



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

# **Análise Crítica da Nova Avaliação de Imóveis: Dois Casos no Concelho da Guarda**

**Ana Isabel da Silva Martins**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Engenharia Civil**  
(2º ciclo de estudos)

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Doutora Ana Lúcia Virtudes

Covilhã, outubro de 2013



## Dedicatória

Dedico esta Dissertação à minha família, pais, irmãos e sobrinho, pelo incentivo permanente, sem o qual não teria sido possível a sua realização, em especial à minha mãe, que a atravessar uma fase muito difícil devido à sua doença grave, não deixou de ser uma presença constante e um estímulo essencial para mim.



# Agradecimentos

O meu reconhecimento para todos aqueles que, de uma forma ou de outra, deram o seu contributo para a realização da presente Dissertação. A todos, os meus agradecimentos!

Esta Dissertação não teria sido possível sem a colaboração da orientadora, Professora Doutora Ana Lídia Virtudes, a quem agradeço a atenção, as orientações oportunas e assertivas e toda a disponibilidade demonstrada.

Agradeço também ao Município da Guarda, à Junta de Freguesia de Arrifana, em particular na pessoa do seu Presidente, a todas as Entidades contactadas, aos Peritos Avaliadores consultados e a todas as pessoas que colaboraram comigo na recolha de elementos para esta Dissertação.

Obrigada a toda a minha família, pelo incentivo constante, pelo carinho e pela paciência.



## Resumo

O impacte socioeconómico da nova avaliação de imóveis, em vigor desde 2012, criticado por vários organismos e pela sociedade em geral e o peso que os novos valores do imposto de tributação representam no orçamento familiar da população, foram o mote desta Dissertação. Por outro lado, num momento de estagnação do setor da construção, cada vez mais os engenheiros civis são chamados a intervir em novas áreas, sendo este também um dos seus domínios de especialização. Trata-se de um assunto emergente, não desprovido de interesse científico, cujos passos a seguir nesta Dissertação serão sempre um início de percurso na investigação académica.

Nesta nova avaliação, o valor patrimonial tributário dos prédios é definido pelo novo CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis), com a aplicação de uma fórmula que contabiliza vários parâmetros relacionados com a localização dos imóveis, a área de construção, o valor de construção por metro quadrado, a qualidade construtiva, a vetustez e o tipo de utilização. Por sua vez, o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) é calculado a partir do valor patrimonial atribuído aos imóveis. Ora, importa estudar os resultados da aplicação da nova fórmula, atendendo à realidade atual do parque habitacional, caracterizada nos resultados dos Censos de 2011, no que concerne a indicadores como a população residente, o número de edifícios, o número de alojamentos e o número de famílias.

Assim, a presente Dissertação consiste na elaboração de uma análise crítica da nova avaliação de imóveis, com o estudo de dois casos no Concelho da Guarda, um imóvel localizado numa freguesia urbana, num bairro da cidade e um outro numa freguesia rural, de modo a identificar eventuais particularidades de cada uma destas situações. O estudo centra-se na forma como são realizadas as avaliações e o impacte da atualização dos valores do imposto sobre o valor patrimonial tributário dos prédios, de forma a propor algumas recomendações.

## Palavras-chave

Avaliação de imóveis, Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), valor patrimonial tributário, Concelho da Guarda.



# Abstract

The socio-economic impact of the new property assessment, in force since 2012, has been criticized by several organizations, by society in general and the weight that the new values of taxation represent to the familiar budget of the population, was the motto of this Dissertation. On the other hand, at a time of stagnation of construction sector, more and more civil engineers are requested to work in new areas, such as this, as one of the fields of specialization. This is an emerging issue, not devoid of scientific interest, whose steps to be followed in this dissertation will always be a beginning path in academic research.

In this new evaluation, the asset value of the buildings is defined by the new CIMI (Code Council Tax), according of the formula that accounts for various parameters related to the building location, the construction area, the value of construction per square meter, the construction quality, the age and the type of building activity. In turn, the IMI (Property Tax) is calculated from the asset value attributed to the property. It must be considered the results of the application of the new formula, given the current situation of housing, featured in the results of Census 2011, with respect to indicators such as the resident population, number of buildings, number of accommodation and number of families.

Thus, the Dissertation aims to develop a critical analysis of the new valuation, with the study of two building in the County of Guarda, one of them located in a urban neighborhood of the city and another in a rural neighborhood, in order to identify peculiarities of each situation. The study focuses on how assessments are conducted and the impact of the update of the values of the buildings tax tributary value, in order to propose some recommendations

## Keywords

Property valuation, Property Tax (IMI), patrimonial value of buildings, County of Guarda.



