscilações especulativas e conjunturais, de modo a se sejam consideradas como referencias consistentes, sustentáveis e justa quanto estamos perante uma relação tributária entre o Estado e o sujeito passivo. Além de que, no caso dos prédios rústicos continua a ser avaliados pelos rendimentos provenientes dos terrenos, mas a reforma veio dizer que a reestruturação tem de levar em conta a base cadastral dos prédios. Mesmo após entrada do CIMI, foi constatado que as taxas a ser aplicadas aos prédios urbanos encontravam-se muito acima do valor dos prédios avaliados, vindo então por volta 2008 a se verificar uma redução deste valor para os vários tipos de imóveis.

Também é de salientar que o CIMI, introduziu um regime de salvaguarda para atualização do VPT com vem referenciado no art.º 25º do CIMI que diz, “(...) 1- O aumento da coleta do IMI resultante da atualização dos VPT não pode exceder por prédios, os seguintes valores anuais adicionados à coleta da contribuição autárquica ou do IMI devido no ano anterior ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos:

Ano de 2004 - € 60;

Ano de 2005 - € 75;

Ano de 2006 - € 90;

Ano de 2007 - € 105;

Ano de 2008 - € 120;

Ano de 2009 - € 135;

Ano de 2010 - € 150;

Ano de 2011 - € 165.⁹

Pois a Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro na alínea a) do art.º 14, vem referir que fazem parte das receitas dos municípios, “(...) O produto da cobrança do imposto municipal sobre imóveis (IMI), sem prejuízo (...)”, da alínea a) do n.º 1 do art.º 23, onde menciona que a receita do IMI dos prédios rústicos e uma participação no valor de 1% dos prédios

2- A limitação prevista no número anterior não se aplica aos prédios avaliados, no período temporal aí referido, com aplicação das regras de avaliação prevista nos artigos 38º e seguintes do CIMI.

4 – O disposto nos números anteriores não é aplicável: a) aos prédios que sejam propriedade das entidades referidas no n.º 4 do artigo 112º do CIMI¹⁰; b) aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112º do CIMI¹¹. (...)”. Neste art.112º do CIMI refere várias imposições tanto para sujeitos passivos como entidades e vincula o poder tributário das autarquias locais. Também prevê aplicação de uma taxa fixa de 7,5% no caso de sociedades que possuem imóveis em zonas com domicílio fiscal mais favorável, como exemplos os países considerados como paraísos fiscais.

Este imposto incide diretamente sobre o VPT do prédio quer seja rústico ou urbano, desde que este se encontro situado em território português.

O pagamento do IMI dever de ser efetuado pelo proprietário, usufrutuário ou pelos superficiários do prédio, desde que este esteja devidamente identificado na matriz em 31 de dezembro do ano a que respeita.¹²

Podemos então reter com definição geral que, sendo o IMI um imposto que incide de forma direta sobre o património e estando sujeito ao pagamento anualmente o indivíduo que seja o seu legítimo detentor do imóvel, para além disso é um imposto estatual, visto a sua receitas fazer parte do orçamento das autarquias.

⁹ Conforme Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que entrou em vigor a 01-01-2008.

¹⁰ Conforme Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que entrou em vigor a 01-01-2008

¹¹ Conforme Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, que entrou em vigor a 01-01-2009

¹² Conforme art.º 8º do CIMI

1.2.2. Conceito e distinção dos tipos de Prédios

De acordo com o art.º 1 do CIMI, este imposto municipal sobre imóveis gera receita para cada município onde o mesmo se encontra localizado, uma vez que incide sobre o VPT de todos os prédios rústicos e urbanos desde que estes estejam situados em território português.

1.2.3. O que se entende pelo conceito de Prédio?

Desde vários anos existiu uma grande dificuldade de chegar a uma definição de Prédio, pois existiam várias definições e contradições em relação a qual a definição, pois uma das possíveis definições será uma porção delimitada de solo com construções que nele existirem, uma propriedade rústica ou urbana, um imóvel, uma herdade, uma fazenda, um campo, um edifício destinado habitação, uma casa ou ainda um edifício com vários andares, a quando da entrada em vigor CCP em 1963, ainda o legislador não tinha chegado a uma definição concreta. Por existir um paradoxo entre o que seria de considerar com para fins agrícolas e outro que seriam para fins não agrícolas.

O conceito de Prédio segundo o n.º 1,2,3 e 4 do art.º 2 do CIMI , diz que o “(...) *prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial. Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afetos a fins não transitórios. Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no*

mesmo local por um período superior a um ano. Para efeitos deste imposto, cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.”

1.2.4. Quais os tipos de prédios?

Desde 1913 ano em que vigorava o Código da Contribuição Predial (CCP) que veio a ser substituído em 1963 pelo Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIIA), passando alguns anos em 1989 foi trocado pelo Código da Contribuição Autárquica (CA) até chegar ao ano de 2011 quando passou a ser o Código do Imposto sobre os Imóveis (CIMI), que se sentia a necessidade de dividir o conceito de prédio em três distintos tipos que são prédios rústicos, prédios urbanos e prédios mistos. Pois essa distinção surgiu devido a terem diferente tipos de naturezas/fins, uns considerados de natureza física, que são os terrenos onde existem águas, plantações, edifícios ou outras construções que neles estão incorporados de uma forma permanente. As de natureza jurídica, que são o património onde provêm rendimentos para as pessoas coletivas ou individuais, não entrando para este grupo tudo o que sejam estradas, jardins, parques infantis, terrenos baldios, rios e outros. E por último existe a natureza económica que se traduz no valor que o imóvel tem no mercado.

Os prédios rústicos são aqueles terrenos que situados fora de um aglomerado urbano que simultaneamente não sendo para construção. Estejam afetos a uma utilização geradora de rendimentos agrícolas sujeitas IRS, ou na falta desta afetação tenha como destino normal essa atividade e não disponham de edifícios ou construções sem autonomia económica e de reduzido valor. Sendo ainda também considerados como prédios rústicos os edifícios e construções que se encontram situados em terrenos com águas e plantações e que estejam afetos a produção de rendimentos agrícolas com autonomia económica. (art.º 3 do CIMI)

Os terrenos dentro dos aglomerados urbanos que por aprovação legal não possam gerar qualquer tipo de rendimento ou que só possam gerar rendimentos agrícolas que a eles estejam afetos. Para ser considerado aglomerados urbanos tem de estar situados dentro dos perímetros legalmente fixados os núcleos com no mínimo de dez fogos. (art.º 3 n.º 4) No art.º 112 n.º 1 al. a) indica que a taxa a aplicar aos prédios rústicos é de 0,8%.

● Prédio Rústico



Figura 1.1.: Prédio rústico em Barão São João

No art.º 6 do CIMI existe uma divisão das várias espécies de prédios urbanos, que são as seguintes:

- ▶ Habitacionais;
- ▶ Comerciais, industriais ou para serviços;
- ▶ Terrenos para construção;
- ▶ Outros

Os prédios urbanos que se destinem a fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções desde que estejam licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

São considerados como terrenos para construção todos aqueles que lhe tenham sido concedida uma licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento e construção, ou seja, são terrenos que possuem licença de construção ou possuem a títulos declarativo um documento que comprove que exista viabilidade de ser efetuada construção.

E no Outros estão incluídos os prédios urbanos os de interesses públicos, onde se destacam as Câmaras Municipais, os campos de golf, os quartéis de bombeiros e de

proteção civil, os museus, as bibliotecas, as igrejas, estabelecimentos militares e prisões, as piscinas, os campos de futebol, as estações ferroviárias e rodoviárias.

Os prédios urbanos é como indica o art.º 112 n.º 1 al. c) do CIMI a taxa a aplicar varia entre 0,3% e 0.5%. Podendo esta elevar se para o triplo da taxa se os prédios urbanos se encontrarem na situação de devolutos num período superior a um ano ou os prédios estarem em situação de ruínas desde que isso tenha sido definido em diploma próprio. (art.º 112 n.º 3)

Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbano do tipo de habitacionais, terrenos para construção e os outros, são atualizados trienalmente tendo como base fatores que correspondem a 75% dos coeficientes da desvalorização da moeda, sendo esses coeficientes fixados anualmente por portaria dos membros do Governo que representam a área das Finanças.¹³ Mas os valores patrimoniais tributários, no caso dos prédios do tipo de comerciais, industriais ou para serviços, são atualizados anualmente tendo como base os fatores dos coeficientes da desvalorização da moeda, sendo esses coeficientes fixados anualmente por portaria dos membros do Governo que representam a área das Finanças.¹⁴

• Prédios Urbanos



Figura 1.2.: Prédio Urbano na Praia da Rocha em Portimão

¹³ Conforme n.º 1 do art.º 135º CIMI

¹⁴ Conforme n.º 2 do art.º 135º CIMI

Tendo como base os n.ºs 1 e 2 do art.º 5 do CIMI, este menciona que Prédios Mistos são todos aqueles que ao terem partes rústicas e urbanas será lhe atribuída a classificação consoante a sua parte principal, ou em caso que não seja clara a sua parte principal é considerado prédio misto. A taxa a ser aplicada será como indica art.º 112, n.º 2 do CIMI a que corresponder a cada uma das partes do prédio.

• Prédios Misto



Figura 1.3.: Prédio Misto em Bensafrim

Estes tipos de prédios não são de fácil definição como é o caso dos urbanos e dos rústicos, mas é neste grupo que se enquadram os prédios urbanos de interesses público. Como faz referência o n.º 3 do art.º 6º do CIMI são “(...) os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontram abrangidos pelo n.º 2, do art.º 3¹⁵ e ainda edifícios ou construções licenciadas ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 2¹⁶ e ainda os da exceção do n.º 3¹⁷. (...)”

¹⁵ (...) são os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afetação (...)

¹⁶ “(...) habitacionais, comerciais industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciado ou, na falta de licença, que tenham como destino normal um destes fins. (...)”

¹⁷ “(...) excetuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos (...)”

● **Prédios Urbanos de Interesse Público**



Figura 1.4.: A Igreja Nossa Senhora dos Remédios em Lamego

1.2.5. Prazo de pagamento do IMI¹⁸

O pagamento do imposto deverá ser procedido anualmente, mas consoante o montante a pagar pelo mesmo, assim sendo, este poderá ser realizado de três formas possíveis, sendo elas:

- ▶ Se o montante for igual ou inferior a 250€, será apenas uma prestação a pagar em abril;
- ▶ Se o montante for superior a 250€ e inferior a 500€, será duas prestações a pagar em abril e novembro;
- ▶ Se o montante for superior a 500€, será três prestações a pagar em abril, julho e novembro.

1.2.6. Isenções e Benefícios Fiscais

Começando pelas isenções do imposto municipal sobre imóveis (IMI) que fica abrangido o Estado, as Regiões Autónomas bem como os seus serviços, estabelecimentos e

¹⁸ Conforme n.º 1 do art.º 120º do CIMI

organismos, institutos públicos desde que não tenham caráter empresarial, as autarquias locais bem como as suas associações e federações de municípios públicos. Estando ainda isentos as entidades públicas empresariais que sejam responsáveis pela rede pública das escolas, os hospitais e unidades de saúde, nos prédios onde estejam destinados de uma forma direta ou indireta para a realizações desses fins.¹⁹

Além das isenções anteriores referidas, tenho ainda uma grande parte de outras isenções que fazem parte do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), estando esta contemplada entre os artigos 44º ao 50º, que podemos constatar de seguida.

Estão abrangidos da isenção do pagamento do IMI:

- Os Estados estrangeiros desde que os prédios ou partes de prédios tenham representações diplomáticas ou consulares, como é o caso dos consulados e as embaixadas, tenham como fim uma realização diretamente relacionada com esses fins exista reciprocidade entre eles;
- As instituições de Segurança Social e Previdência²⁰, nos prédios ou partes de prédios que têm uma relação associadas de uma forma direta à realização desses fins;
- As associações ou organizações de qualquer tipo de religião ou culto, desde que possuem reconhecimento de personalidade jurídica, nos edifícios ou templos desde que tenham com finalidade a realização de culto ou de atividades sem fins lucrativos;
- As associações sindicais, dos agricultores, de comerciantes, de industriais e de profissionais independentes desde que os prédios ou partes deles tenham como realizações esses fins;
- As pessoas coletivas quer de utilidade administrativa ou pública, quando existem prédios ou partes destes que tenham afetação direta para esse fim;
- As instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas que sejam legalmente equiparadas a essas intuições, nos prédios ou partes destes que tenham como

¹⁹ Conforme n.º 1 e 2 do art.º 11 do CIMI, Lei n.º 83-C/2013, de 31/12. Art.ºs. n.º 44 a 50 do EBF

²⁰ Conforme art.ºs n.º 115º e 126º da Lei n.º 32/2002, de 20 de dezembro

destino esses fins, exceto as casas de misericórdia quando o benefício se estenda aos imóveis próprios;

- As entidades que sejam ou venham a ser licenciadas para atuar a nível institucional nas Zona Franca da Madeira e da Ilha de Santa Maria, os prédios ou parcelas deste, desde que tenham essa finalidade;
- Os estabelecimentos de ensino particular, que estejam inseridos em prédios ou partes de prédios que seja esse o seu fim além de que devem de estar inseridos no sistema educativo;
- As associações desportivas e juvenis, nos prédios ou parte deles onde estas estejam a atuar;
- As sociedades de capitais que são exclusivamente públicos, que operam em prédios que tenham sido cedidos a qualquer tipo ao Estado durante a sua atividade de interesse público;
- As coletividades de cultura e recreio, as organizações não governamentais, as associações sem fins lucrativos, nos prédios ou partes deles onde estas estejam sediadas com deliberação da assembleia municipal da autarquia²¹;
- Os prédios que tenham sido classificados como monumentos nacionais, como de interesse público ou municipal;
- A entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, desde que os prédios ou partes dos prédios tenham tido destino de forma direta ou indireta para realização dessas atividades;
- Os prédios que tenham como atividade exclusiva atividades relacionadas com o abastecimento público de água às populações, saneamento águas residuais urbanas bem como de sistemas municipais de gestão dos resíduos urbanos.
- Estão também isentos os prédios rústicos, prédios ou partes de prédios urbano que estejam destinados há habitação própria permanente de sujeito passivo e/ou seu agregado familiar, desde que esses tenham com afetação esse fim bem como o rendimento anual

²¹ Conforme n.º 2 do art.º 12º da Lei n.º 2/2007, de 15 janeiro

desse agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do IAS²² e a soma total do valor patrimonial tributário global dos prédios tanto urbanos como rústico que o possua esse agregado familiar não pode exceder 10 vezes o valor anual do IAS.²³

- Fica isento tanto de IMI como IMT, pelo período de três, os prédios urbanos que tenham como objetivo a reabilitação urbanística²⁴;
- Pelo período de três anos, os prédios urbanos cujo o valor patrimonial tributário não exceda 125.000€, sendo este prédios ou partes de prédios urbanos habitacionais que tenham sido construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, tendo como fim à habitação própria permanente do sujeito passivo ou seu agregado familiar, para isso o rendimento coletável para efeitos de IRS, no ano anterior, não pode ser superior a 153.000€, sendo que tem de ser afeto para esse fim, no prazo de seis meses após conclusão ou aquisição da construção, da ampliação, melhoramento ou adquirido a título oneroso, quando se trate da primeira de alargada para os arrumos, despensas e garagens, desde que estas tenham uma utilização exclusiva do proprietário ou do seu agregado familiar;²⁵
- Pelo período de sete anos, os prédios que estejam integrados em empreendimentos de utilidade turística, estando aí também incluídos os prédios urbanos que tenham como afetação o turismo de habitação²⁶;
- Pelo período de vinte cinco anos, os prédios urbanos que estejam afetos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneos públicos de utilidade municipal, desde que tenha sido declarada por deliberação da respetiva Assembleia Municipal²⁷.
- Pelo período de dez anos, os prédios que estejam situados nas áreas de localização empresarial, que tenham sido adquiridos ou construídos pelas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem ²⁸.

²² IAS – Indexante dos Apoios Sociais, sendo esta fixada pela Lei n.º 53- B/2006, de 29 de setembro. Tendo estabelecido sem qualquer alteração desde 2009 a 2016 que o valor do IAS era de 419,22€. Mas este valor foi alterado pela Portaria n.º 4/2017, de 3 de janeiro, entrado em vigor a partir de 01 de janeiro de 2017, sendo que atualmente (2017) o valor IAS é de 421,32€.

²³ Conforme n.º 1 do art.º 48 do EBF

²⁴ Conforme art.º n.º 45º do EBF

²⁵ Conforme n.º 1,2, 5 e 11 do art.º 46 do EBF

²⁶ Conforme art.º 47 do EBF.

²⁷ Conforme art.º n.º 50 do EBF

²⁸ Conforme art.º n.º 69 do EBF

Destaca-se que tenho em consideração o Orçamento do Estado (OE) de 2012²⁹ onde nos encontrávamos sobre o memorando da Troika, foram efetuadas alterações nas isenções para os sujeitos passivos, onde até essa data as isenções atribuídas referentes às habitações eram de oito anos, exceto para os sujeitos passivos que já beneficiavam dessa isenção em anos anteriores a 2012. Os sujeitos passivos que adquirissem habitações após ano 2013 viram essa isenção ser reduzida para três anos, mas essa isenção aplica-se no caso de imóveis que tenham um valor patrimonial que não seja superior 125.000,00€ e que o rendimento coletável do agregado familiar não seja superior a 153.300,00€³⁰

Para os terrenos que são designados com baldios segundo o n.º 6 do art.º 59 do EBF, para terem isenção essa terá que ser reconhecida oficiosamente, mas tem de ter em simultâneo a inscrição na matriz predial como baldio e não pode existir a exploração por parte de terceiro fora de atividades no âmbito agrícola, silvícola ou silvo pastoril.

No caso dos benefícios fiscais esse são feito referência nos art,s º 44º- A e 44º-B do EBF. No art.º 44º - A vêm mencionar que estão sujeitos a uma redução de 50% da taxa do IMI, os prédios urbanos do tipo Outros, para isso tem de existir uma exclusiva afetação à produção de energia a partir de fontes renováveis. Esta redução terá início no ano em que se verifique que existe a afetação. O benefício é reconhecido pelo chefe das finanças da localização do prédio e tem essa redução durante um período de cinco anos.

Por outro lado o art.º 44º B do EBF, vem salientar que os municípios podem aplicar uma redução até 15% da taxa do IMI nos prédios urbanos que possuam eficiência energética, para isso terá que se verificar a existência de uma certificação energética igual ou superior à classe A³¹, além de que poderá se executadas obras de construção, remodelação, alteração, ampliação e conservação dos edifícios sendo que lhe venha a ser atribuído uma classe energética superior em pelo menos duas classes do que exista anteriormente e por fim quando se verifique que, o prédio faça um aproveitamento das águas residuais tratadas ou das águas pluviais. O benefício tem um período de vigência de cinco anos.

²⁹ Ver Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

³⁰ Conforme n.º 1 do art.º 45 do EBF e n.º 1 e 5 art.º 46 do EBF

³¹ Conforme informação do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto

No que se refere aos prédios rústicos que se encontrem em áreas que tenham sido classificadas aptas para o desenvolvimento de serviços de ecossistema não aprovadas pelo mercado, mas que por sua vez, tenham tido reconhecimento pelo instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.³², os municípios podem aplicar uma redução até 50% da taxa do IMI e o benefício é reconhecido pelo chefe de finanças da área da localização do prédio, este estará em vigor pelo período de cinco anos.

1.2.7 As Matrizes Prediais

Todos os impostos em geral são considerados como sendo uma fonte de receita para o Estado, por isso existia a necessidade de achar uma forma para definir qual o valor e a taxa a aplicar a cada tipo de prédio

Desde a existência do Código da Contribuição Predial, onde surgiu como definição de matriz predial “(...) é o tomo de todos os prédios de uma freguesia ou de uma zona de freguesia, consoante a divisão adotada na elaboração do mapa parcelar da propriedade rústica (...)”, fazendo também menção de que existia dois tipos de matrizes consoante uma para as propriedades rústicas e outra para as propriedades urbanas, além de que estas matrizes só serviam para efeitos tributários.³³

Vindo depois o Código da Contribuição Autárquica dizer que, as matrizes prediais são registos onde deve constar, a caracterização dos prédios bem como o seu valor tributável, indicar a identidade os seus proprietários ou usufrutuários. Terá que para cada andar ou parte do prédio que possa ter uma utilização independente deverá ser indicado em separado na inscrição matricial bem com discriminar o valor tributário que corresponda

³² Conforme n.º 3 do art.º 44º - B do EBF

³³ Conforme art.º 155º do CCP

a cada parte. As matrizes são atualizadas anualmente tem como referência os dados que constam no cadastro a 31 de dezembro.³⁴

Em termos do CIMI as matrizes prediais são meros registos onde constam a caracterização dos vários tipos de prédios, a sua localização, o valor patrimonial tributário e a identificação do proprietário, ou usufrutuários, ou superficiários. Existem dois tipos de matrizes uma que usada para prédios rústicos e outras para os urbanos, caso o prédio tenha áreas de utilização independente terá que existir inscrição matricial em separado. Anualmente as matrizes são atualizadas tendo como referência os dados apresentados até 31 de dezembro pelos proprietários dos prédios.³⁵

Para os prédios serem objeto de uma herança indivisa, deve de contar na matriz predial o nome do autor da herança com o adiantamento “Cabeça de casal da herança de ...”, sendo neste caso atribuído um número de identificação fiscal para identificar o pagado do imposto, visto este ser devido por quem é considerado o cabeça de casal da herança.³⁶

1.3. Valor Patrimonial Tributário dos Imóveis

Neste ponto irei fazer uma descrição de quais os passos a seguir para poder-se efetuar o apuramento do valor patrimonial tributários dos imóveis tendo em conta o tipo prédio. Fazendo referência as fórmulas com breve descrição dos componentes das mesmas.