# Índice

<b>Capítulo 1 - Introdução</b>	<b>1</b>
1.1 Relevância da Temática	1
1.2 Objetivos	4
1.3 Metodologia	5
1.4 Estrutura da Dissertação	6
<b>1ª Parte - ENQUADRAMENTO TEÓRICO: ANÁLISE CRÍTICA DA NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo 2 - Regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis</b>	<b>9</b>
2.1 Pressupostos inerentes aos Impostos	9
2.1.1 Alguns períodos marcantes da evolução histórica dos Impostos	9
2.1.2 Conceito de Imposto	14
2.1.3 Tipologia dos Impostos	17
2.1.4 Fases dos Procedimentos dos Impostos	20
2.1.5 Imposto vs. Taxa	21
2.2 Regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)	24
2.2.1 Contextualização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	24
2.2.2 Conceitos subjacentes ao IMI	26
2.2.2.1 Prédios: rústicos, urbanos e mistos	26
2.2.2.2 Matrizes prediais	28
2.2.2.3 Breve contra-análise dos conceitos (fiscalidade vs. urbanismo)	30
2.2.3 Nova avaliação dos prédios	32
2.2.3.1 Novo Código e seus objetivos	32
2.2.3.2 Avaliação dos prédios	33
2.2.3.3 Determinação do Valor Patrimonial Tributário (VPT)	35
2.2.3.4 Taxas do IMI	36
2.2.3.5 Salvaguardas e garantias	37
2.2.4 Expressão do CIMI para determinação do Valor Patrimonial Tributário dos prédios urbanos	37
2.2.4.1 Valor base dos prédios edificados (Vc)	38
2.2.4.2 Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A)	38
2.2.4.3 Coeficiente de afetação (Ca)	42
2.2.4.4 Coeficiente de localização (Cl)	42
2.2.4.5 Coeficiente de qualidade e conforto (Cq)	43
2.2.4.6 Coeficiente de vetustez (Cv)	48
2.3 Ideias a reter sobre o CIMI	49
<b>2ª Parte - ESTUDO DE DOIS CASOS NO CONCELHO DA GUARDA</b>	<b>55</b>
<b>Capítulo 3 - Evolução do Parque Habitacional no Concelho da Guarda</b>	<b>55</b>
3.1 Breve caracterização do Concelho da Guarda	55

3.2 Análise comparativa de alguns indicadores demográficos e do parque habitacional na última década	61
3.2.1 Referência aos conceitos das unidades territoriais para fins estatísticos	61
3.2.2 Evolução da população residente	65
3.2.2.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda	66
3.2.2.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda	70
3.2.3 Evolução do número de edifícios	71
3.2.3.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda	71
3.2.3.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda	74
3.2.4 Evolução do número de alojamentos	75
3.2.4.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda	76
3.2.4.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda	78
3.2.5 Evolução do número de famílias	79
3.2.5.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda	80
3.2.5.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda	82
3.2.6 Síntese comparativa dos parâmetros estudados em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte	84
3.2.7 Síntese comparativa dos parâmetros estudados no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	91
3.3 Expetativas face às alterações do CIMI perante a atual situação do parque habitacional	99
<b>Capítulo 4 - Avaliação do Valor Patrimonial Tributário de dois imóveis na Guarda</b>	<b>105</b>
4.1 Imóvel “A”: Freguesia de S. Vicente	105
4.1.1 Localização e caraterização do imóvel “A”	105
4.1.2 Determinação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel “A”	111
4.2 Imóvel “B”: Freguesia de Arrifana	115
4.2.1 Localização e caraterização do imóvel “B”	115
4.2.2 Determinação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel “B”	122
4.3 Análise crítica	127
<b>Capítulo 5 - Conclusão</b>	<b>131</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>137</b>
Bibliografia Citada	137
Bibliografia Consultada	138
Legislação Citada	140
Legislação Consultada	142
Sites Citados	143
Sites Consultados	145
<b>ANEXOS</b>	<b>147</b>

# Lista de Figuras

<b>Figura 1</b> - Tipos de Prestação do Imposto	15
<b>Figura 2</b> - Tipologia dos Impostos	19
<b>Figura 3</b> - Fases dos Procedimentos dos Impostos	21
<b>Figura 4</b> - Características do Imposto vs. Taxa	22
<b>Figura 5</b> - Características da Taxa	23
<b>Figura 6</b> - Expressão para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para habitação, comércio, indústria e serviços	37
<b>Figura 7</b> - Definição dos coeficientes da expressão para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para habitação, comércio, indústria e serviços	38
<b>Figura 8</b> - Expressão para a determinação da área dos prédios edificados	39
<b>Figura 9</b> - Coeficientes da expressão para a determinação da área dos prédios edificados	39
<b>Figura 10</b> - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja habitação	40
<b>Figura 11</b> - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja comércio e serviços	40
<b>Figura 12</b> - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja a indústria	41
<b>Figura 13</b> - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja a de estacionamento coberto	41
<b>Figura 14</b> - Tabela dos coeficientes de afetação	42
<b>Figura 15</b> - Tabela dos coeficientes majorativos e minorativos dos elementos de qualidade e conforto, para prédios urbanos destinados a habitação	44
<b>Figura 16</b> - Tabela dos coeficientes majorativos e minorativos dos elementos de qualidade e conforto, para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços	46
<b>Figura 17</b> - Tabela dos coeficientes de vetustez	48
<b>Figura 18</b> - Vista aérea parcial da Guarda	56
<b>Figura 19</b> - Fotografia com a estátua de D. Sancho I e da Sé Catedral da Guarda	56
<b>Figura 20</b> - Mapa do Distrito da Guarda	57
<b>Figura 21</b> - Principais estradas do Concelho da Guarda	58
<b>Figura 22</b> - Freguesias do Concelho da Guarda	60
<b>Figura 23</b> - Limites das três freguesias urbanas da Guarda	61
<b>Figura 24</b> - NUTS I	62
<b>Figura 25</b> - NUTS II	62
<b>Figura 26</b> - NUTS III	63
<b>Figura 27</b> - Mapa dos municípios de Portugal	64
<b>Figura 28</b> - Mapa dos municípios da Zona Centro	65