³⁴ Conforme art.º 13 do CCA

³⁵ Conforme art.º 12 do CIMI

³⁶ Ver o n.º 5 do art.º 8 do CIMI em conjunto com o art.º 81 do CIMI.

1.3.1. Valor Patrimonial Tributário dos Imóveis dos Prédios Urbanos

Como diz o autor Vasco Valdez “o valor patrimonial deve aproximar-se do valor de mercado, o qual, por razões de pragmatismo, deve ser calculado com base em parâmetros com a área, a localização, o destino do imóvel, a antiguidade, podendo este ser majorado ou minorado tendo como base de referência os elementos que mais se destacam, como certas infraestruturas que valorizem ou desvalorizem o imóvel.”

Para se efetuar o cálculo do valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços teremos que seguir a fórmula que se encontra no n.º 1 do art.º 38 do CIMI, que a expressão será a seguinte:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

Sendo composta por:

- ◆ **V_t** - valor patrimonial tributário;
- ◆ **V_c** - valor base dos prédios edificados;
- ◆ **A** - área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;
- ◆ **C_a** - coeficiente de afetação;
- ◆ **C_l** - coeficiente de localização;
- ◆ **C_q** - coeficiente de qualidade e conforto;
- ◆ **C_v** - coeficiente de vetustez.

No caso do valor base dos prédios edificados (**V_c**), no n.º 1 do art.º 39 do CIMI, indica que “(...) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado³⁷, adicionado

³⁷ A Portaria n.º 419/2015, de 31 de dezembro, estabeleceu que o valor médio de construção por metro quadrado é de 603,00€.

do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25%³⁸ daquele valor. (...)”. Para determinação do valor médio de construção, no n.º 2 do art.º 39 do CIMI, diz que “(...) é determinado tendo em conta, os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, tais como materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, comunicação e outros consumíveis.(...)” Anualmente, até 30 de novembro o Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), propõe o valor médio de construção por metro quadrado que é aprovado por Portaria pelo Ministério das Finanças, passando este a vigorar no ano seguinte.³⁹

Quadro 1.1.: As alterações do valor base dos prédios edificados (VC)

Ano	Valor médio construção	Valor Base Prédios Edificado por m ²	Portaria
2003	480,00 €	600,00 €	982/2004, de 04 de agosto
2004	480,00 €	600,00 €	982/2004, de 04 de agosto
2005	490,00 €	612,50 €	99/2005, de 17 de janeiro
2006	492,00 €	615,00 €	99/2006, de 27 de janeiro
2007	492,00 €	615,00 €	1433-C/2006, de 29 de dezembro
2008	492,00 €	615,00 €	16-A/2008, de 9 de janeiro
2009	487,20 €	606,00 €	1545/2008, de 31 de dezembro
2010	482,40 €	603,00 €	1456/2009, de 30 de dezembro
2011	482,40 €	603,00 €	1330/2010, de 31 de dezembro
2012	482,40 €	603,00 €	307/2011, de 21 de dezembro
2013	482,40 €	603,00 €	424/2012, de 28 de dezembro
2014	482,40 €	603,00 €	370/2013, de 27 de dezembro
2015	482,40 €	603,00 €	280/2014, de 29 de dezembro
2016	482,40 €	603,00 €	419/2015, de 31 de dezembro
2017	482,40 €	603,00 €	345-B/2016, de 30 de dezembro

Conclui-se que a fórmula de avaliação para o cálculo do valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis, como se baseia em critérios rigorosos tais como localização, a idade, a área, o conforto e a sua qualidade, e a afetação.

³⁸ Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro.

³⁹ Conforme al. d) do n.º 1 do art.º 62º do CIMI.

Para se poder efetuar o cálculo da área bruta de construção do edifício ou da fração bem como a área excedente à de implantação seguimos a fórmula que menciona o art.º 40º do CIMI, onde é composta pela expressão que se indica a seguir:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

Sendo composta por:

Aa – representa a área bruta privativa; que é a superfície total medida pelo perímetro e eixo das paredes ou outros separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos, onde se aplica o coeficiente 1,00⁴⁰, como menciona o n.º 2 do art.º 40º do CIMI;

Ab – representa as áreas brutas dependentes; que são áreas cobertas e fechadas com uso exclusivo, que fazem parte das áreas comuns. Além de se situarem no exterior do edifício ou da fração, sendo considerado para esse fim os locais de acesso a garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não estejam integrados nas áreas brutas privativas, onde se aplica o coeficiente 0,30⁴¹, como pode constatar no n.º 3 do art.º 40º do CIMI;

Caj – representa o coeficiente de ajustamento de áreas; e varia consoante o escalão da área e da utilização do mesmo;

Ac – representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, aplicando se o coeficiente 0,025, como menciona o n.º 4 do art.º 40º do CIMI;

Ad – representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, aplicando se o coeficiente 0,005, como menciona o n.º 4 do art.º 40º do CIMI.

⁴⁰ Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29-12, que entrou em vigor 2007-07-01

⁴¹ Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29-12; que entrou em vigor 2007-07-01

Para podermos passar a fase de determinação da área (A) temos de ter sempre em conta alguns casos que podem gerar situações de dúvidas, para isso temos de analisar até ao fundo da questão e em separado cada caso que nos apareça. Para o cálculo da área dos edifícios são consideradas como áreas comuns do edifício as escadas e caixas de elevadores, mas exclui-se das áreas comuns os terraços descobertos, as áreas circulação nos centros comerciais, as áreas técnicas acima ou abaixo do solo, depósitos subterrâneos com destino a diversas utilizações do edifício, arruamentos ou espaços livres de uso público coberto pela edificação, galerias exteriores públicas, garagens subterrâneas e zonas de sótão que não possam servir de habitação, mesmo que o prédio seja em regime de propriedade horizontal ou em regime de propriedade total.

Por outro lado, consideram-se com áreas dependentes comuns dos prédios as áreas os jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, estas áreas são considerados como terreno livre do edifício, além de que quando se processo ao cálculo de A_c e A_d deve-se ter em conta a permutagem da fração autónoma bem como deve proceder a uma distribuição pelo vários andares ou divisões que utilizem as mesmas áreas dos prédios quer este esteja integrado num regime de propriedade vertical ou horizontal. Com base no n.º 4 do art.º 40º A onde menciona o seguinte: *“A área do terreno livre do edifício ou da fração ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (A_c), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (A_d) o de 0,005.”*

A área de implantação do prédio consiste na soma total de todas as áreas brutas dos vários pisos que compõem os edifícios, que estejam acima ou abaixo do solo, mas excluindo as garagens que se encontram situadas em caves, superfícies de serviços técnicos, tais como postos de transformação, centrais térmicas, centrais de bombagem, também são excluídas galerias exteriores públicas, arruamentos, espaços livres de uso público, cobertos pela edificação, varandas e platibandas. Sendo que, faz parte da área de implantação a área que, seja ocupada quer por alpendres e telheiros desde que estes estejam fixos ao solo,

visto que, os alpendres e telheiros não sendo áreas fechadas, logo não fazem parte das áreas brutas dependentes.

Quando existem nos edifícios terraços⁴² comuns estes não são de considerar para o apuramento da área (A), por não existir enquadramento segundo o art. ° 40° do CIMI. Salve quando os terraços fazem parte das varandas dos edifícios ou existem no edifício vários andares que incluem terraços, entrando estes nos cálculos da área livre (Ab), sendo essa área considera com equivalente à área de uma varanda, mas para isso terá que seguir os critérios seguintes:

- a) Se existir uma fração ou andar que tenha a respetivo terraço, será considerada com a tipologia igual à de uma fração ou andar que tenha varanda, assim sendo, a área do terraço a ser considerada é a área equivalente à da varanda ou a área existente até ao limite da área total do terraço;
- b) Caso não exista uma correspondência terá de ser considerado como área do terraço a área que corresponder a área da maior varanda do edifício não podendo essa exceder o limite da área total do terraço.

Nos edifícios que tenham garagens coletivas e caves, não sendo consideradas como frações ou partes independentes como é o caso dos corredores de circulação, os espaços de lavagem de viaturas e os locais ocupados por equipamentos do edifício, essa zonas não são tidas em contas para o cálculo da área dependente (Ab).

Caso no prédio exista piscinas cobertas e fechadas, ginásios, saunas, salas de reuniões de condomínio, será de considerar para o cálculo da área dependente (Ab). Tendo como base a permissão que cada fração autónoma ou será feita uma distribuição proporcional tendo em consideração número de andares que compõe o edifício.

⁴² Terraços - são superfícies pavimentadas totalmente descobertas localizadas em andares superiores do edifício, podendo por vezes existir a nível de um andar, sendo esse de uso específico do proprietário desse andar.

Para o apuramento do coeficiente de ajustamento de áreas (Caj), ou seja, o coeficiente de ajustamento de áreas, têm se com base para o cálculo a soma entre o valor total da área bruta privativa em conjunto com a área dependente, para isso temos que seguir a fórmula e ter em atenção os escalões de acordo com o tipo de afetação o prédio ou parte dele, quer seja para a Habitação, para o Comércio, para a Indústria, para os Serviços e para o Estacionamento Coberto.⁴³

Quadro 1.2.: Forma de aplicação Caj consoante Tipo Afetação

		Comércio ou Serviços		Indústria		Estacionamento Coberto	
Aa+0,3Ab	Caj	Aa+0,3Ab	Caj	Aa+0,3Ab	Caj	Aa+0,3Ab	Caj
<=100	1,00	<=100	1,00	<=400	1,00	<=100	1,00
>100-160	0,90	>100-500	0,90	>400-1000	0,90	>100-500	0,90
>160-220	0,85	>500-1000	0,85	>1000-3000	0,85	>500-1000	0,85
>220	0,80	>1000	0,80	>3000	0,80	>1000	0,80

Fonte: elaboração com base no art.º 40º-A do CIMI

Para apuramento do coeficiente de afetação (Ca), o art.º 41º do CIMI, diz que este é aplicado consoante o tipo de utilização dada ao prédio edificado e utilizando os coeficientes seguintes:

⁴³ Conforme art.º 40º - A do CIMI.

Quadro 1.3.: Coeficiente afetação

Utilização	Coefficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadação e arrumos	0,35

Fonte: Elaboração de acordo com art.º 41º do CIMI

Quando se aplica estes coeficientes de afetação tem de se ter presente o seguinte:

→ Se existir um prédio onde na licença esteja previsto que haja vários tipos de utilização, mas que não tenham sido feita essa discriminação das frações ou parte delas, para determinar o coeficiente poderá ser seguindo dois caminhos possíveis são eles: a) caso se verifique que o prédio não está totalmente ocupado, deve ter em consideração a afetação que está indicada na licença de utilização que o contribuinte tem em seu poder, ou então, b) caso se verifique que o prédio está totalmente ocupado, deve ter em consideração a utilização efetiva, mas esta tem de vir indicada na licença de utilização que lhe foi atribuída.

→ No caso de existir um prédio que não possuir licença de utilização, será de considerar a afetação do tipo de habitação ou comercio e serviços.

→ Para a situação dos prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade, o coeficiente de afetação atribuído é de 0,45 a ser aplicada nos prédios destinados à habitação, sendo para isso necessário de se verificar em simultâneo que não existe licença de construção e demonstre que existe condições considerada de muito

deficientes de habitabilidade, como por exemplo barracas, casas sem telhados, infiltrações nas paredes, chão sem pavimento, não existência de água e eletricidade, entre outras.

Sempre que se tem de atribuir um coeficiente de afetação, terá que se definir qual o tipo de atividade que é exercida. Pois existe diferença sendo esta dividida por três setores sendo eles:

- ◆ O setor industrial onde se exerce atividades como a olaria, o trabalhar do vidro, a cerâmica, a suinicultura, os aviários, fabricas, padarias com fabrico próprio;
- ◆ O setor dos serviços onde se destacam atividades como oficinas de reparação de viaturas, restauro de mobiliário, estabelecimentos de atividades hoteleiras (café, pastelarias, bares, discotecas, casinos, hotéis, pensões, albergarias), estabelecimentos ligados à área da saúde (centro saúde, hospitais, lares, clínicas), estabelecimentos ligados à área da educação (creches, infantário, escola de ensino pré-escolar, básico e secundário, universidades, institutos politécnicos, centro explicação)
- ◆ O setor do comércio e serviços do tipo das superfícies comerciais ou de serviços instalado em área que não exista habitações, onde abrange várias atividades como é o caso do centro comerciais Aqua, Ikea, Vasco da Gama, Fórum Algarve entre outros.

Tem de se ter em consideração quando se trata no caso de “habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados”, estas têm como coeficiente aplicar é de 0,7. Neste tipo de habitação estão inseridas as casas que foram construídas pelas cooperativas de habitação, bem como as casas que foram adquiridas através de financiamentos do antigo Instituto Nacional de habitação (INH) que ao longo dos anos sofreu algumas alterações e veio dar origem ao atual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P (IHRU).

Passando de seguida ao coeficiente de localização (Cl), tendo como base o n.º 1 do art.º 42º do CIMI, este coeficiente poderá variar entre 0,4 e 3,5, mas no caso de se tratar de uma habitação que se encontre dispersa num meio rural, esta poderá ser reduzida para 0,35⁴⁴. No n.º 2 do art.º 42º, faz referencia que para zona de município que similares

⁴⁴ Coeficiente de localização é de acordo com valores da Portaria 420A/2015.

podem ser atribuídos coeficientes diferente tendo em conta se os prédios tenham como destino a habitação, o comércio, a indústria ou serviços. Mas para que isso acontece é necessário de a avaliação das zonas seja efetuadas por um perito, tendo este de verificar o tipo de afetação dada, analisar os preços de mercado, determinando assim o coeficiente a aplicar ao imóvel.

Para ser fixado o coeficiente de localização, têm de se levar em consideração características tais como:

- Acessibilidades onde se tem de verificar se existe uma relação de qualidade e variedade de acesso as vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
- Ser próximo de equipamentos sociais, tais como escolas, serviços públicos e comércio;
- A existência de serviços de transportes públicos;
- Ter uma localização em áreas que são consideradas como zona de elevado valor no mercado imobiliário.

Outro coeficiente também importante a analisar nos imóveis é o coeficiente de qualidade e conforto (C_q), a sua aplicação é feita sobre o valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5. Sendo que para efetuar o calculo têm de se somar à unidade os coeficientes majorativos subtrair os coeficientes minorativos, de acordo com os que são indicado no art.º 43º do CIMI:

Quadro 1.4.: Coeficiente de qualidade e conforto, majorativos e minorativos a aplicar nos prédios urbanos destinados a habitação

Prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Majorativos	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excepcional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Minorativos	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05

Fonte: Art.º 43º do CIMI, Tabela I

Quadro 1.5.: Coeficiente de qualidade e conforto, majorativos e minorativos a aplicar nos prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
Minorativos	
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10

Fonte: Art.º 43º do CIMI, Tabela II

Partindo das tabelas apresentadas nos quadros 1.4. e 1.5., leva-nos o concluir que os coeficientes de qualidade e conforto demonstram as características implícitas em cada fração ou edifício que fazem parte do prédio, bem como as características das infraestruturas públicas. Podemos verificar que, no caso dos prédios urbanos destinados a habitação, os majorativos estão compostos por treze coeficientes, onde nove são fixos e quatro poderão ter variações, os que podem ter alterações são as moradias unifamiliares, a qualidade de construção, a localização excecional e a localização e operacionalidade relativas. Os minorativos estão compostos por onze coeficientes, sendo

nove fixos e dois poderão ter variações, os que podem alterar são o estado deficiente de conservação e a localização e operacionalidade relativas.

Tendo em conta o caso dos prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços, os majorativos estão compostos por seis coeficientes, onde quatro são fixos e dois poderão ter alterações, os que podem mudar são a qualidade de construção, a localização excepcional e a localização e operacionalidade relativas. Os minorativos estão compostos por oito coeficientes, sendo seis fixos e dois poderão ter alterações, os que podem mudar são o estado deficiente de conservação e a localização e operacionalidade relativas. Contudo o n.º 3 do art.º 43º do CIMI, que determina a qualidade da construção, a localização excepcional, o estado deficiente de conservação bem como a localização e operacionalidade relativa é o CNAPU, utilizado para isso, critérios munidos de objetividade e fundamentos técnico-científicos que mais se adaptam às situações em análise. Também é o CNAPU que propõe os majorativos e minorativos pelo período de três anos⁴⁵.

Também é importante mencionar que para aplicação do coeficiente de qualidade e conforto (Cq), temos que destacar alguns que têm um peso mais elevado, sendo eles os seguintes:

→ As moradias do tipo unifamiliares, são habitações que se destinam a uma única família, por norma encontram-se afastadas dos centros urbanos, existem diferentes tipos de moradias com por exemplo as germinadas, as bioclimáticas e as térreas. Além de que, têm grande área de terreno onde poderão ter garagem, piscina, sobrado, área de jardim e lazer.

→ O condomínio fechado, segundo a alínea e) do n.º 2 do art.º 43º do CIMI, refer que é “(...) *um conjunto de edifícios, moradias ou frações autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou totalidade do dia.*”

→ O sistema central de climatização no edifício é efetuado a quando da construção, sendo para isso feito a pré-instalação antes de ser feita a avaliação, para isso deverá existir pelo menos a tubagem pela casa, bem como instalação de irradiadores ou ar condicionado e de caldeiras.

⁴⁵ Como menciona a al. b) e c) do n.º 1 do art.º 62º do CIMI.

→ Poderá o prédio possuir ou não elevador para isso conta os pisos acima ou abaixo do solo onde exista acesso direto ao elevador.

Segundo o CIMI os prédios estão sujeitos a desvalorizações devido a que ao longo dos anos vão ficando mais velhos, ou seja, quanto maior e o número de anos de construção do prédio a ser avaliado menor será o coeficiente de vetustez aplicar para o apuramento do valor patrimonial tributário (VPT).

O n.º 1 e 2 do art.º 44º do CIMI, menciona que o coeficiente de vetustez (C_v) é aplicado em “(...) *função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação(...)*”, no caso de serem prédios ampliados a regra mantém além de que é para ser aplicado tem de ter em consideração os anos de cada parte tem.

Assim, será de se aplicar os coeficientes que se encontram na tabela a seguir:

Quadro 1.6.: O Coeficiente de Vetustez

Anos	Coefficientes de vetustez
Menos de 2	1
De 2 a 8	0,90
De 9 a 15	0,85
De 16 a 25	0,80
De 26 a 40	0,75
De 41 a 50	0,65
De 51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

Fonte: Art.º 44º do CIMI

1.3.2. Organismos de coordenação de avaliação

Sendo considerado este tipo de matéria importante para a sociedade em geral, visto que o valor patrimonial dos imóveis tem uma relação direta ou indireta com todos os contribuintes, sejam eles proprietários, inquilinos, usufrutuários ou mesmo herdeiros, o que fez com que levasse o legislador a criar organismos de coordenação de avaliação para os imóveis urbanos.

Assim sendo, os artigos 60º e 61º do CIMI, identificam os dois organismos de coordenação que são:

- ◆ a Direção Geral dos Impostos (que atualmente se denomina pela Autoridade Tributária);
- ◆ a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

Sendo a CNAPU composta por: um Diretor Geral dos Imposto, atualmente designado por Diretor Geral da Autoridade Tributária; dois vogais do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação; dois vogais da Associação Nacional de Municípios Portugueses⁴⁶; dois vogais da Direção Autoridade Tributária, mas um deles é o secretário; um vogal do Instituto Geográfico Português; um vogal da Associação de Proprietários; um vogal da Associação dos Inquilinos⁴⁷; um vogal da Associação dos Construtores; um vogal das Associações de empresas de promoção e de mediação imobiliária e um vogal dos organismos representativos dos avaliadores.