<b>Figura 29</b> - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	66
<b>Figura 30</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	66
<b>Figura 31</b> - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	67
<b>Figura 32</b> - Gráfico comparativo do número de população residente, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	67
<b>Figura 33</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	68
<b>Figura 34</b> - Variação da população residente por freguesia no Município da Guarda, 2001 - 2011	69
<b>Figura 35</b> - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	70
<b>Figura 36</b> - Gráfico comparativo do número de população residente, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	70
<b>Figura 37</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	70
<b>Figura 38</b> - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	71
<b>Figura 39</b> - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	72
<b>Figura 40</b> - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	73
<b>Figura 41</b> - Gráfico comparativo do número de edifícios, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	73
<b>Figura 42</b> - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	73
<b>Figura 43</b> - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	74
<b>Figura 44</b> - Gráfico comparativo do número de edifícios, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	74
<b>Figura 45</b> - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	75
<b>Figura 46</b> - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	76
<b>Figura 47</b> - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	76
<b>Figura 48</b> - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	77

<b>Figura 49</b> - Gráfico comparativo do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	77
<b>Figura 50</b> - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	77
<b>Figura 51</b> - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	78
<b>Figura 52</b> - Gráfico comparativo do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	78
<b>Figura 53</b> - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	79
<b>Figura 54</b> - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	80
<b>Figura 55</b> - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda	80
<b>Figura 56</b> - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	81
<b>Figura 57</b> - Gráfico comparativo do número de famílias, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	81
<b>Figura 58</b> - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte	82
<b>Figura 59</b> - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	82
<b>Figura 60</b> - Gráfico comparativo do número de famílias, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	83
<b>Figura 61</b> - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana	83
<b>Figura 62</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal	84
<b>Figura 63</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal	85
<b>Figura 64</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, em Portugal	85
<b>Figura 65</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Zona Centro	86
<b>Figura 66</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Zona Centro	86
<b>Figura 67</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Zona Centro	87
<b>Figura 68</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Beira Interior Norte	88

<b>Figura 69</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Beira Interior Norte	88
<b>Figura 70</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Beira Interior Norte	89
<b>Figura 71</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte	90
<b>Figura 72</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda	91
<b>Figura 73</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda	91
<b>Figura 74</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, no Município da Guarda	92
<b>Figura 75</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de S. Vicente	93
<b>Figura 76</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de S. Vicente	93
<b>Figura 77</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Freguesia de S. Vicente	94
<b>Figura 78</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de Arrifana	95
<b>Figura 79</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de Arrifana	95
<b>Figura 80</b> - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Freguesia de Arrifana	96
<b>Figura 81</b> - Gráfico com a variação percentual de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e de Arrifana	97
<b>Figura 82</b> - Gráfico com a variação do número de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e de Arrifana	97
<b>Figura 83</b> - Síntese da situação atual em relação à população, número de famílias e alojamentos	100
<b>Figura 84</b> - Localização da Freguesia de S. Vicente no mapa das freguesias do Concelho da Guarda	106
<b>Figura 85</b> - Limite da Freguesia de S. Vicente e localização do imóvel “A”	106
<b>Figura 86</b> - Localização do imóvel “A” e vista parcial da cidade da Guarda	107
<b>Figura 87</b> - Localização do imóvel “A” e envolvente urbana - Bairro da Quinta dos Bentos	108
<b>Figura 88</b> - Fotografia do imóvel “A” - vista nordeste, a partir da Rua José dos Santos	108
<b>Figura 89</b> - Fotografia do imóvel “A” - vista norte, a partir da Rua José dos Santos	109
<b>Figura 90</b> - Imóvel “A” e envolvente - vista noroeste, a partir da Rua José dos Santos	109

<b>Figura 91</b> - Imóvel “A” e envolvente - vista nascente, a partir da Rua José dos Santos	110
<b>Figura 92</b> - Coeficiente de localização do imóvel “A”	112
<b>Figura 93</b> - Coeficiente de localização do imóvel “A” e envolvente	113
<b>Figura 94</b> - Coeficiente majorativo de moradia unifamiliar do imóvel “A”	113
<b>Figura 95</b> - Localização da Freguesia de Arrifana no mapa das freguesias do Concelho da Guarda	116
<b>Figura 96</b> - Limite da Freguesia de Arrifana e localização do imóvel “B”	117
<b>Figura 97</b> - Localização do imóvel “B” e vista parcial da Freguesia de Arrifana	118
<b>Figura 98</b> - Localização do imóvel “B” e envolvente urbana	118
<b>Figura 99</b> - Imóvel “B” e envolvente - vista sudeste, a partir do caminho público	119
<b>Figura 100</b> - Fotografia do imóvel “B” - vista nascente, a partir do caminho público	119
<b>Figura 101</b> - Fotografia do imóvel “B” - vista sul	120
<b>Figura 102</b> - Fotografia do imóvel “B” - vista norte	120
<b>Figura 103</b> - Imóvel “B” e envolvente - vista sudoeste, a partir do caminho público	121
<b>Figura 104</b> - Coeficiente de localização do imóvel “B”	123
<b>Figura 105</b> - Coeficiente de localização do imóvel “B” e envolvente	124
<b>Figura 106</b> - Coeficiente majorativo de moradia unifamiliar do imóvel “B”	124
<b>Figura 107</b> - Zona do Concelho da Guarda abrangida pelo coeficiente de localização máximo (1.3)	128
<b>Figura 108</b> - Coeficientes de localização dos imóveis “A” e “B” e respetiva envolvente	129