1.3.3. Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção

Para se efetuar o cálculo do apuramento do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção, diz o n.º 1 do art.º 45º do CIMI, que terá que se fazer, “(...) o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro

⁴⁶ Ver Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, que entrou em vigor em 2009/01/01

⁴⁷ Ver Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que entrou em vigor em 2006/06/28

de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação (...)”, sendo que se representa da forma seguinte:

$$\text{Valor do terreno} = \text{V. terreno da implantação} + \text{V. terreno adjacente}$$

A área de implantação (a_i) de um edifício consiste na superfície do solo que se encontra ocupada pelo edifício. Sendo que a área do solo é o perímetro exterior onde existe a fixação do edifício ao solo, ou seja, é a parte que resulta entre a interceção da projeção vertical da construção e a sua representação no terreno numa perspetiva horizontal. Esta inclui área de ocupação tais como, por alpendres e telheiros desde que estes tenham pilares fixados ao solo e no caso de existir caves que acompanham o edifício, onde estas estejam acima do nível do solo, serão de considerar como parte integrante da área de implantação. O valor da área de implantação varia entre 15% a 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.⁴⁸

Assim sendo podemos dizer que, a melhor fórmula para descrever o cálculo da área de implantação será a seguinte:

$$\text{V. terreno da Implantação} = V_c \times [(A_{bc} - A_b) + (A_b \times 0,3)] \times \%a_i \times C_a \times C_l \times C_q$$

Sendo que:

- ◆ **V_c** – representa o base dos prédios edificados;
- ◆ **A_b** – representa área bruta dependente, o coeficiente a aplicar é de 0,30, como indica o n.º 3 do art.º 40 do CIMI;

⁴⁸ Conforme menciona o n.º 2 do art.º 45 do CIMI.

- ◆ **% ai** – representa a percentagem da área de implantação, onde esta pode variar entre 15% a 45% do valor das edificações;
- ◆ **Ca** – representa o coeficiente de afetação
- ◆ **Cl** – representa coeficiente de localização;
- ◆ **Cq** – representa o coeficiente de moradia unifamiliar, só será para aplicar quando esteja discriminado que o terreno será para a construção deste tipo de moradia;

E para o cálculo do valor da área do terreno adjacente terá que se usar a fórmula a seguir:

49

$$\mathbf{V. Terreno Adjacente = Vc \times [(Ac \times 0,025) + (Ad \times 0,005)] \times Ca \times Cl \times Cq}$$

Sendo que:

- ◆ **Vc** – representa o base dos prédios edificados;
- ◆ **Ac** – representa área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação onde o coeficiente a aplicar é de 0,025, como indica o n.º 4 do art.º 40º CIMI;
- ◆ **Ad** – representa área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação onde o coeficiente a aplicar é de 0,025, como indica o n.º 4 do art.º 40º CIMI;
- ◆ **Ca** – representa o coeficiente de afetação

⁴⁹ Fórmula de acordo com o manual de avaliações de prédios da Direção Geral dos Impostos

- ◆ **Cl** – representa coeficiente de localização;

- ◆ **Cq** – representa o coeficiente de moradia unifamiliar, só será para aplicar quando esteja discriminado que o terreno será para a construção deste tipo de moradia;

Então se combinar as duas fórmulas anteriores irá se obter a fórmula final do cálculo do valor patrimonial tributário do terreno para construção, que será a seguinte:

$$Vt = Vc \times [[(Abc - Ab) + (Ab \times 0,3)] \times \%ai + (Ac \times 0,025) + (Ad \times 0,005)] \times Ca \times Cl \times Cq$$

Mas teremos de ter sempre em atenção que, tanto as percentagens a aplicar na área de implantação como os coeficientes de afetação, localização são aprovados em portaria própria.⁵⁰

Assim podemos concluir que, ao constatar que um terreno para construção poderá vir a ter mais que um tipo de afetação isso irá obrigar que, exista uma discriminação de qual a área que corresponda a cada tipo de afetação para que, ao ser efetuado os cálculos para os vários valores do terreno (Vt), onde depois terá que serem todos somados os Vt e apurado o valor do terreno no global. Caso se verifique que o terreno se encontra ao mesmo tempo localizado em mais que uma freguesia e tenha percentagem de área de implantação diferentes, deverá o perito avaliações ter em consideração o art.º 79º do CIMI, que diz:

► O prédio urbano ao se encontrar em mais que uma freguesia pertencendo ela ao mesmo ou diferente concelho, o perito deverá de considerar o coeficiente de localização(Cl) e a

⁵⁰ Conforme menciona o n.º 2 do art.º 45 do CIMI, a portaria para coeficiente de localização e a percentagem dos terrenos de construção, deverá ser consultada a portaria n.º 1426/2004, de 25-11, bem como a Portaria n.º 1022/2006, de 20-09 em a Portaria n.º 1119/2009, de 30-09.

% da área de implantação da freguesia para onde esta colocada a entrada principal do prédio;

► Se não for possível definir onde está a entrada principal, o perito deverá usar como critério para atribuição do coeficiente de localização (Cl) e % da área de implantação o de onde estiver localizada a maior parte do prédio.

No caso dos prédios do tipo outros e os terrenos de construção os arts. ° 45° e 46° do CIMI, ainda dizem que não sendo fácil chegar ao valor patrimonial tributários poderão optar por usar o cálculo através do método comparativo dos valores de mercado.

1.3.4. Valor Patrimonial Tributário dos Prédios da espécie “Outros”

Para o cálculo do valor patrimonial dos prédios de espécie ”outros”, onde tendo como base o art.° 46° do CIMI, que diz que a fórmula a ser usada é a que consta no art.° 38° do CIMI, mas terá que ser feitas algumas adaptações dependendo dos casos. Tendo para isso que, o perito ao proceder à avaliação adotar coeficiente de afetação de acordo com a utilização que irá ser dada ao prédio, bem com o coeficiente de localização de acordo com a zona onde o mesmo se situo e para os casos dos coeficientes de conforto e qualidade serão de atribuir majorantes ou minorantes de acordo com afetação do mesmo.

Quando se verifique que, exista a impossibilidade de se aplicar as regras do art.° 38°, o n.° 2 do art.° 46° do CIMI diz que, o perito dever aplicar para o cálculo o método do custo adicionado do valor do terreno, tendo como fórmula de cálculo a seguinte:

51

$$V = T + Et + (C + Ec) \times Cad + Evc + L$$

Sendo que:

◆ **V** - valor patrimonial tributário

⁵¹ Fórmula de acordo com o manual de avaliações de prédios da Direção Geral dos Impostos

- ◆ **T** – valor comercial do terreno

- ◆ **Et** – encargos com a compra do terreno;

- ◆ **C** – custo de construção;

- ◆ **Ec** - encargos com a construção;

- ◆ **Cad**- coeficiente de ou de depreciação (aplica-se quando existem condições que confirmam valorização ou desvalorização, designadamente, de exclusividade, de natureza arquitetónica, física, funcional, económica e ambiental)

- ◆ **Evc** – encargos com a venda do edificado

- ◆ **L** – lucro do promotor

Outro método de avaliação para o caso dos prédios em espécie “outros” onde são considerados como sem capacidade construtiva, o n.º 3 do art.º 46º do CIMI diz que, ” (...) no caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente 0,005⁵², ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização (...)”, para isso utiliza-se a fórmula seguinte:

53

$$V_t = V_c \times A_{\text{terr}} \times C_l \times 0,005$$

- ◆ **Vc** – valor base dos prédios edificados

- ◆ **A terr** – área do terreno

⁵² Conforme n.º 4 do art.º 40º do CIMI.

⁵³ Fórmula de acordo com o manual de avaliações de prédios da Direção Geral dos Impostos

- ♦ **CI** – coeficiente de localização (cabe ao avaliador verificar a utilização dominante da zona)

Quadro 1.7.: As regras de Avaliação de Prédios de Espécies “Outros”

Tipos de Prédios de Espécie “Outros”	Regras de avaliação
Sedes das Câmaras Municipais, Museus, Bibliotecas e Residências de Estudantes	Regra geral, ou seja, artigo n.º 38 do CIMI, mas para isso terá que se considerar afetação de serviços.
Estacionamentos cobertos fechados e não fechados.	Regra geral, ou seja, artigo n.º 38 do CIMI, mas coeficiente de localização (CI) a ser aplicado tem de corresponder ao da afetação dominante da área que envolve a localização do estacionamento.
Estacionamentos não cobertos com construção não precárias	Regra geral, ou seja, artigo n.º 38 do CIMI, mas coeficiente de localização (CI) a ser aplicado tem de corresponder ao da afetação dominante da área que envolve a onde esteja implantado o estacionamento.
Estacionamentos não cobertos sem ou com construção não precárias; igrejas, estabelecimentos militares, quartéis de bombeiros e de proteção civil, estações ferroviárias e de metropolitano, postos transformação de energia (EDP), parques eólicos, aeroportos, aeródromos, portos e marinas, recintos desportivos, piscinas, campos de golfe, barragens e ETAR’s.	Regra é o método do custo

Postos de abastecimento de combustível	Regra é o método do custo, mas se existir anexadas outras áreas como restauração, alojamento, supermercados e oficinas, cada parte deverá ser avaliada autonomamente e de acordo com as respetivas regras.
Estabelecimentos prisionais	Regra é o método do custo adicionado do valor do terreno
Zonas verdes, aterros sanitários, pedreiras, saibreiras, minas de sal-gema	Regra é de avaliação como prédios da espécie “Outros” sem capacidade construtiva.

Fonte: Manual de avaliações de Prédios Urbanos da Direção Geral dos Impostos

Capítulo II

2. As Autarquias Locais e a sua Autonomia

2.1. Enquadramento

A Constituição da República Portuguesa (CRP)⁵⁴ de 1976, veio introduzir acentuadas alterações no poder local, sendo esta a descentralização administrativa, a autonomia local e do património próprios das autarquias locais.

Em 1982⁵⁵ quando se deu a primeira revisão da constituição, sentiu-se que houve um reforço da autonomia local fazendo com que fosse mais abrangente os poderes legislativos da Assembleia da República (AR).

⁵⁴ A CRP foi aprovada em 02 de abril de 1976 entrou em vigor a 25 de abril de 1976, tendo tido várias revisões nos anos de 1982, 1989, 1992, 1997, 2001, 2004 e 2005.

⁵⁵ Conforme informação da Lei Constitucional n.º 1/82, de 30 de setembro de 1982

2.1.1. As Autarquias Locais

As autarquias locais, como nos remete o n.º 2º do art.º 235º da CRP, são definidas por pessoas coletivas de direito público, com atribuições próprias, dotadas de órgãos representativos com competências específicas, que desenvolvem as suas ações sobre uma forma delimitada por uma circunscrição territorial, que visam a prossecução de interesses próprios da população que aí tem a sua residência, população essa que elege em sufrágio eleitoral universal, direto e secreto o seu representante políticos para exercerem funções dos órgãos da Autarquia.

As autarquias financiam-se através das suas receitas próprias para desta forma irem de encontro ao princípio da autonomia financeira. Neste seguimento diz-nos a CEAL que *“pelo menos uma parte dos recursos financeiros das autarquias locais deve provir de rendimentos e de impostos locais, tendo estas o poder de fixar a taxa dentro do limite da lei.”*⁵⁶ Pois, mas como e de conhecimento geral a maioria das receitas das autarquias ainda provêm das transferências do orçamento do Estado. Mas acerca disso a CEAL vem dizer que existe uma grande necessidade de implantação de processos ou medidas na área financeira que sejam matematicamente mais equiparados de forma a conseguir efetuar correções na desigualdade da repartição dos financiamentos.⁵⁷ Vindo também neste sentido a CRP estabelecer que *“o regime das finanças locais visará a justa repartição dos recursos públicos pelo Estado e pelas autarquias locais e a necessária correção de desigualdades entre autarquias do mesmo grau.”*⁵⁸

2.1.2. A Autonomia Local

O ordenamento jurídico português vem ainda frisar que o princípio da autonomia local está integrado nos princípios fundamentais em matérias acerca da organização descentralizada do Estado.

⁵⁶ Conforme informação do n.º 3 do art.º 9º da CEAL.

⁵⁷ Conforme informação do n.º 5 do art.º 9º da CEAL

⁵⁸ Conforme n.º 2 do art.º 238º da CRP

Na Constituição da República Portuguesa (CRP) são delegados na parte que respeita à organização do Estado, tendo com base nessa matéria o art.º 6º que vem dizer que o Estado Português é considerado “*um Estado unitário e respeita na sua organização e funcionamento o regime insular e os princípios da subsidiariedade, da autonomia das autarquias locais e da descentralização democrática da Administração Pública*”, além de que “*os arquipélagos dos Açores e da Madeira constituem regiões dotadas de estatutos político-administrativos e de órgãos de governo próprio*”⁵⁹.

Ao ser considerado um Estado unitário, onde existe soberania⁶⁰, faz com que se debata com algumas barreiras, visto que, segue os princípios, tais como: o princípio da autonomia insular, o princípio da subsidiariedade, o princípio da descentralização democrática e o princípio da autonomia local.

Como diz o autor Nabais (2002) estamos perante o princípio da autonomia insular, visto o *Estado ser parcialmente regionalizado, mas as regiões autónomas serem dotadas de um regime político-administrativo próprio*.⁶¹

Para Valdez (2014) a Autonomia Municipal, é comporta várias componentes, onde podemos destacar:

- a) A democraticidade os seus órgãos, que direta ou indiretamente, radicam no sufrágio direto, livre e universal e no respeito das decisões dos seus eleitores;
- b) A liberdade de organização da autarquia, de modo a assegurar o cumprimento das atribuições que lhe estejam cometidas;
- c) A afetação ao nível municipal das competências que melhor possam ser asseguradas a esse nível de proximidade com os cidadãos eleitores (princípio da subsidiariedade);
- d) O respeito pelas decisões, limitando a tutela à verificação do cumprimento da lei, em detrimento de um controlo político, fundando em juízos de oportunidade por parte das entidades detentores desses poderes;

⁵⁹ Conforme n.º 1 e 2 do art.º 6º da CRP

⁶⁰ Como referência o n.º 1 do art.º 3 da CRP, dizendo que “*a soberania, una e indivisível, reside no povo, que a exerce segundo as formas previstas na Constituição*”

⁶¹ Conforme menciona, Casalta, Nabais, a Autonomia Financeira das Autarquias Locais, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pag.17

No caso do princípio da autonomia das autarquias locais essa consiste numa autonomia administrativa e financeira, onde engloba a existência do seu património e finanças, além de ter o poder regulamentar onde está abrangida a matéria tributária.

A autonomia local como nos faz referência a Carta Europeia da Autonomia Local (CEAL) é um direito e capacidade efetiva que as autarquias locais detêm para poderem regulamentar e gerir, de acordo com o que está estipulado por lei, tendo esta a responsabilidade e ir de encontro com os interesses que a população demonstra sendo isto uma parte considerada importante sobre os assuntos públicos.⁶² De acordo com o art.º 4º da CEAL prevê-se existência entre as autarquias locais e o Estado, pois frisa que dentro dos limites da lei, as autarquias locais gozam de plena liberdade de iniciativa sobre qualquer assunto desde que esse não seja excluído da sua área de competência ou atribuída a outra entidade.⁶³ Além de prever que ao exercer a responsabilidade públicas deve incumbir as autoridades mais próximas dos cidadãos e que ao ser atribuídas essas responsabilidades a outras autoridades essa tem de levar em conta a amplitude e natureza das tarefas e exigências de eficácia e economia. O mesmo artigo vem ainda salientar que, as atribuições confiadas as autarquias locais devem ser plenas e exclusivas não podendo estas serem postas em causa por qualquer autoridade central ou regional, a não ser nos termos da lei.⁶⁴

2.1.3. A Autonomia Financeira

Ao falarmos acerca da autonomia financeira dos municípios temos de tentar sempre abranger uma realidade larga e complexa de poderes. Na nossa Constituição da República Portuguesa (CRP) garante as autarquias locais uma autonomia financeira sobre a substância de “*património e finanças próprias*”⁶⁵, estabelecendo a lei que aponta para que exista uma justa repartição dos recursos públicos entre o Estado e as autarquias, efetuado correções de modo a que deixam de existir desigualdades e reservas de algumas receitas

⁶² Conforme n.º 1 do art.º 3º da CEAL

⁶³ Conforme n.º 2 do art.º 4º da CEAL

⁶⁴ Conforme n.º 4 do art.º 4º da CEAL

⁶⁵ Conforme o art.º 238º da CRP.

para as autarquias como são os casos das receitas dos seus patrimónios e das cobranças dos seus serviços, dispõe ainda de poderes tributários desde que estes estejam previstos na lei. Assim sendo podemos considerar que os municípios estão perante um paradigma sendo que por um lado ficamos com a ideia de que deverão dispor das receitas que lhe são atribuídas por lei, mas ao mesmo tempo estas podem, não ser de receitas fiscais ou tributárias.

Baseando-nos no art.º 254º da CRP podemos salientar ainda que “*os municípios participam por direito próprio, e nos termos definidos pela lei, nas receitas provenientes dos impostos diretos*” e ainda que os “*municípios dispõem de receitas tributárias, nos termos da lei*”.

A autonomia financeira, onde se prevê a existência de receitas próprias além do complemento que venham a ter proveniente das transferências financeiras pela Administração Central, que os órgãos municipais possam com base em critérios com objetividade dispor das suas receitas e aprovar os seus orçamentos e contas, bem como as despesas que serão necessárias realizar sem estarem dependentes de ninguém.

Ao longo de vários anos as receitas provenientes dos seus patrimónios eram consideradas como a fonte principal além das que recebiam do Estado Central ou Estado Federal ou ainda das Comunidades Autónomas para fazer face as suas competências e contribuir para as despesas necessárias que surgissem as autarquias.

A nossa Lei de Finanças Locais (LFL)⁶⁶ vem concretizar que autonomia financeira, como refere o n.º 3 LFL, tem o poder de aprovar e modificar os planos e os orçamentos municipais, bem como as prestações de contas, podendo também exercer poder tributário que lhe são concedidos por lei, através da recolha das receitas tributárias, da gestão do património e do ordenamento e processamento das despesas.

O Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais aprovado pela lei n.º 73/2013 de 3 setembro, vem no art.º 6º definir o princípio da autonomia financeira onde refere:

⁶⁶ Lei n.º 2/2007, de 15 janeiro

“1 – As autarquias locais têm património e finanças próprios, cuja gestão compete aos respetivos órgãos.

2 – A autonomia financeira das autarquias locais assenta, nomeadamente, nos seguintes poderes dos seus órgãos:

- a) Elaborar, aprovar e modificar as opções do plano, orçamentos e outros documentos previsionais, bem como elaborar e aprovar os correspondentes documentos de prestação de contas;*
- b) Gerir o seu património, bem como aquele que lhe seja afeto;*
- c) Exercer os poderes tributários que legalmente lhes estejam atribuídos;*
- d) Liquidar, arrecadar, cobrar e dispor das receitas que por lei lhes sejam destinadas;*
- e) Ordenar e processar as despesas legalmente autorizadas;*
- f) Aceder ao crédito, nas situações previstas na lei.”*

Os municípios dispõem total autonomia de gasto, ou seja, são livres de por e dispor das receitas que lhe são concedidas, sendo estas do seu próprio património, ou dos serviços que estes prestam à sociedade ou mesmo dos impostos cobrados e que lhe são atribuídos uma parte dos mesmos, para além das receitas que lhe são atribuídas anualmente pelo Estado desde que a lei não estipule um fim próprio para uso como e o caso de serem para obras públicas ou para uso em fundos comunitários. Podem ainda participar nos recursos públicos, através dos fundos do Orçamento do Estado e receber subsídios e participações com fins específicos, para além de poderem aceder a verbas dos fundos da União Europeia.

2.1.4. A Autonomia Tributária

Ao abordar esta temática da autonomia tributária cujo o seu conceito advém da autonomia financeira, tendo como principais áreas a demonstração da capacidade de os municípios poderem dispor as suas próprias receitas que advenham dos impostos locais tais como IMI, IMT, IUC, Derrama Municipal, para além das participações variável no IRS (até

5%), encargos com as mais – valias e as taxas, sendo que o município tem direito 50% das receitas do IMI.⁶⁷

A Autonomia Fiscal é um apêndice da Autonomia Tributária dos municípios por apenas levar em consideração os impostos locais. O sistema fiscal introduzido em Portugal tem como finalidade a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas, para isso cria impostos, taxas e contribuições especiais.

As autarquias têm poder tributários⁶⁸, quanto a impostos e outros tributos desde que tenham direito as suas receitas, onde podem manifestar os seus poderes tributários em certos impostos, na fixação das taxas e na concessão de isenções e benefícios fiscais.

O poder tributário é considerado como sendo um poder soberano e qualificado, este que se revela pela existência para criação, modificação ou mesmo extinção de impostos a título originário sem que existem quaisquer limites para além daqueles existem na Constituição. Sendo que este poder tributário também pode ser considerado como autónomo visto abranger a área local e regional desde que seja exercido de acordo com os termos da Constituição e a lei.⁶⁹

Os municípios são dotados de capacidade de gestão fiscal, pois estes através da utilização de mecanismos que tem ao seu dispor em sede do CIMI, do CIRC, da LFL, dos EBF e de legislação própria, para fazer com que se pratique uma política fiscal mais competitiva nas áreas das suas competência e atribuições, para conseguir uma maximização das receitas.

⁶⁷ Conforme alínea a) do art.º 10 Lei n.º 2 /2007 de 15/01 e alínea a) do art.º 17º da mesma Lei

⁶⁸ Lei 73/2013, de setembro

⁶⁹ Nabais, José Casalta – o dever fundamental de pagar impostos. Almedina, 1998, pp.300-301

Com a aprovação da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, onde veio determinar o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, dando mais poderes tributários aos municípios no que se refere aos impostos e outros tributos dos quais façam parte integrantes das receitas destes.

Destacando se como poderes tributários o que passo a transcrever a seguir:

- ◆ Começaram a ter acesso à informação mais atualizada dos impostos municipais e da derrama, liquidados e cobrados, através dos serviços do Estado, sempre que estes asseguram a liquidação e cobrança dos mesmos.⁷⁰ A Autoridade Tributária (AT) fornece à Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) a informação de forma desagregada por municípios, acerca das relações financeiras entre o Estado e o conjunto de municípios, fornecendo ainda a cada município a informação relativa à liquidação e cobrança de impostos municipais bem como as transferências de receita para os municípios. Sendo a informação disponibilizada via eletrónica e atualizada mensalmente, tendo assim cada município acesso apenas à informação relativa à sua situação financeira.⁷¹
- ◆ Começou a existir a possibilidade de executar a liquidação e cobrança dos impostos e outros tributos dos quais tem direito à receita de acordo com os termos a definir por diploma próprio.⁷² Sendo que as Câmaras Municipais podem deliberar, proceder à cobrança dos impostos municipais, pelos seus próprios serviços ou pelos serviços das entidades intermunicipais que integram, nos termos a definir por diploma próprio.⁷³
- ◆ Começam a poder fazer a cobrança coerciva de impostos e outros tributos dos quais tenham direito as receitas, nos termos a definir por diploma próprio.⁷⁴
- ◆ Podem conceder isenções e benefícios fiscais.⁷⁵ Além de que a Assembleia Municipal pode, através de apresentação de proposta da câmara municipal, tendo esta de ser

⁷⁰ Conforme a al. a) do n.º 1 do art.º 15 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷¹ Conforme o n.º 6 e 7 do art.º 17º da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷² Conforme a al. b) do n.º 1 do art.º 15 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷³ Conforme n.º 2 do art.º 17º da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷⁴ Conforme a al. c) do n.º 1 do art.º 15 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷⁵ Conforme a al. d) do n.º 1 do art.º 15 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro

deliberada e fundamenta onde conste as estimativas das despesas fiscais, atribuir isenções totais ou parciais relativamente aos impostos e a outros tributos próprios.⁷⁶

◆ Poderá o Governo ter direito a uma compensação da concessão de benefícios fiscais relativos a impostos e a outros tributos desde que tenham direito as receitas.⁷⁷ Isso acontece nos casos de contratação da fixação de grandes projetos de investimento de interesse para economia nacional, onde tem de existir o reconhecido por parte do Governo competente.⁷⁸

◆ Além de terem outros poderes que estão previstos na legislação tributária.

2.1.5 O Poder Tributário no Imposto Municipal sobre os Imóveis

Os municípios, após deliberação da Assembleia Municipal, fixam anualmente as taxas a aplicar em cada ano, estando esta compreendidas num intervalo de 0,3% a 0,5%⁷⁹ no caso dos prédios urbanos, mas podendo esta ser fixada pela freguesia⁸⁰. Sendo que a taxa anual a aplicar poderá ser elevada até ao triplo no caso do prédio urbano se encontrar numa situação de ruínas ou devolutos⁸¹.

2.1.6. A intervenção dos municípios na fixação das taxas

Como já vem sendo referido neste trabalho, uma das funções dos municípios é de determinar quais os valores do IMI a serem cobrados a cada ano. Onde para isso é de seu

⁷⁶ Conforme o n.º 1 do art.º 16 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro

⁷⁷ Conforme a al. e) do n.º 1 do art.º 15 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro

⁷⁸ Conforme n.º 4 do art.º 16º da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

⁷⁹ Conforme alínea c) do n.º 1 do art.º 112º do CIMI

⁸⁰ Conforme n.º 5 do art.º 112º do CIMI

⁸¹ Segundo o Decreto Lei n.º 159/2006, de 8 de, onde define devoluto o prédio urbano ou fração autónoma que esteja desocupada durante um ano, sendo para isso que não existe em vigor contratos telecomunicações, de fornecimento de eletricidade, consumo de água e gás.

dever estabelecer até que ponto poderá agravar ou desagrar a carga fiscal que poderá vir a ter cada prédio que se encontro localizado no município. Assim sendo, as taxas a aplicar têm de estar dentro dos limites legais e são estabelecidas após deliberação da Assembleia Municipal.

Tendo em conta o art.º 112º do CIMI, o qual é composto por vários pontos, constata-se que podem os municípios, segundo deliberação da assembleia municipal o seguinte:

- Definir áreas territoriais onde o seu objeto seja a reabilitação urbana ou se encontre a desenvolver processo de combate à desertificação, podendo ser aplicado um majorando ou minorando até 30% da taxa que se encontre a vigorar para ano a que se refere o imposto;
 - Fixar uma redução até 20% da taxa em vigor para ano a que se refere o imposto, sendo esta a ser aplicada aos prédios urbanos arrendados que se localizam em áreas territoriais que estejam abrangidas por esses municípios;
 - Podem majorar até 30% da taxa aplicando- se esta no caso dos prédios urbanos degradados que, tendo em consideração o seu estado de conservação, não consiga cumprir de uma forma satisfatória as suas funções, ou que ponham em risco tanto a segurança das pessoas bem como a dos seus bens;
 - Podem majorar até ao dobro da taxa a ser aplicada para os prédios rústicos que possuam áreas florestais e as mesmas estejam em total estado de abandono, além de que após aplicar a majoração esta não poderá ter uma coleta de imposto que venha a ser inferior a 20€ por cada prédio abrangido nessa área;
 - Fixar uma redução até 50% da taxa em vigor para ano a que se refere o imposto, a ser aplicado nos prédios que tenham sido classificados como de interesse público cujo o valor municipal ou património cultural não faça parte dos que venham a ser abrangido pela alínea n) do n.º 1 do artigo n.º 44 do EBF.
- Para os casos em que o imóvel tenha como destino habitação própria permanente e este seja igual ao domicilio fiscal do proprietário, pode se fixar uma redução na taxa a vigorar para esse ano, tendo em conta o número de dependentes que, como faz referência o art.º 13º do CIRS, compõem o agregado familiar do proprietário à data de 31 de dezembro.

Mas, para que estas majorações ou reduções mencionadas no art.º n.º 112 do CIMI, possa ser aplicada, até 30 de novembro do ano anterior ao da liquidação do imposto, terá que existir por parte dos municípios sobre a forma de comunicação da decisão tomada em Assembleia Municipal à Autoridade Tributária.

O n.º 3 do art.º 112º do CIMI, estabelece que as taxas a ser aplicada aos prédios urbanos poderão a vir a ser elevadas para o triplo quando estes prédios sejam considerados como devolutos pelo prazo superior a um ano, ou apenas já se encontro em estado de ruínas segundo diploma próprio. Além de que é de obrigação por parte dos municípios fazer comunicação à Autoridade Tributária⁸² dos prédios que se encontram em ruínas ou devolutos.

No caso de quando se trata de prédios devolutos, vem no n.º 2 do art.º 4º do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 08 de agosto, dizer que:

“(...) os municípios notificam o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para esse exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazo previstos no Código do Procedimento Administrativo (...)”

Com isso fica bem claro que, terá que os municípios efetuarem todo o tipo de trabalho e procedimentos necessários a fim de identificarem todos os prédios devolutos bem com identificar os donos dos mesmos, para comunicar à Autoridade Tributária para que seja aplicado o dobro do valor a pagar de IMI. Sendo que, isto poderia levar a achar que os proprietários poderiam proceder a manutenção desses prédios fazendo com que houvesse mais casas para rentabilizar e diminuísse assim os prédios devolutos ou alguns que se encontram em alguns casos já como ruínas.

⁸² Conforme se pode verificar no n.º 15 do art.º 112º do CIMI.

2.2. O Princípio da Subsidiariedade

Como é referenciado na CRP, o princípio da subsidiariedade define-se por conceder uma determinada autonomia as autarquias locais fazendo com que o Estado só execute as tarefas que as autarquias não tenham competências para realização das mesmas. Isto implica que exista uma repartição de competências entre os diversos níveis de poder independentemente da natureza dos interesses.

O princípio da subsidiariedade pretende assegurar decisões próximas entre as autarquias e os cidadãos, fazendo transferências das competências e dos poderes para as autarquias locais tendo em atenção a dimensão e a natureza da tarefa bem como as exigências que existem a nível da eficiência, da eficácia e da economia.

2.3. O Princípio da Descentralização Administrativa

O princípio da descentralização administrativa vem consagrado na CRP⁸³, sendo este definido com a transferência de competências e poderes por parte do Estado para as autarquias locais tendo como objetivo reforçar a coesão nacional da solidariedade entre regiões, além de promover a eficácia e eficiência da gestão pública, fazendo com que se garanta os direitos dos administrados. Essas transferências têm sido concretizadas pelas várias leis das autarquias locais.⁸⁴

Com a Lei 75/2013, de 12 de setembro, foi onde se estabelece o regime jurídico da transferência do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, além de ter havido por parte do Estado o alargamento das delegações e competências para as

⁸³ Conforme art.º 237 da CRP

⁸⁴ Conforme art.º 7º e 23º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, que veio consagrar as atribuições as autarquias locais.

autarquias locais, para as entidades intermunicipais e para as freguesias⁸⁵, tendo com base o princípio da descentralização administrativa.⁸⁶

2.4. A evolução dos impostos em Portugal

2.4.1. Análise da evolução dos impostos

Portugal é constituído por 308 concelhos sendo 278 no continente, 11 na Região Autónoma da Madeira e 19 na Região Autónoma dos Açores, de seguida irei demonstrar a importância dos impostos tais como IUC, IMT e IMI nas receitas das autarquias. Os valores apresentados são em milhares de euros.

Quadro 2.1: A evolução dos impostos no período de 2009 a 2015

	IUC	IMI	IMT
2009	118.470,89	786.140,15	493.861,53
2010	122.437,13	808.562,62	480.566,42
2011	135.138,79	873.793,91	389.749,63
2012	152.483,61	919.587,23	303.038,61
2013	189.739,31	980.188,67	305.145,57
2014	181.772,85	1.111.416,57	399.209,32
2015	176.251,38	1.160.996,65	488.322,33

Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

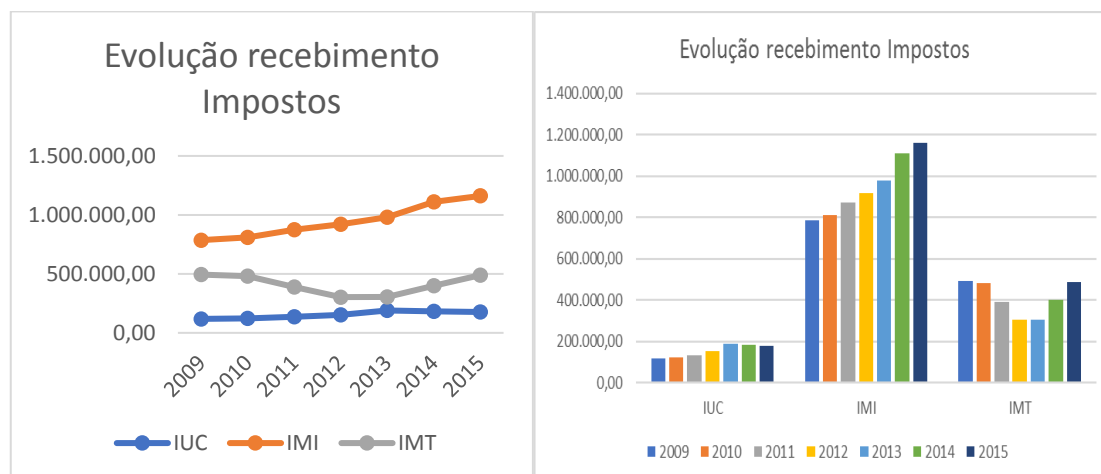
Após uma análise sumária ao quadro 2.2., podemos concluir que ao longo dos anos de 2009 a 2015 estivemos perante uma evolução continua do IMI onde esta teve maior crescimento entre 2013 e 2014 de cerca de 131.227,90 milhares de euros. No caso IMT teve um decréscimo dos anos de 2009 a 2012, mas começou a aumentar o seu crescimento de 2013 a 2015, esteve maior impacto foi entre 2013 e 2014 na volta dos 94.063,75

⁸⁵ Conforme art.º 1º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

⁸⁶ Conforme art.º 4º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

milhares de euros. Por último o IUC verificou que veio a crescer de 2009 a 2013, mas a partir de 2013 até 2015 voltou a decrescer tendo se notado o maior crescimento entre 2012 e 2013 no valor de 37.255,70 milhares de euros.

Gráfico 2.1 :Evolução dos Impostos entre 2009 e 2015



Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

A análise que se pode reter após observação do gráfico é que ao longo dos anos em observação o imposto que contribui com mais receita para as autarquias é o IMI, vindo depois o IMI e só no fim o IUC. Sendo que, o IMI teve mais receitas em 2014 e 2015, enquanto que no caso do IUC o ano com mais receitas foi 2013 e por último o IMT teve mais receitas nos anos de 2009, 2010 e 2015.

2.4.2. A cobrança de IMI entre os anos de 2009 a 2015

Portugal é constituído por 3092 freguesias sendo 2882 no Continente, 156 na Região Autónoma da Madeira e 54 na Região Autónoma dos Açores, de seguida irei demonstrar a receitas arrecadada por cada um dos impostos tais como IMT e IMI pelas autarquias. Portugal e as ilhas com a cobrança das receitas do IMI arrecadaram vários milhares de

euros sendo que, no ano de 2009 foi de 1.049.668,54, em 2010 foi de 1.088.926,21, em 2011 foi de 1.167.864,16, em 2012 foi de 1.229.551,91, em 2013 foi de 1.305.581,95, em 2014 foi de 1.467.510,25 e por fim em 2015 foi de 1.533.206,06. Os valores apresentados são em milhares de euros e dividem -se em sete partes.

Quadro 2.2: Comparação dos valores cobrados do IMI nas várias regiões de Portugal

	IMI						
	Norte	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira
2009	295.182,92	190.317,33	375.582,10	50.471,22	108.892,80	9.318,42	19.903,75
2010	312.665,79	200.385,88	381.867,97	52.395,08	110.297,27	10.220,57	21.093,65
2011	330.772,33	214.092,63	418.464,55	55.622,58	115.707,59	11.463,69	21.740,79
2012	348.618,83	222.586,14	440.004,80	58.432,13	124.351,72	11.792,49	23.765,80
2013	372.554,30	260.994,96	417.351,82	70.518,99	140.866,82	17.499,69	25.795,37
2014	408.824,37	296.188,31	472.701,57	81.458,83	157.996,43	19.765,93	30.574,81
2015	427.257,16	308.951,96	495.779,77	82.938,27	164.679,68	20.927,01	32.672,21

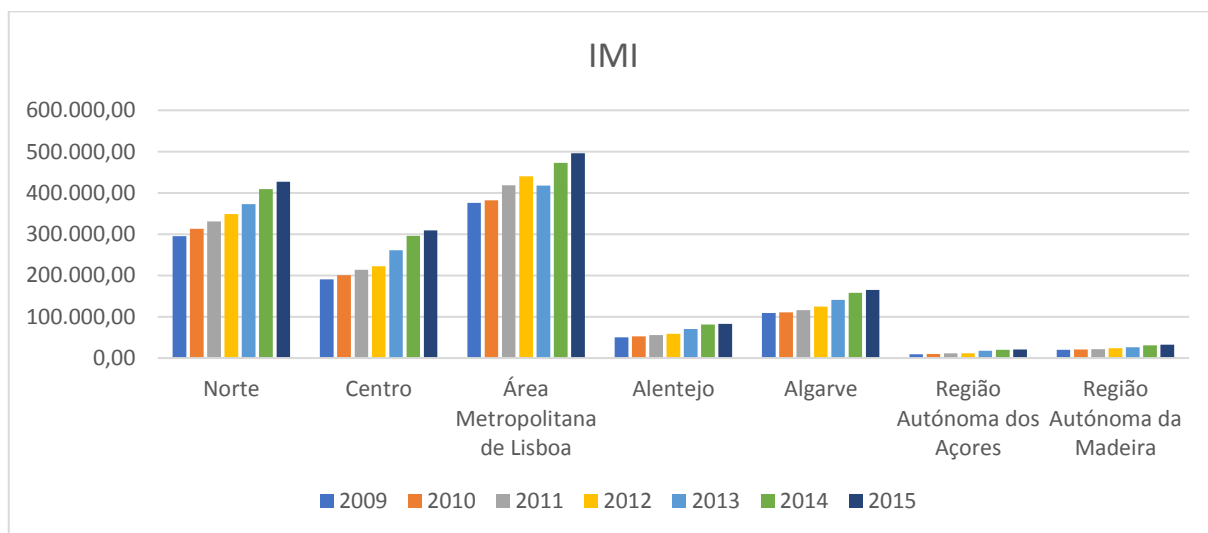
Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

Ao fazer uma breve análise aos dados que o quadro apresenta podemos verificar de um modo geral que este imposto gera anualmente aumentos significativos para as receitas das autarquias locais. Começando pelo Norte os valores cobrados têm vindo sempre a ter um ligeiro aumento ao longo dos anos andando este entre 17.000 e os 18.000 milhares de euros, mas o aumento mais acentuado foi de 36.270,07 milhares de euros de 2013 para 2014. Ao descer para o Centro os valores cobrados foram sempre aumentando de ano para ano, sendo que o que mais diferença de aumento teve foi de 38.408,82 milhares de euros de 2012 para 2013. Ao passarmos para Área Metropolitana de Lisboa as receitas também conheceram um aumento gradual de 2009 a 2012 e de 2013 a 2015, as diferenças maiores foram de 36.596,58 milhares de euros de 2010 para 2011 e de 55.349,75 milhares de euros de 2013 para 2014, para além de que estiveram perante um decréscimo de 22.652,98 milhares de euros de 2012 para 2013. No caso do Alentejo as cobranças destas receitas também tiveram um aumento ao longo dos anos de 2009 a 2015, sendo que a diferença mais elevada foi de 12.086,86 milhares de euros de 2012 para 2013. Ao

chegarmos ao Algarve a situação é como a do Alentejo onde esteve sempre numa situação de aumento de recebimento entre os anos de 2009 a 2015, onde o mais sentido foi de 17.129,61 milhares de euros de 2013 para 2014. Nas Regiões Autónomas também a situação é de aumento de recebimento de receitas ao longo dos anos de 2009 a 2015, mas nos Açores essa diferença mais acentuada foi de 5.707,20 milhares de euros e registou de 2012 para 2013 no caso da Madeira a diferença mais elevada foi de 4.779,44 milhares de euros e registou-se de 2013 para 2014.

Em suma, é na região da Área Metropolitana de Lisboa onde a cobrança de IMI é mais elevada, sendo que é onde gera mais receitas para as autarquias locais. Sendo que foi entre o período de 2012 a 2014 que mais diferença existiu na cobrança deste imposto, visto que foi durante o período em que decorreram as avaliações de muitos imóveis por parte da Autoridade Tributária.

Gráfico 2.2: Comparação dos valores cobrados do IMI nas várias regiões de Portugal



Fonte: Elaboração própria com base em dados produzidos

O gráfico mostra comparação das receitas do IMI sendo que a Área Metropolitana de Lisboa é onde gera mais cobrança dessa receita, vindo depois o Norte, Centro, Algarve, Alentejo, Madeira e por fim os Açores.

2.4.3. A cobrança de IMT entre os anos de 2009 a 2015

Portugal e as ilhas com a cobrança das receitas do IMT arrecadaram vários milhares de euros sendo que, no ano de 2009 foi de 609.737,07, em 2010 foi de 610.981,02, em 2011 foi de 501.897,13, em 2012 foi de 386.049,73, em 2013 foi de 381.951,35, em 2014 foi de 487.672,34 e por fim em 2015 foi de 582.973,08. Os valores apresentados são em milhares de euros e dividem -se em sete partes.