# Lista de Acrónimos

APAE	Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
CA	Contribuição Autárquica
CCA	Código da Contribuição Autárquica
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMSISD	Código do Imposto sobre Sucessões e Doações
CIMT	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
CIS	Código do Imposto de Selo
CNAPU	Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos
CP	Contribuição Predial
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGCI	Direcção-Geral de Contribuições e Impostos
DGITA	Direcção-Geral de Informática e Apoio aos Serviços Tributários e Aduaneiros
DL	Decreto-Lei
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
IIA	Imposto sobre a Indústria Agrícola
IEC	Imposto Especial sobre o Consumo
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IS	Imposto de Selo
IUC	Imposto Único de Circulação
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LGT	Lei Geral Tributária
NIP	Número de Identificação Predial
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais Estatísticas
OE	Ordem dos Engenheiros
PDM	Plano Diretor Municipal
PLIE	Plataforma Logística de Iniciativa Empresarial
RCCTE	Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
SIGIMI	Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis
SISA	Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
UE	União Europeia
UTRAT	Unidade Técnica para a Reorganização Administrativa do Território
VICEG	Via Circular Externa da Guarda
VPT	Valor Patrimonial Tributário



# Capítulo 1 - Introdução

## 1.1 Relevância da Temática

Ao longo do tempo tem vindo a dar-se cada vez maior ênfase ao combate à fraude e evasão fiscal, sendo esta uma das principais metas que levaram a sucessivas reformas da tributação do património.<sup>1</sup> Estas reformas visam uma maior justiça na avaliação do património, sendo o ponto de partida para se empreenderem as diversas alterações que conduziram ao atual Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Casalta Nabais atesta este mesmo facto quando escreve: «(...) *É de todo insustentável a situação a que uma parte significativa e crescente dos contribuintes se conseguiu alcandorar, fugindo descaradamente e com assinalável êxito aos impostos (...) pela receita perdida que origina (...) pelo apartheid fiscal que (...) provoca, desonerando os “fugitivos” fiscais e sobrecarregando os demais contribuintes que, não podendo fugir aos impostos, se tornam (...) reféns ou cativos do Fisco por impostos alheios.*» (Nabais, J. C., 2005: 71)

Com a implementação da nova avaliação dos prédios urbanos, em 2012, uma vez que muitos se encontravam até então sobre ou subavaliados, por não terem sido sujeitos a transações ou registos a partir de 2003,<sup>2</sup> o objetivo principal centrou-se na aproximação do valor patrimonial dos imóveis aos preços de mercado e, conseqüentemente, na subida das receitas fiscais, através do IMI.

Para que haja um melhor enquadramento da temática em análise, procede-se a uma breve resenha de alguns dos pontos fulcrais da história dos impostos; apresentam-se as definições de conceitos considerados pertinentes, tais como os de imposto e de taxa e as respetivas diferenças para que se possa ter uma maior perceção do tema que subjaz a esta Dissertação e, faz-se ainda uma síntese do CIMI, com destaque para a abordagem dos pressupostos gerais e inerentes à avaliação dos prédios urbanos, para a abordagem do estudo de dois casos no Concelho da Guarda.

Na atualidade, atendendo à diminuição da população ativa e ao aumento do desemprego, um dos impostos que ainda é possível aumentar com grandes repercussões fiscais prende-se com o património. A tributação dos prédios - rústicos, urbanos e mistos - é uma medida de cobrança de impostos anuais, que recai sobre os proprietários, usufrutuários e superficiários dos mesmos e a legislação em vigor<sup>3</sup> impõe uma pesada tributação do IMI, face ao rendimento disponível das famílias e à diminuição do número de contribuintes em condições financeiras

---

<sup>1</sup> n.º 2 do art.º 38º do DL n.º 82/2013, de 17 de junho (Lei Geral Tributária - LGT)

<sup>2</sup> art.ºs 5º e 6º da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, que aditou os art.ºs 15º-A a 15º-P ao DL n.º 287/2003, de 12 de novembro (CIMI)

<sup>3</sup> Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI) e restantes Diplomas que alteraram o referido Código

de 'poder pagar'. A avaliação de imóveis, ao centrar-se na determinação dos seus valores para fins de tributação do património, considera que os bens imobiliários são uma base importante das receitas fiscais, porque abrangem a população em geral e até os emigrantes (cidadãos residentes no estrangeiro), desde que detentores de imóveis em território português. Todos os imóveis, mesmo que devolutos e/ou em ruínas, se registados, são automaticamente tributados.

O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado por avaliação efetuada a partir de 2003, de acordo com as regras do Código do IMI ou do Código da Contribuição Predial. Assim, o IMI é calculado a partir do valor patrimonial tributário dos prédios, este determinado pela expressão do CIMI:  $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$ , em que  $V_t$  representa o valor patrimonial tributário,  $V_c$  é o valor base dos prédios edificados,  $A$  representa a área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação,  $C_a$  é o coeficiente de afetação,  $C_l$  representa o coeficiente de localização,  $C_q$  é o coeficiente de qualidade e conforto e  $C_v$  representa o coeficiente de vetustez.