Quadro 2.3: Comparação dos valores cobrados do IMT nas várias regiões de Portugal

	IMT						
	Norte	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira
2009	131.571,19	91.665,25	247.475,07	37.739,82	80.162,49	9.636,18	11.487,07
2010	144.934,33	83.544,83	255.256,96	31.074,88	71.809,44	9.537,87	14.822,71
2011	125.272,61	74.248,83	193.631,60	29.803,06	56.666,62	7.843,10	14.431,31
2012	93.968,39	59.948,06	146.480,53	24.090,56	47.614,94	5.443,87	8.503,38
2013	87.404,92	52.550,54	161.162,68	22.574,14	46.064,04	4.241,82	7.953,21
2014	97.851,91	58.723,76	232.955,23	23.830,20	64.284,97	4.440,19	5.586,08
2015	105.458,54	57.052,16	298.048,45	23.736,03	85.349,32	4.486,94	8.841,64

Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

Com base na observação do quadro 2.4. constatamos que o IMT ao longo dos anos sofre variações nos valores, ou seja, tanto aumenta como baixa de um ano para o outro. Sendo essas alterações sentidas tanto a Norte, como ao Centro, na área metropolitana de Lisboa, no Algarve, no Alentejo ficando para último as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

A norte os anos que houvesse diminuição da receita do IMT que se verificaram nos anos de 2010 para 2011 onde foi recebido a menos 19.661,72 milhares de euros, de 2011 para 2012 o valor recebido a menos foi de 31.304,22 milhares de euros e de 2012 para 2013

entre em receitas menos 6.563,47 milhares de euros, sendo que os anos de maior recebimento de receitas foi de 2009 para 2010 o valor foi de 13.363,14 milhares de euros e em 2013 para 2014 que entrou 10.446,99 milhares de euros.

No centro a maior descida de receita foi sentida de 2011 para 2012 no valor de 14.300,77 milhares de euros enquanto que entre 2013 e 2014 foi os anos que mais diferença houve de recebimento que foi no valor de 6.173,22 milhares de euros.

Para a área metropolitana de Lisboa verificou que a descida mais significativa das receitas foi sentida de 2010 para 2011 onde entrou menos 61.625,36 milhares de euros, além de que os aumentos mais significativos foram de 2013 para 2014 no valor de 71.792,55 milhares de euros e de 2014 para 2015 no valor de 65.093,22 milhares de euros.

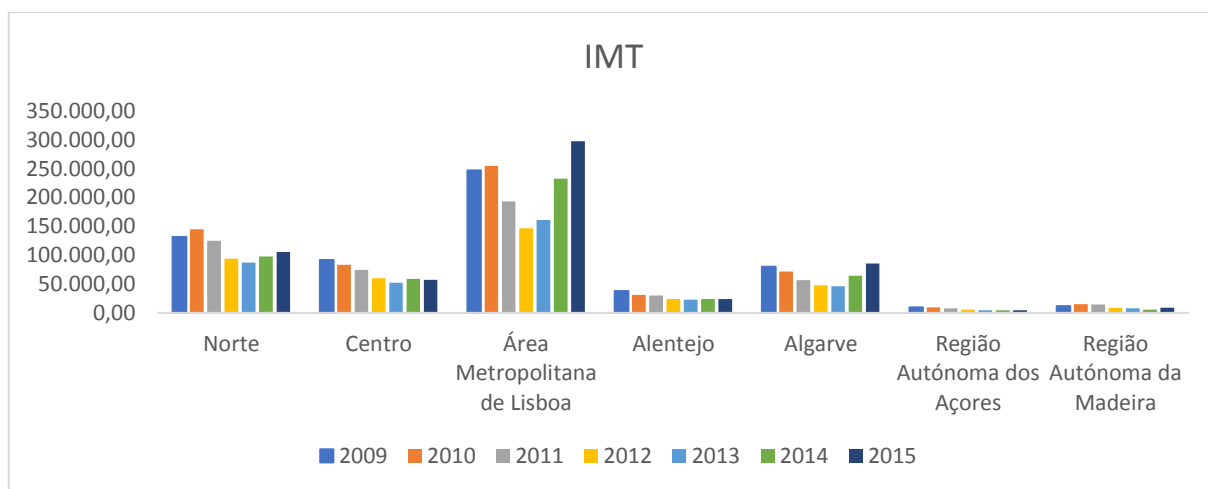
No Alentejo constata-se que entre 2009 e 2010 foi onde se recebeu menos imposto no valor de 6.664,94 milhares de euros, sendo que foi entre 2013 e 2014 que mais receita se recebeu deste imposto no montante de 1.256,06 milhares de euros.

O Algarve foi nos anos de 2010 para 2011 que recebeu menos 15.142,82 milhares de euros provenientes das receitas deste imposto, mas nos anos de 2013 para 2014 recebeu a mais 18.220,93 milhares de euros e de 2014 para 2015 o aumento da receita foi de 21.064,35 milhares de euros.

Nas regiões da Madeira e dos Açores também tiveram oscilações nas receitas onde, nos Açores os anos que arrecadarem menos imposto foi de 2011 para 2012 no valor de 2.399,23 milhares de euros enquanto os anos que mais receberam foi entre 2013 e 2014 no valor de 198,37 milhares de euros, para a Madeira os anos que recebeu menos foi entre 2011 e 2012 no valor de 5.927,93 milhares de euros e o que recebeu mais foi de 2009 para 2010 no valor de 3.335,64 milhares de euros.

Podemos concluir que sendo a área metropolitana de Lisboa onde são sentidas mais tanto os aumentos como as diminuições provenientes deste imposto, bem como o Algarve também é um dos afetados com estas oscilações de receitas.

Gráfico 2.3: Comparação dos valores cobrados do IMT nas várias regiões de Portugal



Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

Com base na observação do gráfico 2.3. constatamos que o IMT ao longo dos anos sofre variações nos valores, ou seja, tanto aumenta como baixa de um ano para o outro.

Sendo que as receitas maiores são cobradas na Área Metropolitana de Lisboa seguidamente vêm o Norte, depois o Centro, o Algarve, Alentejo ficando para último as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

Isto acontece visto que, área metropolitana de Lisboa abrange mais municípios do que as outras zonas, logo terá que ter mais receitas e também sentirá mais as quebras das mesmas em comparação com as outras áreas.

Capítulo III

3. Casos a analisar com base alterações do IMI

3.1. Breve apresentação dos locais em estudo

Labruja

Ponte de Lima é uma vila portuguesa que se encontra inserida no distrito de Viana do Castelo, situada na região Norte de Portugal, mas precisamente na sub-região do Minho-Lima, onde têm cerca de 5125 habitantes. É conhecida pela sua arquitetura medieval e por se encontrar banhada pelo Rio Lima, além de ser considerada a 9ª vila mais antiga de Portugal. Nesta vila é onde provêm o famoso queijo limiano.

Tendo como pontos de interesse recomendados para serem visitados tais como, a Lagoa de Bertandos e São Pedro de Arco, o Parque do Arnado, o Museu do Brinquedo Português, a Torre de São Paulo, o Festival Internacional de Jardines, o Centro de Interpretação de História Militar, o Chafariz da Fonte Pública, a Torre da Cadeia Velha, o Museu dos Terceiros, a Ponte Medieval sobre o Rio Lima, o Paço do Marquês de Ponte de Lima, o Palacete de Villa Morais, a Manor Houses, a Casa de Nossa Senhora da Aurora e o Museu de Carros de Cavalos.

O município de Ponte de Lima é composto por uma área de 320,25 km², onde segundo dados do INE referentes ao ano de 2011 tinham 43.498 habitantes, este município encontra-se subdividido em 39 freguesias sendo elas: Anais, Arca e Ponte de Lima, Arcozelo, Ardegão Freixo e Mato, Bárrio e Cepões, Beiral do Lima, Bertandos, Boalhosa, Brandara, Cabaços e Foio Lobal, Cabração e Moreira do Lima, Calheiros, Calvelo, Correlhã, Estorãos, Facha, Feitosa, Fontão, Fornelos e Queijada, Friastelas, Gandra, Gemieira, Gondufe, Labruja, Labrujó Rendufe e Vilar do Monte, Navió e Vitorino dos Piães, Poiars, Refoios do Lima, Ribeira, Sá, Santa Comba, Santa Cruz do

Lima, Santa Maria de Rebordões, São Pedro d'Arcos, Souto de Rebordões, Seara, Serdedelo, Vale do Neiva e Vitorino das Donas.



Figura 3.1 : Mapa freguesias de Ponte de Lima

O prédio em análise situa-se na freguesia de Labruja, sendo esta composta por uma área que ronda os 16,73 km² e que em 2011 tinha cerca de 439 habitantes. Nesta freguesia a maioria da população ativa dedica – se à agricultura comércio, pecuária, apicultura, exploração de madeira visto esta zona ser de serra e montes. Têm como pontos de interesse a serem visitados o Santuário do senhor do Socorro, o Parque do Mosteiro do Senhor do Socorro, a igreja de São Cristóvão e a Serra da Labruja.



Figura 3.2 : Mapa Freguesia Labruja

Lagos

Lagos é uma cidade portuguesa que pertence ao distrito de Faro, situada numa região e sub-região do Algarve onde têm á volta de 18.500 habitantes. Este concelho tem atualmente 4 freguesias sendo elas a da Luz, a de Odiáxere, a União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João e a de São Gonçalo de Lagos.



Figura 3.3 : Mapa das freguesias de Lagos

O prédio em análise situa-se na união de freguesias de São Gonçalo de Lagos, antiga freguesia de Santa Maria, sendo esta composta por uma área que anda à volta dos 212,99 km² e que em 2011 tinha cerca de 31.049 habitantes. Neste concelho de Lagos a maioria da população ativa dedica – se à área do Turismo, como por exemplo a Restauração, Hotelaria, Alojamento Local e estabelecimentos de diversão noturna, visto esta zona ter várias praias. Têm como pontos de interesse a serem visitados o Museu, o Museu de Cera, o Mercado dos Escravos, a Espingardearia, a Fortaleza de Lagos, o Centro de Ciência Vivas, as e Igrejas de Santo António, a de São Sebastião e a Santa Maria, a Nossa Senhora dos Aflitos e a da Luz. Podendo fazer passeios de barco as grutas, passeios de avionetas para observação da baía, desportos aquáticos.

No caso de gostar de bons momentos ao sol poderá escolher entre as várias praia sendo elas a meia – praia, a praia da batata, a praia dos estudantes, a praia do pinhão, a praia da Dona Ana, a praia do Camilo, a Praia do Canavial, a Praia do Porto Mós e a Praia da Luz.

3.2 Estudo e análise de dois prédios

Neste capítulo será efetuada uma comparação das receitas de IMI antes e após a última avaliação efetuada no ano de 2012. Será efetuado os cálculos para apuramento do valor do IMI a serem pagos durante o ano de 2017.

Quadro 3.1: Comparação das receitas entre município Ponte de Lima e Lagos

Anos	IMI						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ponte de Lima	2.278,81	2.226,54	2.238,49	2.479,18	2.957,04	3.209,52	3.316,77
Lagos	8.409,40	8.655,93	10.075,55	11.039,30	11.777,37	13.115,46	13.657,10

Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

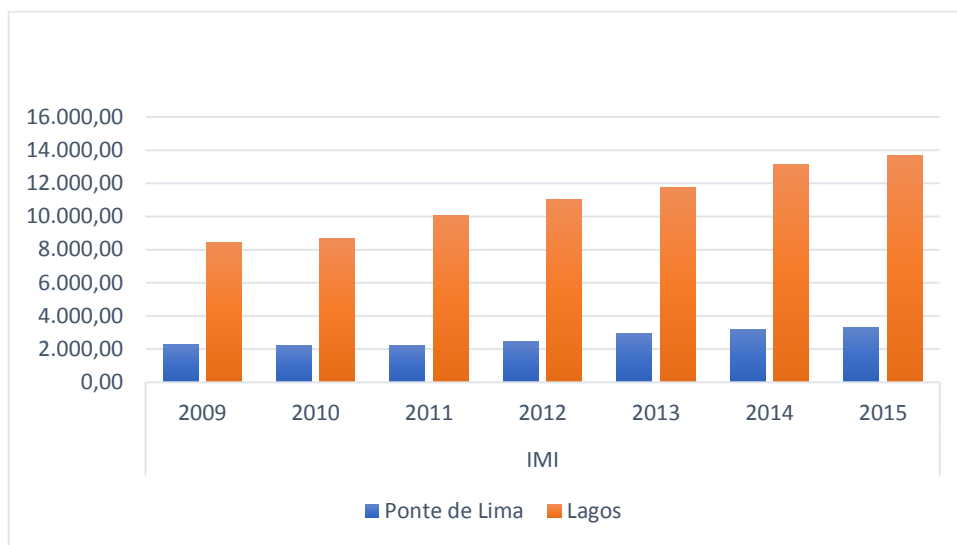
No quadro 3.1. mostra os valores que foram cobrados de IMI entre os anos de 2009 a 2015 nas duas cidades. Visto no concelho de Lagos é onde se arrecada mais receita do IMI em comparação com o concelho de Ponte de Lima além de este ter mais freguesias do que o de Lagos.

Em Ponte de Lima as receitas entre 2010 e 2009 tiveram uma pequena descida nas receitas recebidas na volta 52,27, a partir de 2010 até 2015 estas tiveram anualmente subida, sendo a mais acentuada registada entre os anos de 2012, 2013 e 2014 pois em 2012 arrecadou-se mais 240,69 em relação a 2011, em 2013 a diferença recebida a mais em relação a 2012 foi de 477,86 e em 2014 recebeu-se mais 252,48 do que em 2013.

Para Lagos verificou-se que entre 2009 e 2015 a receitas recebidas todos os anos tiveram aumentos, sendo que os mais visíveis são entre 2010 e 2011 no valor de 1.419,62 e o outro foi entre 2013 e 2014 no valor de 1.338,09.

Podemos concluir que, no ano da avaliação geral dos prédios segundo o CIMI levou a que houvesse atualizações nos valores patrimoniais tributários dos prédios bem com alteração nas taxas de IMI a aplicar fazendo com que houvesse um aumento das receitas provenientes desse imposto.

Gráfico 3.1: Comparação das receitas entre município Ponte de Lima e Lagos



Fonte: Elaboração própria com base em dados prodata

No gráfico é bem visível a diferença de receitas arrecada por cada município ao longo dos anos, além de que no município de Ponte de Lima têm 39 freguesias em quanto o de Lagos apenas são 4.

Cálculo da tributação dos prédios no ano da grande avaliação geral

O Sr. José é proprietário já há alguns anos de três prédios urbanos, onde dois deles têm como fim a habitação e um deles é um terreno para habitação, acontece que estão localizados em dois concelhos diferentes, sendo que dois está localizado a norte no concelho de Ponte de Lima, mas propriamente na freguesia de Labruja e o outro está mais a sul no concelho de Lagos na freguesia de São Gonçalo de Lagos.

O prédio de Labruja é a sua habitação para lazer, tal como férias e fins de semana, mais um terreno para construção, desde ano de 2005 e o prédio de Lagos é a sua habitação própria permanente desde 2005.

Em 2011, e tendo em consideração as atualizações feitas ao longo dos anos tanto aquando da vigência do Código da Contribuição Autárquica (CCA) como após a entrada em vigor do CIMI, estes prédios tinham os seguintes valores patrimoniais tributários:

- Prédio de Labruja - 25.802,63€
- Prédio do terreno para construção de Labruja – 3.044,65€
- Prédio de Lagos – 82.033,00€

Foi com o Decreto de Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro que aprovou o CIMI tendo este sofrido algumas alterações com a lei n.º 60-A/2011 de 30 de novembro. Ficando estabelecido no Orçamento Retificativos do Estado (OE) para o ano de 2011, que todos os prédios urbanos teriam de ser avaliados segundo as regras do CIMI até ao final do ano de 2012.

Com essa avaliação geral dos imóveis, que segundo regras estabelecidas pelo CIMI, os prédios em estudo passaram a data de 31/12/2012 a ter como valores patrimoniais tributários, os seguintes:

- Prédio de Labruja – VPT de 42.590,00€
- Prédio do terreno para construção de Labruja – VPT de 13.500,00€
- Prédio de Lagos – VPT de 169.480,00€

Valor da liquidação do IMI de 2012

Para o ano de 2012 as taxas⁸⁷ que foram fixadas pelos municípios foram a que passamos a indicar:

- ◆ Município de Ponte de Lima na freguesia de Labruja → 0,350%
- ◆ Município de Lagos na freguesia de São Gonçalo de Lagos → 0,700%

Passando agora para o apuramento do valor do IMI referente ao ano de 2012, que irá ser pago durante o ano de 2013.

◆ Prédio de Labruja:

Valor a pagar – $42.590,00€ \times 0,350\% = 149,07€$

◆ Prédio do terreno para construção de Labruja:

Valor a pagar - $13.500,00€ \times 0,350\% = 47,25€$

◆ Prédio de Lagos:

Valor a pagar – $169.480,00€ \times 0,400\% = 677,92€$

⁸⁷ As taxas do IMI conforme diz o n.º 5 do art.º 112º do CIMI, cada município anualmente tem o dever de fixar as taxas mediante deliberação da Assembleia Municipal. Estas dever ser fixadas mediante um intervalo ente 0,3% a 0,5% nos prédios urbanos avaliados segundo CIMI, como se pode constatar no n.º 1 do art.º 112º do CIMI, caso não tenham sido avaliados nos termos CIMI as taxas variam entre 0,5% e 0,8%. As taxas podem ser consultadas no anexo VII do presente trabalho.

Mas não esquecendo que, os prédios urbanos que foram alvo de avaliação geral no ano de 2012 podem aplicar o regime de salvaguarda previsto no art.º 15º-O do CIMI⁸⁸. Sendo que, esta salvaguarda tem como finalidade diminuir a carga fiscal devido aos acentuados aumentos que os prédios sofreram após a avaliação geral, o artigo diz que irá ser aplicado ao IMI a liquidar em 2013, que é respeitante a 2012, não pode exceder a coleta IMI devido no ano anterior adicionada do maior dos seguintes valores:

- 75€; ou
- Um terço da diferença entre o IMI que se apure a partir do VPT fixado pela avaliação geral e o valor do IMI que era devido em 2011.

Assim, posto a informação e aplicação do regime de salvaguarda, teremos que efetuar uma comparação entre o IMI liquidado referente a 2011 e o IMI a pagar referente a 2012, voltando a cálculo do IMI teremos o seguinte:

◆ **Prédio de Labruja:**

Ano de 2011 → $25.802,63€ \times 0,350\% = 90,31€$

◆ **Prédio do terreno para construção de Labruja:**

Ano de 2011 → $3.044,65€ \times 0,700\% = 21,31€$

◆ **Prédio de Lagos:**

Ano de 2011 → $82.033,00€ \times 0,700\% = 574,23€$

⁸⁸ O art.º 15ºO do CIMI foi aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, entrando em vigor a 01/12/2011.

Ao ser aplicada a salvaguarda do art.º 15º-O temos o seguinte:

◆ **Prédio de Labruja:**

→ ano de 2011 – 90,31€

→ ano de 2012 – 149,07€

→ acréscimo verificado = 149,07€ - 90,31€ = 58,76€

→ variação = $\frac{1}{3} \times (149,07€ - 90,31€) = 19,59€$, logo como a variação é inferior a 75€, faz com que o valor da coleta de IMI a pagar em 2013 referente ao ano de 2012 é de:

Coleta = 90,31€ + 75,00 = 165,31€

◆ **Prédio do terreno para construção de Labruja:**

→ ano de 2011 – 21,31€

→ ano de 2012 – 47,25€

→ acréscimo verificado = 47,25€ - 21,31€ = 25,94€

→ variação = $\frac{1}{3} \times (47,25€ - 21,31€) = 8,64€$, logo como a variação é inferior a 75€, faz com que o valor da coleta de IMI a pagar em 2013 referente ao ano de 2012 é de:

Coleta = 21,31€ + 75,00 = 96,31€

◆ **Prédio de Lagos:**

→ ano de 2011 – 574,23€

→ ano de 2012 – 677,92€

→ acréscimo verificado = 677,92€ - 574,23€ = 103,69€

→ variação = $\frac{1}{3} \times (677,92€ - 574,23€) = 34,56€$, logo como a variação é inferior a 75€, faz com que o valor da coleta de IMI a pagar em 2013 referente ao ano de 2012 é de:

Coleta = 574,23€ + 75,00 = 649,23€

Assim conclui-se que, após apuramento dos cálculos o Sr. José irá ter de pagar como valor total de IMI no ano de 2013 referente ao ano de 2012 o seguinte:

- ◆ Prédio de Labruja – 165,31€
- ◆ Prédio do terreno para construção de Labruja - 96,31€
- ◆ Prédio de Lagos - 649,23€

Dando assim um total de **910,85€** (165,31€ + 96,31€ + 649,23€), sendo que este pagamento⁸⁹ como já foi mencionado no capítulo 1.2.5 e tendo com base o art.º 120º do CIMI, pode ser efetuado em três prestações nos meses de abril, julho e novembro.

Para o ano de 2013 as taxas⁹⁰ que foram fixadas pelos municípios foram a que passamos a indicar:

- ◆ Município de Ponte de Lima na freguesia de Labruja → 0,320%
- ◆ Município de Lagos na freguesia de São Gonçalo de Lagos → 0,400%

Passando agora para o apuramento do valor do IMI referente ao ano de 2013, que irá ser pago durante o ano de 2014.