As necessidades de hoje e as características do parque habitacional edificado exigem uma maior correção nas avaliações realizadas de modo a readquirir a confiança no sistema e de modo a que os contribuintes possam fazer valer os seus direitos e a justiça tributária possa funcionar em pleno, num contexto em que: *«O sistema fiscal será estruturado por lei, com vista a repartição igualitária da riqueza e dos rendimentos e à satisfação das necessidades financeiras do Estado.»*<sup>4</sup>

Numa altura em que o setor da construção estagnou, pelo excesso de oferta, resultado da evolução do parque imobiliário das últimas décadas, revelando sinais de saturação, cada vez mais os engenheiros civis são chamados a intervir em novas áreas de especialização, sendo as avaliações dos imóveis também um dos domínios emergentes da engenharia civil. A evolução da sociedade induziu a que, cada vez mais, se alargassem as influências das áreas estruturantes desta especialidade. Esta nova avaliação geral dos prédios urbanos, efetuada por peritos avaliadores, na grande maioria engenheiros civis, mas também arquitetos, teve grandes repercussões na comunicação social, sendo alvo de diversas críticas, entre estas, o facto de que estes só visitavam os imóveis sempre que entendiam conveniente, abrindo a porta à possibilidade de incongruências, quer pela insensibilidade dos técnicos avaliadores, quer pela existência de dados desatualizados nas câmaras municipais e matrizes prediais, elementos determinantes na avaliação.

Inicialmente existia a perspetiva de criação de empregos, atendendo à enorme quebra no setor da construção, levando cada vez mais os engenheiros civis a alargar a profissão a outras áreas, com a introdução da figura dos peritos avaliadores. Contudo, os próprios começaram

---

<sup>4</sup> n.º 1 do art.º 106º da Constituição da República Portuguesa (CRP)

por criticar a forma imposta para a avaliação, os valores das remunerações e os atrasos nos pagamentos das mesmas.<sup>5</sup> Posteriormente, com o decurso do processo de avaliações, surgiu o impacte da atualização dos valores da tributação, originando um aumento significativo dos valores do IML, por atualização dos valores patrimoniais tributários.<sup>6</sup>

A avaliação dos prédios urbanos, uma operação de grandes dimensões, quer pelo número de imóveis abrangidos (cerca de 5,2 milhões, a nível nacional<sup>7</sup> e mais de 30 mil só no Município da Guarda, de acordo com o ANEXO I), quer pela quantidade de meios técnicos e humanos envolvidos (incluindo mais de 1500 peritos avaliadores),<sup>8</sup> veio revelar uma certa inadequação do sistema de avaliações. Esta operação, tendo sido efetuada, em muitos casos, com base em projetos profundamente desatualizados, atendendo ao facto dos serviços de fiscalização camarária nem sempre funcionarem, facilitando lacunas em relação à realidade edificada, acabou por permitir desvios quanto aos resultados da aplicação da referida fórmula, no que concerne às características dos imóveis, especialmente quando as mesmas não estão patentes nos projetos. Alguns parâmetros só podem ser aferidos em visita *in loco* aos imóveis. Ora, o processo de avaliação, sem que haja necessariamente visita aos prédios urbanos, nem sempre distingue com rigor o tipo de afetação que está registado nos imóveis (quando é diferente na realidade), não verifica a qualidade e o estado de conservação nem as patologias, nem contabiliza as áreas de construção reais. Por outro lado, quando existem obras de alteração ou ampliação, que não são do conhecimento das câmaras municipais, também estas ficam por ser consideradas. Desta forma, face à diversidade de parâmetros que são admitidos no processo de avaliação dos imóveis, resulta que o valor patrimonial tributário nem sempre corresponde à realidade acabando, no entanto, por se refletir no valor do imposto.

Ora, tendo em conta a realidade atual, com base nos Censos de 2011, é possível afirmar que o parque habitacional teve um significativo acréscimo na última década. Mesmo nos concelhos do interior do país, em que a população tem vindo a diminuir, o número de imóveis continuou a aumentar exponencialmente, o que representa um efetivo aumento de receitas do IML. As receitas a que alude esta tributação revertem para os respetivos municípios e contribuem de

---

<sup>5</sup> Fontes: «A Ordem dos Engenheiros (OE) emitiu um comunicado público dando conta da sua discordância (...) tabela remuneratória (...) para o Processo de Avaliação Geral dos Prédios (...)», Ordem dos Engenheiros, “OE manifesta desagrado pelas Remunerações Praticadas”, Newsletter Nacional, Edição #30 e «A APAE (...) com as Ordens Profissionais (...) esforços em defesa da dignidade (...) dos actos de engenharia (...) em que se baseia a Avaliação Geral do Património Urbano.» in <http://www.apae.pt/>

<sup>6</sup> «(...) Os valores patrimoniais e fiscais que estão a ser encontrados estão muito acima do hipotético valor real (...)» - Ver António Frias Marques (Associação Nacional de Proprietários), “O IML deve ser um imposto que não custe a pagar”, in <http://pl.proprietarios.pt/artigos/a00/TodosArtigos.htm>

<sup>7</sup> Circular n.º 25/2011, de 15 de dezembro, do Gabinete do Director Geral dos Impostos

<sup>8</sup> «O processo de avaliação de todos os prédios urbanos do País foi a operação mais exigente em termos de recursos humanos - nele trabalharam mais de 6000 pessoas, designadamente peritos avaliadores, pessoal dos serviços centrais, distritais e locais da AT e funcionários das Câmaras Municipais -, técnicos e informáticos que decorreu em 2012 e no início de 2013 (...)» in <http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-das-financas/mantenha-se-atualizado/20130424-seaf-avaliacao-predios-urbanos.aspx>

forma substancial para as finanças locais.<sup>9</sup> Por outro lado, está a cargo das autarquias, cada vez mais, a função de gestão das infraestruturas e dos espaços urbanos.<sup>10</sup> O conhecimento da relação entre o número de imóveis e a população residente é essencial também para compreender o quão importante são as receitas do IMI para as autarquias<sup>11</sup> e a adequabilidade do atual parque habitacional face ao número de famílias. Esta análise, a apresentar na segunda parte desta Dissertação, permitirá ter uma melhor noção da evolução do número de edifícios e de unidades de alojamento, em relação à população residente e ao número de famílias, numa análise comparativa entre Portugal, a Zona Centro, a Beira Interior Norte, o Município da Guarda e as Freguesias onde se localizam os estudos de caso. Consequentemente será possível conhecer os números inerentes à última década e perceber a dimensão do parque edificado, face ao decréscimo populacional. Só no Concelho da Guarda, entre 2001 e 2011, enquanto o número de alojamento registou um acréscimo de 1782 unidades, paralelamente a população residente ficou-se pelos 1281 novos habitantes e 371 novas famílias.<sup>12</sup>