◆ Prédio de Labruja:

Valor a pagar – 42.590,00€ x 0,320% = 136,29€

⁸⁹ O Orçamento de Estado (OE) segundo a Lei n.º 66-B/2012 e que entrou em vigor a 2013/01/01, veio alterar o art.º 120º do CIMI. Onde estipula que para valores inferiores 250€ e feita um pagamento integral em abril, para valores entre 250€ e 500€ e feito em duas prestações em abril e novembro, se for superior a 500€ faz o pagamento em três prestações em abril julho e novembro.

Pois anteriormente os pagamentos do IMI eram feitos em duas prestações nos meses de abril e setembro, caso o valor a pagar fosse superior a 250€ era feito em duas prestações, se fosse inferior era pago na totalidade em abril.

⁹⁰ As taxas do IMI conforme diz o n.º 5 do art.º 112º do CIMI, cada município anualmente tem o dever de fixar as taxas mediante deliberação da Assembleia Municipal. Estas devem ser fixadas mediante um intervalo entre 0,3% a 0,5% nos prédios urbanos avaliados segundo CIMI, como se pode constatar no n.º 1 do art.º 112º do CIMI, caso não tenham sido avaliados nos termos CIMI as taxas variam entre 0,5% e 0,8%. As taxas podem ser consultadas no anexo VII do presente trabalho.

♦ **Prédio do terreno para construção de Labruja:**

Valor a pagar - $13.500,00\text{€} \times 0,320\% = 43,20\text{€}$

♦ **Prédio de Lagos:**

Valor a pagar – $169.480,00\text{€} \times 0,400\% = 677,92\text{€}$

Dando assim um total de **857,41€** ($136,29\text{€} + 43,20\text{€} + 677,92\text{€}$), que será efetuado em três prestações. Para o ano de 2014 a pagar em 2015 o valor manteve-se igual.

Para o ano de 2015 as taxas⁹¹ que foram fixadas pelos municípios foram a que passamos a indicar:

- ♦ Município de Ponte de Lima na freguesia de Labruja → 0,320%
- ♦ Município de Lagos na freguesia de São Gonçalo de Lagos → 0,380%

Passando agora para o apuramento do valor do IMI referente ao ano de 2015, que irá ser pago durante o ano de 2016.

♦ **Prédio de Labruja:**

Valor a pagar – $42.590,00\text{€} \times 0,320\% = 136,29\text{€}$

♦ **Prédio do terreno para construção de Labruja:**

Valor a pagar - $13.500,00\text{€} \times 0,320\% = 43,20\text{€}$

♦ **Prédio de Lagos:**

Valor a pagar – $169.480,00\text{€} \times 0,380\% = 644,02\text{€}$

Dando assim um total de **823,51€** ($136,29\text{€} + 43,20\text{€} + 644,02\text{€}$), que será efetuado em três prestações. Para o ano de 2016 a pagar em 2017 o valor manteve-se igual.

⁹¹ As taxas do IMI conforme diz o n.º 5 do art.º 112º do CIMI, cada município anualmente tem o dever de fixar as taxas mediante deliberação da Assembleia Municipal. Estas dever ser fixadas mediante um intervalo ente 0,3% a 0,5% nos prédios urbanos avaliados segundo CIMI, como se pode constatar no n.º 1 do art.º 112º do CIMI, caso não tenham sido avaliados nos termos CIMI as taxas variam entre 0,5% e 0,8%. As taxas podem ser consultadas no anexo VII do presente trabalho.

Capítulo IV

Conclusões:

Ao elaborar este trabalho durante este período de tempo, fique com uma precessão de como as sucessivas alterações que acontece constantemente tem muita influência na vida dos contribuintes. Pois o cidadão em quanto ser tem direitos, dever e obrigações a cumprir durante o tempo que cá permanece, sendo que trabalhamos para poder tentar ter algo que seja nosso, mas vem o Estado e carrega-nos com imposto, ficando o cidadão com pouco ou quase nada para sobreviver.

A medida que a economia vai evoluindo verifica-se que existia uma forte necessidade de valorização do valor patrimonial tributário dos prédios fazendo com que esse se aproximasse o mais possível do valor de mercado, fazes como que houvesse atualização no valor do património dos sujeitos passivos.

Vindo ao encontro com essas situações uma necessidade de atualização dos prédios, assim com a tributação desses ao longo dos tempos.

No trabalho é feito uma abordagem de quanto é difícil definir o que é imposto, bem como se pode distinguir os vários tipos de prédios. Ficando com a ideia que o imposto tem como finalidade satisfazer as necessidades do Estado e de outras entidades públicas, mas tem como objetivo principal fomentar a igualdade e a justiça social entre os cidadãos. Sendo o IMI um imposto que incide diretamente sobre o património, com carácter de ser periódico (pois enquanto o sujeito passivo ser dono do imóvel estará sujeito ao pagamento do IMI), é considerado real (visto ter em conta o rendimento e situação económica de cada sujeito passivo e seu agregado familiar), é estadual (pois reverte a favor das autarquias municipais), fiscal (pois tem como finalidade satisfazer as necessidades públicas), é local (porque afeta apenas o município onde se localiza o prédios), é periódico (é um imposto

pago anualmente) além de que é considerado como principal visto precisar de outro imposto para existir.

O IMI é considerado uma das maiores receitas das Autarquias Locais, pois com a receita desse imposto são feitas as obras públicas necessárias para os municípios. Sendo por isso anualmente revistas as taxas a aplicar a cada tipo de terreno.

Quanto mais edifícios houver e mais licenças aprovadas para a construção de novos mais receitas irão ter as Autarquias Locais.

No trabalho é feita a comparação da evolução das receitas dos impostos (IMI, IMT, IUC) no período de 2009 a 2015, onde se destacam as receitas do IMI. Por outro lado, ao analisar o IMI no mesmo período de tempo, mas tendo sido feita a divisão por regiões verificasse que a maioria das receitas deste imposto localiza-se na área metropolitana de Lisboa, Norte e Centro, ou seja, acima do rio Tejo.

Na parte em que se efetua a análise de prédio, verificou-se que após a avaliação geral dos prédios no ano de 2012, houve uma grande discrepância entre as taxas aplicadas aos prédios urbanos avaliados e não avaliados, o que levou a haver oscilações entre os valores a pagar de imposto pelos sujeitos passivos. Para isso foi-se estudar a variação do valor do IMI a pagar para prédios situados em duas zonas diferentes de Portugal, sendo um que faz parte do concelho de Ponte de Lima na freguesia de Labruja e outro no concelho de Lagos na freguesia de São Gonçalo de Lagos. As avaliações aos prédios devem de ser feitas de três em três anos, ou caso passe mais anos sem serem avaliados devem as mesmas serem requeridas junto da Autoridade Tributária.

Ao efetuar os cálculos de apuramento do IMI do período de 2011 a 2016 dos prédios do Sr. José verificou-se que no ano de 2011 os prédios estavam avaliados em o de Labruja tinha como VPT o valor de 25.802,63€, o terreno para construção de Labruja tinha como VPT o valor de 3.044,65€ e o de Lagos tinha como VPT o valor de 82.033,00€ passando

estes no ano de 2012 a ter os valores seguintes, em Labruja o VPT passou a 42.590,00€, o terreno para construção de Labruja o VPT passou a 13.500,00€ e o de Lagos o VPT passou a 169.480,00€. Com estas atualizações do VPT fez com que os valores de IMI aumentassem substancialmente, além de que no pagamento do IMI de 2012 os sujeitos passivos ficaram salvaguardados pelo art.º 15º - O do CIMI, onde o aumento foi gradual.

No entanto as taxas a aplicar para o calculo do IMI verificou-se que no concelho de Ponte de Lima de 2012 a 2016 estas encontraram - se entre 0,35% (2012) e 0,32% (2013 a 2016), para o concelho de Lagos essas estiveram entre 0,40%(2012, 2013, 2014) e 0,38% (2015, 2016).

Com isto pode – se afirmar que o facto das Autarquias Locais terem o poder local no que respeita às taxas do imposto pode levar a que exista discrepâncias entre os valores dos imóveis, tendo em conta que se deve mencionar as áreas que estamos comparando, bem como o tipo afetação dada a cada uma, a idade que o imóvel tem por vezes faz saltar de escalão e o coeficiente de localização dos mesmos, contudo por vezes pequenas alterações nos coeficientes a serem aplicados aos imóveis fazem com que dei origem a pequenas diferenças nos valores a pagar pelo sujeito passivo.

Também é de salientar, que os sujeitos passivos viram o pagamento do IMI passar de com de duas para três prestações de acordo com o valor a pagar seja inferior a 250€ deve ser pago numa única prestação em abril, caso estes ultrapasse os 250€, mas seja inferior a 500€ o pagamento é efetuado em duas prestações sendo uma em abril e outra em novembro e por último se verifique que o valor é superior a 500€ deverá ser pago em três prestações sendo elas em abril, julho e novembro. Esta medida foi criada para suavizar os valores a pagar pelos sujeitos passivo.

Bibliografia

- *Anuários*, OCC, dos anos de 2014, 2015 e 2016
- *Constituição da Republica Portuguesa*, Porto Editora 2016
- Carlos, A.; Abreu, Irene; Durão, João Ribeiro; Pimenta, Maria Emília (2010). ” *Guia dos Impostos em Portugal*”,
- *Fiscal, Códigos tributários e legislação conexa, 13ª edição*, Porto Editora 2015
- Marques, Abílio (2007), “*A Tributação do Património*”, Almedina, Coimbra
- Nabais, José Casalta, “*A Autonomia Financeira das Autarquias Locais*” 1ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, 2007
- Nabais, C. e Nabais, F. (2008). *Prática Fiscal II. IMI, IMT, Avaliações [11] Fiscais, Imposto do Selo e outros impostos*, Edições Lidel.
- Nascimento, Esmeralda; Trabulo, Márcia (2004), “*Imposto Municipal sobre Imóveis – notas práticas*”, Almedina, Coimbra
- Oliveira, A.” *Direito das Autarquias Locais* “2ª Edição. Coimbra: Editora, S.A
- Paiva, Carlos e Januário, “*Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património,*” Coimbra: Editora Almedina, S.A, 2014
- Pires J. M. (2010). “*Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*”, Almedina, Coimbra.
- Rodrigues, C; Oliveira, A e Miranda, N. (2008). “*A Tributação do Património*”, 2ª Edição. Grupo Editorial Vida Económica
- Valdez, Vasco, “*Autonomia Tributária dos Municípios*”. Porto: Vida Económica, 2014

Webgrafia

<http://www.pordata.pt/Municipios/Receitas+de+impostos+das+c%C3%A2maras+municipais+total+e+por+principais+impostos-532> consultado em 02/10/2016

<https://www.occ.pt/pt/a-ordem/publicacoes/anuario-financeiro-dos-municipios-portugueses/> consultado 05/10/2016

<http://www.pgdlisboa.pt/home.php> consultado em 27/10/2016

http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1989&tabela=leis consultada em 08/01/2017

<https://www.economias.pt/taxas-de-imi-por-concelho/> consultado em 08/01/2017

http://www.cne.pt/sites/default/files/dl/crp_1982.pdf consultado em 10/01/2017

<https://www.economias.pt/imi-familiar-concelhos-aderentes/> consultado 07/02/2017

<https://www.economias.pt/taxas-de-imi-por-concelho/> consultado em 12/02/2017

<https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt> consultado em 15/03/2017

<http://www.dinheiropedia.com/o-que-e-o-imi/> consultado em 25/03/2017

https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/valor_construcao_IMI.html consultado em 28/03/2017

<http://www.negociodefinitivo.com/imi-imposto-municipal-sobre-imoveis/> consultado em 30/03/2017

www.portaldahabitacao.pt consultado 03/04/2017

<http://www.deloitte-guiafiscal.com/imi/principais-isencoes-e-beneficios-fiscais-em-imi> consultado 20/04/2017

<http://www.dgo.pt/Paginas/default.aspx> consultado 25/04/2017

<https://www.occ.pt/pt/a-ordem/publicacoes/anuario-financeiro-dos-municipios-portugueses/> consultado 01/08/2017

Legislação

- ◆ Constituição da República Portuguesa, de 2 de abril de 1976;
- ◆ Decreto – Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
- ◆ Decreto – Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- ◆ Decreto – Lei n.º 215/89, de 1 de julho;
- ◆ Decreto – Lei n.º 442 – C/88, de 30 de novembro;
- ◆ Decreto – Lei n.º 45104, de 1 julho de 1963;
- ◆ Lei n.º 60 – A/2011, de 30 de novembro;
- ◆ Lei n.º 64 - /2011, de 30 de dezembro;
- ◆ Lei n.º 7 – A/2016, de 30 de março;
- ◆ Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro;
- ◆ Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro;
- ◆ Portaria n.º 420-A/2015;
- ◆ Portaria n.º 1022/2006, de 20 de setembro;
- ◆ Portaria n.º 1119/2009, de 30 de setembro;

Anexos

Anexo I

Prédio situado na freguesia de Labruja, no concelho de Ponte de Lima e no distrito de Viana do Castelo.

AV./Rua/Praça: Lugar da Devesa Lugar: Devesa Código Postal: 4990-655 LABRUJA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Baldio Sul: Laurinda Meneses Vaz Nascente: Caminho Poente: Baldio

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa de habitação composta de rés do chão com sala, três quartos, cozinha e duas casas de banho.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 600,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 252,5900 m² **Área bruta de construção:** 279,2900 m² **Área bruta dependente:** 167,7900 m² **Área bruta privativa:** 111,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €42.590,00 **Determinado no ano:** 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 161.215,00 **Coordenada Y:** 539.593,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
42.590,00	=	603,00	x	164.2468	x	1,00	x	0,50	x	0,860	x	1,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,80 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2967896 **Entregue em :** 2012/01/27 **Ficha de avaliação nº:** 3883078 **Avaliada em :**

2012/02/19

Anexo II

Terreno para construção situado na freguesia de Labruja, no concelho de Ponte de Lima e no distrito de Viana do Castelo.

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

Descrição: Parcela de terreno destinada a construção urbana.

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 600,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 255,0000 m² **Área bruta de construção:** 330,0000 m² **Área bruta dependente:** 125,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €13.500,00 **Determinado no ano:** 2015

Percentagem para cálculo da área de implantação: 16,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 161.215,00 **Coordenada Y:** 539.592,00

$$\frac{Vt^*}{13.500,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{44.3050} \times \frac{Cl}{0,50} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,010}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj \times \% + Ao + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ao representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + Ab - 220,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº: 5400604 **Entregue em:** 2012/11/17 **Ficha de avaliação nº:** 8048538 **Avaliada em:** 2012/12/13

Anexo III

Prédio situado na freguesia de São Gonçalves de Lagos, no concelho de Lagos e no distrito de Faro.

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Prédio urbano destinado a habitação, composto de R/C, com 3 compartimentos, 1 cozinha, 1 casa de banho, 1 corredor, 2 despensas, 1 terraço, 1 telheiro e 1 logradouro; e 1º Andar, com 3 compartimentos, 2 casas de banho, 1 corredor e 3 marquises.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** T3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 265,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 125,0000 m² **Área bruta de construção:** 240,0000 m² **Área bruta dependente:** 26,0000 m² **Área bruta privativa:** 214,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1998 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €169.480,00 **Determinado no ano:** 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 151.529,00 **Coordenada Y:** 14.504,00

$$\frac{Vt^*}{169.480,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{209,9400} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cl}{1,50} \times \frac{Cq}{1,050} \times \frac{Cv}{0,85}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (180 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + Ab - 220,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

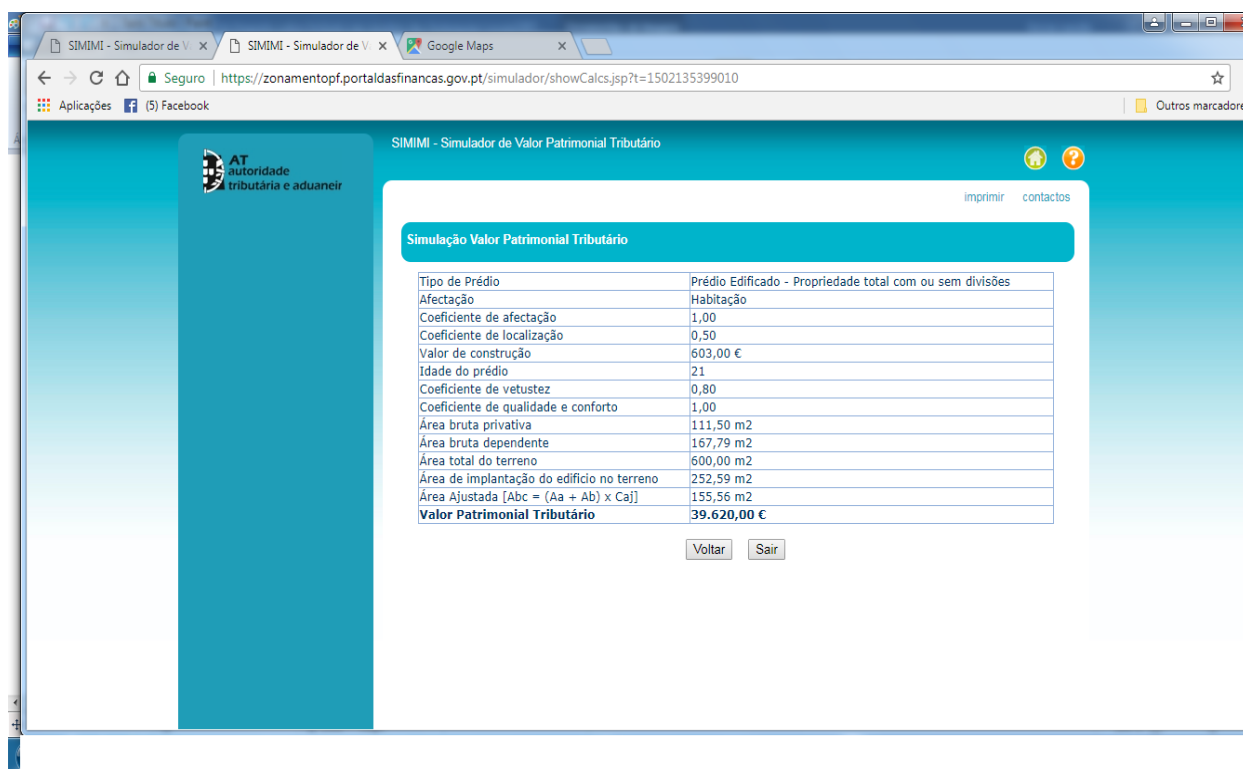
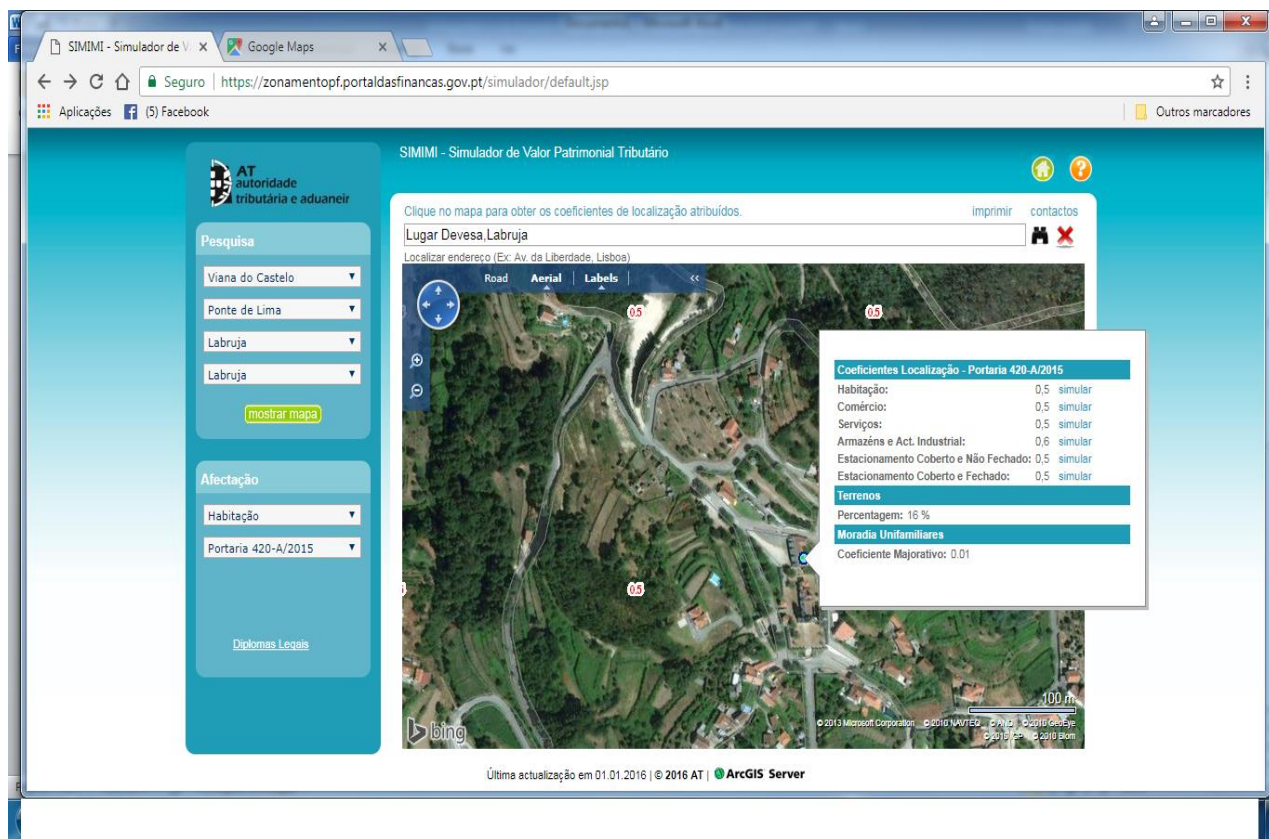
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 4835568 **Entregue em :** 2012/10/16 **Ficha de avaliação nº:** 7295623 **Avaliada em :**