Apresenta-se o estudo de dois casos concretos, no que concerne ao tema subjacente à Dissertação, de um imóvel sito numa freguesia urbana (S. Vicente) e outro numa freguesia rural (Arrifana), esta maioritariamente fora do perímetro urbano da cidade. Visa mostrar em ambos os casos como foi feita a avaliação dos imóveis e quais as alterações que a mesma definiu em termos de valor patrimonial tributário e respetivo IMI, face à situação anterior. Através deste estudo de casos práticos evidenciam-se os critérios que estiveram subjacentes a esta nova avaliação e quais as alterações que implicou para os contribuintes, designadamente com o aumento dos valores patrimoniais tributários e do respetivo imposto, que nos dois casos se revelou muito significativo.

## 1.2 Objetivos

Face à temática anteriormente descrita, a presente Dissertação visa apresentar recomendações consideradas pertinentes, sobre a nova fórmula de avaliações de imóveis. Parte do estudo da evolução demográfica e do parque habitacional e da análise crítica e comparativa da nova avaliação de imóveis, baseada no estudo de dois casos no Concelho da Guarda.

---

<sup>9</sup> «(...) As autarquias locais dispõem de autonomia financeira (...) devem dispor de receitas suficientes para a realização das tarefas correspondentes à prossecução das suas atribuições e competências.» - Ver José Casalta Nabais, *A Autonomia Financeira das Autarquias Locais*, p.29.

<sup>10</sup> «(...) Para financiar o fornecimento público onde (...) é difícil de calcular a relação directa entre serviço e benefício (...) a iluminação pública (...) os equipamentos colectivos (...) são pagos através do imposto sobre a propriedade.» - Ver João Bilhim, *"A Governação nas Autarquias Locais"*, p.47.

<sup>11</sup> «Quanto às manifestações positivas do poder tributário (...) temos uma relativa a um imposto principal e um adicional (...) trata-se do poder de fixação da taxa (...) do IMI relativo aos prédios urbanos (...) e lançamento da chamada derrama.» - Ver José Casalta Nabais, op.cit., p.37.

<sup>12</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos in [http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&setTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&setTab=tab1&pcensos=61969554)

O primeiro objetivo é conhecer e refletir numa visão crítica sobre as novas regras do CIMI e especificamente da fórmula para a determinação do valor patrimonial dos prédios urbanos. Para tal, é necessário abordar algumas questões consideradas prévias à temática central, como seja uma breve visão sobre a história dos impostos, analisar a diferença entre imposto e outras tributações, nomeadamente as taxas e perceber as principais mudanças entre o atual processo de avaliação de imóveis e os procedimentos anteriores. Para melhor se poderem testar e aferir os resultados, pretende-se aplicar as componentes da fórmula a dois casos em concreto. Escolheram-se dois imóveis no Concelho da Guarda, um inserido numa freguesia urbana e outro numa rural. Pretendem-se identificar com esta escolha as particularidades subjacentes na avaliação de imóveis, face a distintos enquadramentos do ponto de vista urbanístico.

O segundo objetivo passa pela análise dos resultados dos Censos, no que concerne à evolução populacional, número de edifícios, de alojamentos e de famílias, a nível nacional, regional e local, de modo a caracterizar a situação existente, designadamente no Concelho da Guarda e nas duas Freguesias onde se localizam os estudos de caso.

Os objetivos explanados visam apresentar a análise das repercussões da nova avaliação, permitindo identificar o impacto da mesma, face à organização do parque habitacional e apontar recomendações, para trabalhos futuros, relacionadas com a temática, nas vertentes socioeconómica e urbanística.

### **1.3 Metodologia**

A metodologia que caracteriza a presente Dissertação centra-se em quatro fases, designadamente: a pesquisa bibliográfica relativa às regras do CIMI e ao processo de avaliação de imóveis e a pesquisa documental relativa ao estudo de casos; a análise dos Censos como fonte para o conhecimento e caracterização da evolução populacional e habitacional; o estudo de dois casos no Concelho da Guarda com a síntese da análise crítica e comparativa e; a proposta de algumas medidas/recomendações baseadas nos estudos efetuados relativos à situação do parque habitacional e às repercussões da nova avaliação de imóveis.

A primeira fase metodológica centra-se na pesquisa bibliográfica relacionada com os pressupostos inerentes aos impostos e à nova avaliação de imóveis, no que diz respeito às medidas tidas em conta para a atualização dos valores patrimoniais tributários e do IMI. Esta pesquisa visa conhecer os conceitos em análise, de modo a permitir sustentar o enquadramento teórico do tema, servindo também de base ao estudo da temática da Dissertação. Assim, esta etapa possibilita reunir a informação necessária e relevante que permite assentar o estudo de casos numa base sustentada para a elaboração da análise pretendida. Passa ainda pela recolha documental sobre os referidos casos, dois imóveis no

Concelho da Guarda, nomeadamente cartografia, elementos relativos à descrição dos prédios, notificações das avaliações e dos montantes do IMI e levantamento fotográfico *in loco*.

Esta primeira fase engloba a consulta de vários arquivos físicos, designadamente: a Câmara Municipal da Guarda na procura das plantas com os limites das freguesias dos estudos de caso, extratos do Plano Diretor Municipal (PDM) e dados sobre as taxas de IMI e o número de imóveis do Concelho sujeitos a avaliação em 2012; o Serviço de Finanças da Guarda, na procura de elementos relativos ao IMI no Concelho; a Junta de Freguesia de Arrifana para consultas sobre a esta e sobre os limites da mesma; as Bibliotecas Municipais da Guarda, da Covilhã e de Castelo Branco, as Bibliotecas da Universidade da Beira Interior, do Instituto Politécnico da Guarda e da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, na pesquisa teórica relativa aos pressupostos respeitantes aos impostos e questões de Direito Fiscal relacionadas com o tema, e arquivos informáticos sobre o objeto da Dissertação, com destaque para os *sites* do Portal das Finanças, do Instituto Nacional de Estatística (INE), do Município da Guarda e das Freguesias de S. Vicente e de Arrifana. O conhecimento do processo de avaliação de imóveis carece de contactos com peritos avaliadores, tendo a seleção recaído sobre intervenientes dos Concelhos do Fundão, da Covilhã, de Seia e da Guarda.

A segunda fase centra-se na análise dos dados dos Censos, relativamente à evolução populacional e imobiliária na última década, de modo a enquadrar os estudos de caso na situação demográfica e parque habitacional do Concelho.

Posteriormente, a terceira fase centra-se na análise dos estudos de caso, designadamente dos processos de avaliação de dois imóveis localizados nas freguesias já referidas, no Concelho da Guarda, com a caracterização dos prédios urbanos em questão com base nos registos das matrizes prediais e na comparação das avaliações dos mesmos, através da análise da aplicação da fórmula do CIMI.

As fases anteriormente descritas permitem, na quarta e última fase, com base na análise crítica e comparativa dos estudos de caso, não descurando o impacte geral das novas medidas da avaliação de imóveis resultante das novas regras do CIMI e a atual situação do parque habitacional, apresentar uma conclusão com algumas recomendações.

## **1.4 Estrutura da Dissertação**

A Dissertação a que se alude divide-se em duas partes. A 1<sup>a</sup> - ENQUADRAMENTO TEÓRICO: ANÁLISE CRÍTICA DA NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS é a base para a 2<sup>a</sup> parte - ESTUDO DE CASOS NO CONCELHO DA GUARDA, que é o cerne da Dissertação.

A 1ª parte (ENQUADRAMENTO TEÓRICO: ANÁLISE CRÍTICA DA NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS) é composta pelo Capítulo 2: Regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - onde são abordados os conceitos e pressupostos inerentes aos impostos (muito embora seja uma matéria abrangente e intrinsecamente relacionada com o Direito Fiscal), com destaque para o IMI e para as regras vigentes na avaliação de imóveis. Esta análise visa permitir perceber como a mesma é feita, para a partir daí ser possível desenvolver os estudos de caso. Esta parte resume-se a um capítulo, por se tratar de um sustentáculo de caráter preambular, uma base de conhecimentos no âmbito das regras do CIMI, para permitir a integração da 2ª parte da Dissertação, que trata do estudo de dois casos.

Por sua vez, a 2ª parte (ESTUDO DE CASOS NO CONCELHO DA GUARDA) é constituída por dois capítulos. No Capítulo 3: Evolução do Parque Habitacional no Concelho da Guarda - é efetuada a síntese da evolução, na última década, não só do parque habitacional, a nível de número de edifícios e número de alojamentos, como também em termos de população residente e número de famílias. Efetua-se uma análise comparativa de quatro unidades territoriais principais, designadamente Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda. Inclui-se ainda a análise destes parâmetros para as duas Freguesias do Concelho onde se localizam os estudos de caso. Por sua vez, no Capítulo 4: Avaliação do Valor Patrimonial Tributário de dois imóveis na Guarda - são observados os dois casos em estudo, caracterizados os imóveis em questão e analisados os respetivos processos de avaliação, através da aplicação da nova fórmula e demais regras do CIMI. Por último, é efetuada a análise comparativa dos mesmos.



# 1ª Parte - ENQUADRAMENTO TEÓRICO: ANÁLISE CRÍTICA DA NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## Capítulo 2 - Regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Este Capítulo tem como principal objetivo analisar as regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Trata os pressupostos inerentes aos impostos, através de uma abordagem de alguns períodos marcantes da sua história, da definição do conceito de imposto, da classificação, fases de tributação e distinção entre este e taxa e centra-se nas atuais regras do CIMI. Destacam-se os prédios urbanos, explicando detalhadamente cada uma das componentes da nova fórmula de cálculo.