2013/03/25

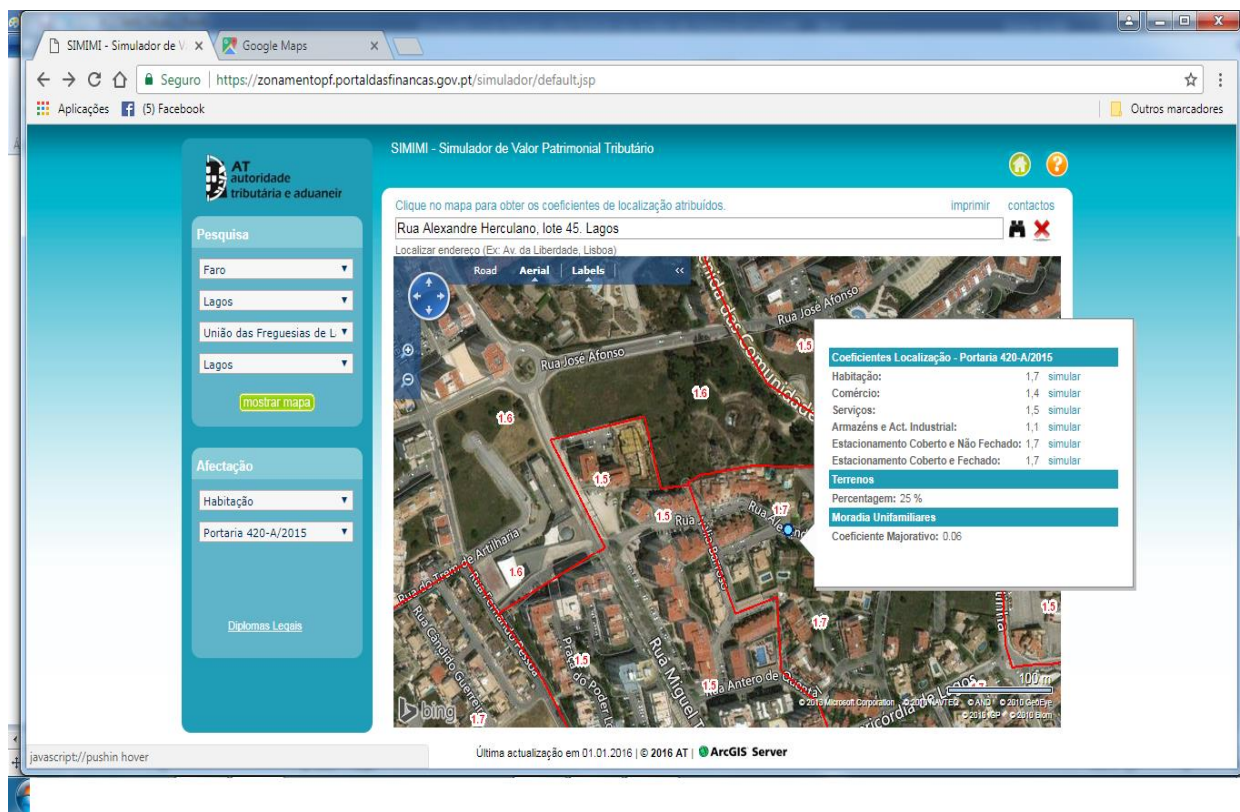
Anexo IV

SIMIMI



Anexo V

SIMIMI



SIMIMI - Simulador de Valor Patrimonial Tributário

Rua Alexandre Herculano, lote 45, Lagos

Localizar endereço (Ex: Av. da Liberdade, Lisboa)

Clique no mapa para obter os coeficientes de localização atribuídos.

Coefficientes Localização - Portaria 420-A/2015

- Habitação: 1,7 similar
- Comércio: 1,4 similar
- Serviços: 1,5 similar
- Armazéns e Act. Industrial: 1,1 similar
- Estacionamento Coberto e Não Fechado: 1,7 similar
- Estacionamento Coberto e Fechado: 1,7 similar

Terrenos

- Porcentagem: 25 %

Moradia Unifamiliares

- Coefficiente Majorativo: 0,05

Última actualização em 01.01.2016 | © 2016 AT | ArcGIS Server



SIMIMI - Simulador de Valor Patrimonial Tributário

Simulação Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total com ou sem divisões
Afectação	Habitação
Coefficiente de afectação	1,00
Coefficiente de localização	1,70
Valor de construção	603,00 €
Idade do prédio	19
Coefficiente de vetustez	0,80
Coefficiente de qualidade e conforto	1,00
Área bruta privativa	214,00 m2
Área bruta dependente	26,00 m2
Área total do terreno	265,00 m2
Área de implantação do edificio no terreno	125,00 m2
Área Ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Ca]	206,44 m2
Valor Patrimonial Tributário	172.170,00 €

Voltar Sair

Anexo VI:

Dados do pordata

IMI							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A. Valdevez	1127,10	1181,09	1302,67	1322,58	1965,68	1911,86	1976,38
Caminha	1902,67	2030,14	2105,49	2289,48	2721,73	2849,56	2884,68
Melgaço	387,87	400,35	514,12	505,34	915,44	1077,91	1034,00
Monção	782,72	838,55	899,44	1020,92	1211,02	1329,23	1578,41
P. Coura	339,98	337,03	359,09	384,59	579,77	665,41	757,82
P. Barca	630,78	665,50	724,76	807,82	1043,70	1057,32	1176,49
P. Lima	2278,81	2226,54	2238,49	2479,18	2957,04	3209,52	3316,77
Valença	921,58	960,51	1016,50	1386,00	1373,96	1579,18	1558,99
V. Castelo	8431,10	8621,66	8794,55	9228,75	9997,61	11155,35	11675,37
VNCerveira	620,18	637,83	667,05	757,05	931,15	1134,44	1148,78
Amares	635,77	700,45	754,46	796,71	1390,17	1604,46	1615,34
Barcelos	6231,53	6313,51	6643,00	6639,50	8385,09	9044,25	9220,43
Braga	17462,57	18490,03	19724,56	19301,46	21286,50	21502,72	22046,01
Esposende	2768,80	2951,28	3249,97	3405,37	3992,00	4639,37	4515,45
Terras Bouro	248,55	257,96	259,99	312,96	420,12	478,39	484,03
Vila Verde	1540,64	1639,45	1774,42	1931,88	2431,55	2754,34	2869,45
Cabeceira Basto	756,41	643,42	718,46	718,04	949,55	1076,50	1064,89
Fafe	3123,97	3242,14	3455,31	3607,76	4268,36	3941,94	4212,50
Guimarães	12986,92	14131,55	15600,07	15936,30	16956,75	18732,62	19505,17
Mondim Basto	223,39	230,78	258,56	321,93	455,58	501,58	510,43
Póvoa Lanhoso	675,04	1057,04	1210,00	1281,92	1682,42	2164,27	2440,95
Vieira Minho	409,80	439,76	464,33	495,40	727,05	821,57	865,94
V.N.Famalicão	9773,57	10391,14	11042,79	12023,12	12211,58	13811,36	14488,70
Vizela	1552,16	1442,79	1503,88	1581,29	1960,38	2661,45	2861,37
Arouca	876,26	935,61	1053,69	1075,65	1442,54	1443,90	1490,23
Espinho	3370,35	3489,29	3638,01	3711,61	4115,62	4556,67	4914,08
Gondomar	13777,14	14783,11	15486,34	15838,41	14574,78	13984,10	14253,72
Maia	16375,19	17978,04	19105,99	20945,77	18749,53	20913,80	21255,30

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Matosinhos	20670,61	22299,33	23217,30	24619,61	23208,19	25403,75	29395,81
O. Azeméis	4521,60	4949,96	5237,09	5488,99	6186,52	6868,26	7115,35
Paredes	5329,10	5673,12	5832,38	6036,14	6251,61	7057,58	8916,71
Porto	39763,92	42691,51	42116,78	45278,78	41884,04	43684,00	43740,07
Póv. Varzim	6761,20	7420,19	7623,70	7488,35	7607,03	8596,68	8977,43
St. M ^a Feira	11341,18	12137,58	12975,91	13702,20	14738,59	16503,04	16860,43
Santo Tirso	3999,13	4275,50	4368,46	4696,78	5590,62	6612,06	6940,38
S. João Madeira	2813,52	2812,23	2814,30	3043,63	2793,30	3198,17	3167,61
Trofa	2551,93	2688,63	2978,53	3120,90	4476,21	5630,71	6158,68
Vila do Conde	7911,40	8247,62	8642,20	9127,07	12076,14	14577,34	15671,52
V. Nova Gaia	30837,96	32702,83	34798,08	37692,28	39377,41	42649,73	43861,12
Boticas	173,80	113,71	182,67	183,16	355,18	463,89	457,74
Chaves	2325,42	2435,95	2742,65	2669,62	3130,78	3556,19	4227,21
Montalegre	733,39	679,68	803,47	786,68	904,95	1316,81	1053,65
Ribeira de Pena	179,94	196,38	220,72	236,20	345,85	597,95	552,76
Valpaços	676,89	692,17	755,77	768,29	1099,48	1220,03	1283,55
V Pouca Aguiar	408,09	417,80	468,41	489,83	780,06	956,29	1263,93
Amarante	2498,31	2707,01	2874,32	2926,40	3290,09	3746,76	3777,19
Baião	503,05	503,15	522,96	547,66	679,78	772,91	802,93
Castelo Paiva	422,66	316,72	324,06	351,60	696,94	804,39	794,43
Celorico Basto	704,51	688,86	782,42	1047,97	1098,17	1180,60	1246,26
Cinfães	391,22	408,71	439,20	486,06	765,00	942,72	969,86
Felgueiras	3441,55	3647,25	3584,95	3795,27	3520,65	3820,10	3913,68
Lousada	2334,52	2353,12	2508,05	2608,21	2644,48	2908,22	2836,68
Mar. Canaveses	2073,10	1105,19	3518,95	2483,93	3712,47	4501,56	4930,39
Paços Ferreira	3197,21	3188,15	3339,66	3663,54	4409,04	3990,96	4088,61
Penafiel	3407,36	3709,22	3817,52	4448,73	4377,51	4885,29	4978,96
Resende	557,58	566,09	615,26	646,05	795,99	1060,16	1137,26
Alijó	467,00	390,05	535,21	667,55	894,06	1182,94	1286,86
Armamar	349,31	348,57	448,56	428,48	559,20	671,47	534,62
Carraz. Ansiães	298,79	308,17	268,34	251,81	367,59	400,58	410,82
Freixo E. Cinta	99,38	102,45	107,64	108,80	268,17	237,07	387,40
Lamego	1818,62	1921,80	2099,67	2235,61	2474,01	2820,33	2954,75
Mesão Frio	153,42	153,33	151,64	156,39	195,10	209,39	272,57

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

MoimentaBeira	540,32	611,27	624,79	686,64	1065,37	1171,60	1185,21
Murça	232,61	223,94	244,51	253,59	327,83	361,57	373,66
Penedono	81,68	81,80	100,24	89,22	229,73	256,46	266,01
Peso da Régua	835,56	866,59	876,17	923,12	1112,59	1307,36	1362,89
Sabrosa	185,00	234,04	394,27	390,57	475,72	470,47	530,52
SMartaPenaguião	201,99	214,30	231,63	243,09	389,42	347,75	349,20
S. João Pesqueira	374,33	360,68	365,45	346,97	454,84	471,49	469,75
Sernancelhe	254,36	277,44	289,28	300,41	372,82	398,16	399,99
Tabuaço	278,44	291,55	309,84	311,66	439,93	519,88	540,71
Tarouca	309,97	326,01	352,26	371,37	523,58	615,09	646,66
Torre Moncorvo	361,35	377,11	449,01	449,82	582,32	628,98	636,16
V. Nova Foz Côa	227,41	259,84	263,86	214,99	523,15	596,59	614,85
Vila Real	2839,57	3214,80	3506,36	3628,09	4656,60	5810,00	5860,73
Alfândega da Fé	165,02	239,69	256,67	267,01	359,05	469,83	510,16
Bragança	2765,01	2984,50	3107,66	3256,22	3947,70	4494,40	4481,06
MacedoCavaleiros	829,56	891,64	1030,47	1125,53	1494,81	1376,54	1420,26
Miranda do Douro	233,99	247,31	273,70	370,61	575,23	659,31	673,01
Mirandela	920,24	974,61	1026,83	1599,44	1784,00	2007,68	2756,84
Mogadouro	241,52	258,72	272,80	278,12	607,85	678,70	699,23
Vila Flor	164,88	171,42	191,67	194,03	391,65	433,21	453,84
Vimioso	122,66	123,01	139,89	142,48	330,86	357,63	361,27
Vinhais	195,43	180,94	177,65	182,75	434,57	486,59	507,02
Alcobaça	5426,67	5690,62	5882,28	6149,88	6835,40	7779,42	7678,67
Alenquer	4308,99	4304,19	4552,97	4759,68	5461,69	5894,26	6029,60
Arruda Vinhos	1023,63	1073,35	1138,10	1242,07	1492,57	1623,28	1686,38
Bombarral	824,07	921,50	965,65	1124,35	1445,12	1637,34	1690,19
Cadaval	842,25	921,44	1002,78	1041,05	1352,65	1511,09	1554,52
Caldas da Rainha	5117,81	5532,45	5792,92	5561,36	5634,80	6307,22	6576,39
Lourinhã	2634,89	2803,43	2940,82	3043,07	3573,10	4145,28	4234,57
Nazaré	2295,27	2460,69	2622,47	2805,51	3174,58	4225,50	4567,26
Óbidos	2092,17	2242,00	2456,58	2437,60	2675,84	2913,65	3045,61
Peniche	3178,83	3330,58	3508,01	3638,85	3592,48	4047,20	4137,38
Sob.MonteAgraço	641,12	695,65	735,82	770,71	879,77	1034,32	1071,18
Torres Vedras	6656,73	7546,05	7955,19	9345,39	10547,66	12345,47	13390,86

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Águeda	4291,00	4444,20	4425,06	4572,86	4401,65	4869,95	5115,74
Albergaria-a-Velha	1685,25	1858,09	2010,13	2033,39	2764,12	2554,98	2629,98
Anadia	900,45	987,01	1040,57	1209,76	2112,84	2593,37	2655,23
Aveiro	8417,52	8774,44	9704,53	9989,69	10739,37	12641,40	17546,03
Estarreja	1532,92	1859,85	1839,86	1846,75	2407,46	2746,11	2560,45
Ílhavo	4013,66	4259,70	4437,72	4694,89	5792,11	7254,76	7834,91
Murtosa	923,42	966,41	1016,89	1062,94	1297,77	1451,25	1458,69
Oliveira do Bairro	1924,75	2030,82	2105,72	2429,45	2664,42	2946,22	2932,54
Ovar	5297,64	5804,68	6144,28	6557,82	7367,24	8318,16	8422,52
Sever do Vouga	680,73	687,40	727,38	735,98	1010,40	1112,50	1072,74
Vagos	1516,56	1660,19	1770,68	1849,64	2272,81	2614,15	2685,79
Arganil	799,60	875,18	900,80	958,82	1189,49	1359,25	1328,79
Cantanhede	2858,47	3192,80	3310,01	3562,43	4406,88	5140,77	5335,16
Coimbra	20774,72	22261,43	24377,81	24304,74	25591,14	29303,16	27594,89
Condeixa-a-Nova	1202,73	1322,93	1383,97	1473,18	1412,17	1447,60	1460,75
Figueira da Foz	6963,65	7463,43	7779,22	8114,50	9869,00	11882,06	12476,86
Góis	305,02	321,40	352,90	337,59	489,78	459,90	461,42
Lousã	1335,84	1429,85	1551,87	1669,22	1757,79	2009,57	2056,91
Mealhada	883,64	777,80	834,26	991,11	1538,55	1899,80	2063,16
Mira	1003,02	1100,03	1162,44	1192,41	1592,38	1518,70	1541,40
Miranda do Corvo	444,81	600,13	536,85	570,44	786,12	797,14	819,75
Montemor Velho	1253,51	1381,32	1527,16	1622,32	2130,94	2601,01	2760,21
Mortágua	421,05	435,31	599,51	664,69	867,48	1014,42	809,26
Oliveira Hospital	1425,43	1533,24	1602,26	1676,74	1756,15	1907,47	1967,95
Pampilhosa Serra	204,02	205,48	228,43	229,57	373,48	423,41	391,57
Penacova	510,13	574,15	600,00	625,38	847,01	973,28	997,11
Penela	313,16	335,87	359,77	375,89	495,01	546,40	559,93
Soure	905,51	991,67	1095,96	1226,35	1515,50	1814,98	1893,80
Tábua	519,93	525,20	563,44	606,99	835,88	861,26	856,80
Vila Nova Poiares	493,88	552,81	568,12	659,95	838,70	1032,97	1079,00
Alvaiázere	381,85	377,51	395,75	405,99	637,21	759,62	835,05
Ansião	656,00	544,83	594,53	682,43	1118,01	1362,69	1411,00
Batalha	1087,88	1166,84	1210,34	1327,29	1604,50	2007,10	1761,40
Castanheira Pêra	174,10	178,77	188,05	201,54	343,18	408,10	421,89

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Figueiró Vinhos	345,13	376,90	388,21	408,49	575,60	682,69	692,80
Leiria	11885,24	11968,81	12961,42	13751,72	16239,88	18881,52	19705,08
Marinha Grande	3226,07	3313,15	3447,77	3665,73	3516,60	3871,97	4067,51
Pedrógão Grande	279,77	301,42	284,56	286,34	363,94	421,67	435,83
Pombal	4203,56	4151,47	4371,93	4526,82	5791,94	6523,80	6467,98
Porto de Mós	1286,68	1362,29	1436,86	1469,07	2195,14	2676,89	2705,44
Aguiar da Beira	263,95	302,11	316,04	331,34	428,31	470,80	522,98
Carregal do Sal	405,99	444,57	495,92	510,88	710,01	738,08	750,67
Castro Daire	625,63	573,65	635,93	636,66	985,27	1192,28	1303,94
Mangualde	1140,20	1053,31	1147,33	1202,75	1788,16	2120,27	2251,56
Nelas	770,15	849,78	945,90	973,57	1529,10	1834,25	1967,49
Oliveira de Frades	502,94	535,76	589,33	606,00	817,81	922,82	952,85
Penalva do Castelo	155,95	169,31	188,55	192,48	435,96	527,76	555,52
Santa Comba Dão	816,72	859,32	863,24	896,73	1127,16	1261,03	1636,90
São Pedro do Sul	681,57	755,47	825,52	873,61	1181,42	1316,95	1404,26
Sátão	474,44	532,75	574,02	601,74	906,02	1092,31	1133,46
Tondela	1944,60	2060,19	2240,41	2253,60	2593,93	2610,63	2680,61
V. Nova Paiva	248,92	259,77	285,35	298,97	430,58	469,89	518,77
Viseu	9162,91	8770,27	10068,51	10189,37	12085,11	12276,88	12777,08
Vouzela	305,29	328,85	343,76	380,23	532,53	594,78	663,88
Castelo Branco	5877,74	6259,78	6525,49	5589,40	5556,21	6179,81	6293,37
Idanha-a-Nova	416,63	407,21	415,51	415,17	959,16	1104,86	1168,19
Oleiros	216,89	188,98	198,05	205,98	349,96	466,43	391,19
Penamacor	217,13	205,60	237,63	238,49	411,97	433,57	443,21
Proença-a-Nova	316,53	338,54	369,62	367,93	484,59	506,04	622,28
Vila Velha Ródão	210,80	218,97	219,05	237,03	351,81	381,52	390,54
Abrantes	2952,67	2984,80	3218,22	3220,95	3537,72	3737,34	4020,91
Alcanena	1317,12	1207,35	1506,24	1470,95	1907,29	2069,26	2082,33
Constância	265,91	287,25	308,35	299,87	258,66	272,62	378,42
Entroncamento	2022,16	2280,71	2295,78	2442,71	2407,11	2628,55	2539,68
Ferreira do Zêzere	462,16	481,88	553,64	710,72	954,51	1020,41	1052,39
Mação	379,15	364,28	387,44	461,12	507,08	510,64	598,92
Ourém	3113,56	3669,94	4116,08	4577,44	5836,55	6891,22	6422,45
Sardoal	229,47	237,32	241,63	250,05	308,24	310,04	316,09

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Sertã	631,32	542,05	566,79	601,49	930,16	1013,18	1039,40
Tomar	2636,74	2627,59	2785,17	2884,82	3242,12	3471,58	3560,44
Torres Novas	2864,12	2879,49	3181,31	3239,69	3644,34	4103,09	4417,75
Vila de Rei	135,73	138,49	142,79	172,70	279,89	290,85	303,77
VNova Barquinha	354,27	399,35	425,06	462,55	534,83	540,06	546,81
Almeida	297,69	293,69	342,19	340,47	624,93	678,64	697,26
Belmonte	396,63	382,74	448,30	410,99	497,45	529,96	529,27
Celorico da Beira	478,24	504,72	555,96	559,49	749,58	923,94	957,13
Covilhã	4074,11	4262,18	4489,70	4736,43	4769,79	5179,21	5365,29
FigueiraC.Rodrigo	162,51	160,67	174,19	175,21	359,44	396,22	405,16
Fornos Algodres	238,16	249,42	282,22	295,11	389,28	511,70	551,33
Fundão	2438,64	2441,31	2605,05	2744,65	3377,02	3731,74	3857,35
Gouveia	862,72	898,09	917,16	968,37	1206,75	1381,77	1364,27
Guarda	3784,75	4255,69	4258,60	4500,66	5298,62	5943,69	7299,29
Manteigas	119,78	132,71	132,83	128,37	241,63	279,01	292,53
Mêda	258,88	270,37	296,22	315,14	461,65	545,13	576,28
Pinhel	398,18	433,37	456,23	473,28	626,77	680,01	696,74
Sabugal	411,11	426,61	463,91	480,32	1075,14	1221,45	1264,01
Seia	1489,75	1547,22	1620,61	1706,48	2471,99	2946,38	3078,61
Trancoso	416,13	435,64	445,19	463,73	655,99	723,62	773,40
Alcochete	1904,71	2409,71	2213,77	2251,98	2763,73	3266,72	3794,57
Almada	22255,71	24163,98	24639,56	25680,56	26131,18	29888,18	30965,54
Amadora	17815,11	0,00	19549,03	20675,98	18221,65	19598,95	22308,79
Barreiro	6640,63	7251,24	7811,92	8140,81	8470,25	10391,41	10585,37
Cascais	35104,23	41138,67	41824,27	45668,01	44835,55	49016,55	51206,71
Lisboa	101507,45	104660,32	109860,85	114914,84	96782,53	111363,29	115934,00
Loures	23926,44	26084,07	27064,28	28191,24	27076,11	28548,82	28856,26
Mafra	8903,08	9775,60	10658,46	11437,14	9919,90	16508,35	19331,89
Moita	4822,88	5439,74	5444,85	5378,86	6163,14	6980,64	6988,08
Montijo	4759,88	5333,04	5410,17	5773,66	7154,27	7677,45	7970,18
Odivelas	16444,87	16942,15	17516,40	18200,94	17698,54	18739,50	20057,93
Oeiras	26740,27	28118,78	30015,08	31671,42	28376,28	31207,70	32016,64
Palmela	8293,54	8273,94	8951,38	8939,03	10989,44	12866,20	12947,66
Seixal	17297,81	18454,66	19490,93	20934,10	21815,95	25123,06	27210,26

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Sesimbra	8006,95	8488,93	8877,51	9333,96	10311,20	12130,42	12967,25
Setúbal	14314,48	14194,65	15639,41	16295,56	21124,41	24432,21	25288,84
Sintra	42979,34	46697,13	48442,20	50129,69	46489,97	51222,12	52905,97
Vila Franca Xira	13864,73	14441,38	15054,48	16387,05	13027,70	13740,00	14443,81
Alcácer do Sal	929,13	995,66	1151,79	1094,03	1536,09	1938,33	1420,76
Grândola	2304,37	2454,56	2650,04	2855,54	3220,38	3324,84	3321,78
Odemira	2097,68	2323,02	2424,72	2505,78	2797,69	3143,50	3303,80
Santiago Cacém	2309,14	2345,32	2495,92	2626,35	3218,52	3929,41	4076,24
Sines	1787,87	1924,46	1904,43	1958,56	1943,04	2271,14	2215,73
Aljustrel	395,17	440,53	471,38	471,70	660,35	760,85	645,78
Almodôvar	232,81	243,71	258,83	283,32	359,52	401,13	416,13
Alvito	87,84	98,11	102,44	105,72	166,22	192,28	200,17
Barrancos	49,73	38,19	40,31	40,34	94,65	104,24	108,14
Beja	2115,16	2289,67	2366,56	2517,95	3199,99	3503,06	3617,70
Castro Verde	257,98	269,77	294,65	296,60	447,76	516,54	540,12
Cuba	204,30	196,70	209,89	221,13	235,16	255,36	262,72
Ferreira Alentejo	371,16	355,94	370,94	387,12	538,35	638,26	651,19
Mértola	277,25	288,04	305,63	309,88	437,01	491,61	498,21
Moura	605,63	727,00	645,39	658,68	824,39	873,59	870,65
Ourique	276,35	280,10	312,38	304,14	430,44	482,60	487,38
Serpa	546,46	467,57	524,23	527,55	710,65	784,91	942,48
Vidigueira	252,77	285,81	287,06	300,14	384,54	423,23	439,11
Almeirim	1465,74	1527,04	1624,25	1686,95	2099,38	2474,22	2553,15
Alpiarça	441,64	378,29	533,60	570,27	597,96	686,25	703,85
Azambuja	1829,00	2033,75	2051,75	1984,43	2678,83	2888,22	2929,94
Benavente	3448,56	3567,39	3744,63	3808,09	4470,82	5014,21	4612,99
Cartaxo	1422,66	1498,32	1653,29	1683,24	2095,75	2886,15	3119,52
Chamusca	462,52	450,54	508,30	492,22	664,39	758,64	765,83
Coruche	436,12	1318,95	1394,76	1372,49	1637,61	1782,71	1592,29
Golegã	343,87	381,05	387,45	405,51	511,93	578,94	582,88
Rio Maior	1885,48	1854,88	1921,91	1988,19	2431,21	2915,52	2867,23
Salvaterra Magos	880,42	905,78	973,14	1057,57	1423,51	1621,80	1657,51
Santarém	5053,35	5263,89	5703,27	6362,41	8207,68	9184,19	9614,24
Alter do Chão	207,00	228,74	240,54	238,96	276,83	293,44	298,04

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Arronches	143,66	119,01	129,80	131,20	169,57	180,41	185,41
Avis	230,91	221,38	239,27	238,05	268,40	277,73	279,46
Campo Maior	432,72	273,57	356,65	342,98	504,42	595,96	597,89
Castelo de Vide	208,61	213,40	228,04	267,49	297,53	328,95	342,36
Crato	244,52	155,76	167,26	138,59	256,99	289,65	300,47
Elvas	1687,07	1798,22	1774,14	1878,24	2027,81	2352,28	2429,26
Fronteira	158,30	180,43	190,05	196,71	223,77	251,23	241,91
Gavião	203,96	208,39	216,70	224,11	281,32	302,35	296,16
Marvão	195,20	180,89	154,06	194,98	265,46	294,65	301,02
Monforte	86,63	86,26	97,80	91,23	186,00	196,19	230,71
Nisa	332,52	322,27	343,36	343,91	554,66	629,39	639,07
Ponte de Sor	1287,52	1200,19	1276,77	1292,13	1254,78	1350,27	1360,20
Portalegre	1821,10	2075,26	2231,47	2317,26	2676,67	3076,59	3232,87
Sousel	278,49	306,04	321,88	322,93	421,00	459,38	473,70
Alandroal	232,09	231,56	262,23	160,50	330,76	423,33	563,20
Arraiolos	308,62	315,11	357,43	346,23	449,41	504,34	523,17
Borba	335,20	352,77	366,62	376,40	515,17	709,59	765,33
Estremoz	712,78	690,74	771,01	809,93	865,39	1092,89	1132,92
Évora	4215,75	3851,08	3967,57	4817,38	4980,69	6700,77	7261,24
Montemor-oNovo	1030,75	989,28	1105,99	1151,64	1216,16	1234,38	1173,01
Mora	212,81	210,21	242,16	241,16	317,68	348,75	353,65
Mourão	149,35	137,25	151,28	167,48	201,35	218,79	227,99
Portel	255,94	246,21	254,84	245,59	324,40	348,55	359,66
Redondo	333,67	324,79	376,11	440,17	584,62	615,40	818,67
ReguengosMonsaraz	734,14	782,21	849,40	891,02	1041,34	1315,46	1235,32
Vendas Novas	912,00	765,46	888,51	933,18	1060,32	1156,06	1223,75
Viana do Alentejo	219,40	224,97	242,76	251,49	342,43	391,43	426,38
Vila Viçosa	530,34	499,60	505,95	505,27	600,25	694,87	647,95
Albufeira	19821,06	18377,39	18129,85	18658,22	24044,30	27634,78	30078,75
Alcoutim	208,36	222,05	231,61	241,62	228,82	242,70	254,80
Aljezur	1184,88	1226,61	1272,93	1309,95	1509,12	1515,83	1745,86
Castro Marim	2175,05	2139,75	2106,60	2229,26	2469,05	2732,39	2939,16
Faro	8298,35	8635,29	9934,12	10273,01	9958,01	13213,65	13993,74
Lagoa	6870,59	7243,78	7486,62	7729,10	8396,07	9170,61	9317,82

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Lagos	8409,40	8655,93	10075,55	11039,30	11777,37	13115,46	13657,10
Loulé	25445,39	26498,63	26397,73	30364,68	31911,88	35467,33	35033,21
Monchique	478,06	464,39	376,47	395,40	564,29	601,58	599,99
Olhão	3970,00	4141,78	4573,24	4978,00	6467,98	6095,81	6432,44
Portimão	13889,33	14069,34	15618,63	16580,03	20519,87	22877,01	24149,50
São Brás de Alportel	1155,67	1131,07	1235,79	1275,46	1542,59	1732,32	1841,29
Silves	6348,74	5769,35	6039,41	6322,05	6427,22	6947,86	7173,67
Tavira	5127,28	5501,35	5819,62	6064,02	6819,97	7402,57	7880,78
Vila do Bispo	1317,18	1488,65	1497,35	1867,90	1821,56	1917,75	1944,59
V. Real S. António	4193,46	4731,92	4912,07	5023,72	6408,74	7328,77	7636,98
Vila do Porto	194,03	133,70	175,04	203,60	330,58	422,26	454,29
Lagoa [R.A.A.]	614,87	698,72	715,57	734,14	952,08	1154,93	1259,82
Nordeste	86,58	90,78	99,10	102,91	234,83	416,02	509,57
Ponta Delgada	4206,67	4927,41	5264,03	5281,96	6678,75	7089,65	7094,67
Povoação	171,26	153,58	174,59	188,66	387,28	465,27	494,32
Ribeira Grande	659,48	648,19	805,66	872,28	1536,47	1838,00	1933,25
Vila Franca Campo	380,30	345,58	591,92	652,18	1080,78	1178,96	1425,65
Angra do Heroísmo	1018,94	1135,77	1175,04	1237,90	2100,16	2322,61	2438,51
Vila da Praia Vitória	480,92	541,76	593,22	632,16	1126,69	1354,21	1457,39
Santa Cruz Graciosa	97,44	111,75	160,04	133,52	309,39	368,75	402,61
Calheta [R.A.A.]	110,08	116,56	123,63	159,56	290,29	395,92	420,28
Velas	145,27	113,96	179,05	179,44	260,92	305,45	323,17
Lajes do Pico	66,66	77,53	180,58	124,84	262,09	312,08	348,50
Madalena	163,42	194,44	210,18	209,65	420,25	401,55	530,65
São Roque do Pico	165,45	117,08	133,22	142,19	258,23	296,64	314,04
Horta	677,39	726,79	785,48	831,75	1059,43	1201,28	1272,17
Lajes das Flores	24,79	29,37	31,59	34,19	83,58	98,63	100,82
Santa Cruz Flores	48,59	51,26	59,40	62,83	111,87	127,42	130,93
Corvo	6,29	6,32	6,36	8,75	16,04	16,31	16,37
Calheta [R.A.M.]	487,13	541,55	610,86	628,15	809,51	986,77	1021,06
Câmara de Lobos	1500,16	1451,41	1384,95	1452,89	1708,98	2116,57	2223,32
Funchal	11901,41	12612,38	12901,52	14205,37	14513,01	16829,26	17928,26
Machico	1012,62	1043,76	1100,37	1297,07	1588,47	1683,37	1688,94
Ponta do Sol	325,10	515,76	417,63	430,64	455,78	645,17	700,79

A importância do IMI e a Autonomia das Autarquias Locais

Porto Moniz	65,06	68,41	80,53	79,70	154,53	237,94	260,80
Ribeira Brava	405,53	478,03	496,42	439,93	619,70	790,61	872,03
Santa Cruz	2524,29	2526,11	2916,29	3273,16	3277,30	4111,43	4558,29
Santana	295,09	327,64	315,23	393,05	435,63	520,93	537,13
São Vicente	175,86	182,91	208,13	239,63	360,92	473,98	486,04
Porto Santo	1211,51	1345,70	1308,84	1326,22	1871,53	2178,77	2395,55
Total	786140,15	808562,62	873793,91	919587,23	980188,67	1111416,57	1160996,65

Anexo VII:

Taxas IMI:

Taxas IMI para o Concelho de Faro para ano 2012				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do	Prédios Rústicos
802	ALCOUTIM	0,50%	0,30%	0,80%
803	ALJEZUR	0,70%	0,40%	0,80%
804	CASTRO MARIM	0,70%	0,40%	0,80%
805	FARO	0,70%	0,40%	0,80%
806	LAGOA (ALGARVE)	0,68%	0,37%	0,80%
807	LAGOS	0,70%	0,40%	0,80%
808	LOULE	0,80%	0,40%	0,80%
809	MONCHIQUE	0,50%	0,30%	0,80%
810	OLHAO	0,80%	0,50%	0,80%
811	PORTIMAO	0,80%	0,50%	0,80%
812	S. BRAS DE ALPORTEL	0,70%	0,44%	0,80%
813	SILVES	0,65%	0,30%	0,80%
814	TAVIRA	0,70%	0,40%	0,80%
815	VILA DO BISPO	0,60%	0,35%	0,80%
816	VILA REAL DE SANTO ANTONIO	0,80%	0,50%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Viana do Castelo para ano 2012				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do CIMI	Prédios Rústicos
1601	ARCOS DE VALDEVEZ	0,70%	0,40%	0,80%
1602	CAMINHA	0,70%	0,40%	0,80%
1603	MELGAÇO	0,70%	0,32%	0,80%
1604	MONÇAO	0,70%	0,30%	0,80%
1605	PAREDES DE COURA	0,70%	0,30%	0,80%
1606	PONTE DA BARCA	0,70%	0,40%	0,80%
1607	PONTE DE LIMA	0,70%	0,35%	0,80%
1608	VALENÇA	0,70%	0,30%	0,80%
1609	VIANA DO CASTELO	0,80%	0,38%	0,80%
1610	VILA NOVA DE CERVEIRA	0,80%	0,30%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Faro para ano 2013				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do	Prédios Rústicos
801	ALBUFEIRA	0,80%	0,50%	0,80%
802	ALCOUTIM	0,50%	0,30%	0,80%
803	ALJEZUR	0,60%	0,35%	0,80%
804	CASTRO MARIM	0,70%	0,40%	0,80%
805	FARO	0,80%	0,50%	0,80%
806	LAGOA (ALGARVE)	0,68%	0,37%	0,80%
807	LAGOS	0,70%	0,40%	0,80%
808	LOULE	0,80%	0,40%	0,80%
809	MONCHIQUE	0,50%	0,30%	0,80%
810	OLHAO	0,80%	0,40%	0,80%
811	PORTIMAO	0,80%	0,50%	0,80%
812	S. BRAS DE ALPORTEL	0,70%	0,44%	0,80%
813	SILVES	0,50%	0,30%	0,80%
814	TAVIRA	0,70%	0,40%	0,80%
815	VILA DO BISPO	0,50%	0,30%	0,80%
816	VILA REAL DE SANTO ANTONIO	0,80%	0,50%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Viana do Castelo para ano 2013				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do CIMI	Prédios Rústicos
1601	ARCOS DE VALDEVEZ	0,70%	0,35%	0,80%
1602	CAMINHA	0,70%	0,36%	0,80%
1603	MELGAÇO	0,70%	0,32%	0,80%
1604	MONÇÃO	0,70%	0,30%	0,80%
1605	PAREDES DE COURA	0,70%	0,30%	0,80%
1606	PONTE DA BARCA	0,63%	0,36%	0,80%
1607	PONTE DE LIMA	0,70%	0,32%	0,80%
1608	VALENÇA	0,70%	0,30%	0,80%
1609	VIANA DO CASTELO	0,80%	0,37%	0,80%
1610	VILA NOVA DE CERVEIRA	0,80%	0,30%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Faro para ano 2014				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do	Prédios Rústicos
801	ALBUFEIRA	-	0,50%	0,80%
802	ALCOUTIM	-	0,30%	0,80%
803	ALJEZUR	-	0,40%	0,80%
804	CASTRO MARIM	-	0,40%	0,80%
805	FARO	-	0,50%	0,80%
806	LAGOA (ALGARVE)	-	0,37%	0,80%
807	LAGOS	-	0,40%	0,80%
808	LOULE	-	0,39%	0,80%
809	MONCHIQUE	-	0,30%	0,80%
810	OLHAO	-	0,40%	0,80%
811	PORTIMAO	-	0,50%	0,80%
812	S. BRAS DE ALPORTEL	-	0,44%	0,80%
813	SILVES	-	0,30%	0,80%
814	TAVIRA	-	0,40%	0,80%
815	VILA DO BISPO	-	0,30%	0,80%
816	VILA REAL DE SANTO ANTONIO	-	0,50%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Viana do Castelo para ano 2014				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do CIMI	Prédios Rústicos
1601	ARCOS DE VALDEVEZ	-	0,35%	0,80%
1602	CAMINHA	-	0,34%	0,80%
1603	MELGAÇO	-	0,32%	0,80%
1604	MONÇAO	-	0,30%	0,80%
1605	PAREDES DE COURA	-	0,30%	0,80%
1606	PONTE DA BARCA	-	0,36%	0,80%
1607	PONTE DE LIMA	-	0,32%	0,80%
1608	VALENÇA	-	0,30%	0,80%
1609	VIANA DO CASTELO	-	0,37%	0,80%
1610	VILA NOVA DE CERVEIRA	-	0,30%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Faro para ano 2015				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do	Prédios Rústicos
801	ALBUFEIRA	-	0,35%	0,80%
802	ALCOUTIM	-	-	-
803	ALJEZUR	-	0,37%	0,80%
804	CASTRO MARIM	-	-	-
805	FARO	-	0,50%	0,80%
806	LAGOA (ALGARVE)	-	0,36%	0,80%
807	LAGOS	-	0,38%	0,80%
808	LOULE	-	0,38%	0,80%
809	MONCHIQUE	-	0,30%	0,80%
810	OLHAO	-	0,40%	0,80%
811	PORTIMAO	-	0,50%	0,80%
812	S. BRAS DE ALPORTEL	-	0,44%	0,80%
813	SILVES	-	0,30%	0,80%
814	TAVIRA	-	0,39%	0,80%
815	VILA DO BISPO	-	0,30%	0,80%
816	VILA REAL DE SANTO ANTONIO	-	0,50%	0,80%

Taxas IMI para o Concelho de Viana do Castelo para ano 2015				
Código Município	Município	Prédios Urbanos	Prédios Urbanos Avaliados nos Termos do CIMI	Prédios Rústicos
1601	ARCOS DE VALDEVEZ	-	0,35%	0,80%
1602	CAMINHA	-	0,34%	0,80%
1603	MELGAÇO	-	0,32%	0,80%
1604	MONÇÃO	-	0,30%	0,80%
1605	PAREDES DE COURA	-	0,30%	0,80%
1606	PONTE DA BARCA	-	0,35%	0,80%
1607	PONTE DE LIMA	-	0,32%	0,80%
1608	VALENÇA	-	0,30%	0,80%
1609	VIANA DO CASTELO	-	0,37%	0,80%
1610	VILA NOVA DE CERVEIRA	-	0,30%	0,80%
	n.º dependentes	Redução para agregado familiar		
	1	10%		
	2	15%		
	3 ou mais	20%		