### 2.1 Pressupostos inerentes aos Impostos

#### 2.1.1 Alguns períodos marcantes da evolução histórica dos Impostos

Desde o nascimento da pátria que os prédios rústicos estavam sujeitos a uma tributação, denominada Jugada, que compreendia o pagamento de uma quota-parte de cereais, produzidos numa dada propriedade por uma junta de bois.<sup>13</sup> No entanto, de acordo com as referências bibliográficas, o ano de 1641,<sup>14</sup> após a restauração da independência, é indicado como um marco na criação de impostos, com a introdução da Décima Militar, que incidia, para além do povo, sobre a nobreza e o clero, inédito na altura. Tratava-se de um imposto anual sobre o rendimento, em que cada cidadão tinha de contribuir com 10% de todos os rendimentos dos seus prédios rústicos, do capital e das atividades comerciais, industriais e profissionais. Ainda que tenha sido criado por um motivo extraordinário (reerguer a pátria), doze anos após a sua criação tornou-se um imposto ordinário, que constituía uma fonte de receita imprescindível, tendo chegado aos 30% para fazer face às necessidades do erário público. Manteve-se em vigor por mais de dois séculos, até ser substituído por outras décimas.<sup>15</sup>

O Direito Fiscal e a criação de impostos, com um caráter regular e como fonte de receitas públicas surgiram com o triunfo do Liberalismo, remontando ao século XIX, apoiados no

---

<sup>13</sup> Fonte: *site* da Biblioteca e Arquivos Digital da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças in <http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html>

<sup>14</sup> As Cortes decidiram por uma contribuição geral, de forma a fazer face às despesas com a guerra da independência e atribuir verbas ao exército, para vigorar durante 3 anos, baseada «(...) *Em as décimas de todas as fazendas não exceptuando género algum de pessoa, que deixasse de contribuir a dez por cento de qualquer fazenda de que fosse senhor.*» - Ver José Casalta Nabais, *Direito Fiscal*, p.482.

<sup>15</sup> Fonte: <http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html>

emergir de uma nova classe de proprietários,<sup>16</sup> pela alienação do património do Estado, que advinha da incorporação na Fazenda Nacional dos bens até aí pertencentes às ordens religiosas.<sup>17</sup> A nova classe de proprietários<sup>18</sup> tornou-se uma potencial pagadora de impostos, tendo surgido na sequência da guerra civil de 1832-34, como forma de fazer face às despesas daí advindas. Foi nesta altura extinto o imposto designado por Jugada<sup>19</sup> e outros continuaram.

Em 1852,<sup>20</sup> a Décima Militar e outros impostos anexos foram extintos, tendo sido substituídos pela Contribuição Predial. Consequentemente, surgiu a necessidade de se proceder ao cadastro dos prédios, uma vez que a importância do imposto era fixada anualmente, dando origem às matrizes prediais. O registo cadastral das propriedades passou então a ser uma tarefa emergente do Estado e a sua atualização um elemento determinante na cobrança de impostos.

Em 1899,<sup>21</sup> a Lei de Contribuição de Registo definiu que o direito de habitação ficava equiparado ao usufruto para os efeitos de liquidação e forma de pagamento da Contribuição de Registo.

A 20 de Julho de 1912,<sup>22</sup> uma nova Portaria nomeou 120 comissões, com o intuito de procederem à avaliação das propriedades em todo o país. Esta tarefa não chegou a concretizar-se, não só por falta de verbas, como também pela morosidade que o processo acarretava (tendo-se estimado à altura entre 36 e 72 anos).

Já no início do século XX, em 1913,<sup>23</sup> é aprovado o Código da Contribuição Predial (CCP), com efeitos imediatos. Este Código distinguia já três tipos de prédios (rústicos, urbanos e mistos) e tributava os rendimentos dos mesmos. No caso dos prédios rústicos, tributava a renda da terra dos mesmos e o lucro proveniente da sua exploração. Consideravam-se prédios urbanos aqueles que eram destinados a habitação ou ao exercício de qualquer tipo de indústria que não fosse exclusivamente a exploração do solo; e os jardins, quintais ou semelhantes, isolados ou anexos, mas que lhe servissem de recreio ou logradouro. Eram considerados prédios rústicos quando destinados a qualquer cultura, ainda que compreendessem palheiros, adegas, celeiros, casas de malta ou outras dependências especialmente destinadas a recolher

---

<sup>16</sup> «No decurso do período de oitocentos, uma massa volumosa de bens imobiliários (...) na posse de instituições laicas e eclesiásticas, foi alienada (...) proporcionando a um punhado de particulares uma aquisição fácil e a preços inferiores (...) ao seu valor real.» - Ver António Martins da Silva, *Desamortização e Venda dos Bens nacionais em Portugal na Primeira Metade do Século XIX*, p.3.

<sup>17</sup> «(...) Em 1834, o Governo liberal (...) irá dar início à venda dos bens nacionais (...) da Igreja, da família real e parte dos da Coroa (...) precedida de (...) incorporações que (...) decorrem entre 1833 e 1835.» - Ver Luís Espinha da Silveira, “A venda dos bens nacionais (1834-43): uma primeira abordagem”, p.87-8.

<sup>18</sup> «(...) Dividindo ao máximo os prédios e criando condições (...) à compra dos mesmos, conseguir-se-ia fazer do País uma nação de proprietários (...)» - Ver António Martins da Silva, op.cit., p.176.

<sup>19</sup> DL de 13 de agosto de 1832 (Fonte: <http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html>)

<sup>20</sup> Fonte: <http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html>

<sup>21</sup> Lei de 29 de julho de 1899

<sup>22</sup> Fonte: <http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html>

<sup>23</sup> Lei de 5 de junho de 1913

operários, géneros, gados e alfaías; e quando destinados a explorações como salinas, pedreiras e outros não tributados por lei especial. Por sua vez, consideravam-se prédios mistos quando reuniam as condições de urbanos e de rústicos.

Em 1922<sup>24</sup> surgiu uma reforma fiscal, tendo como preocupação essencial atingir os rendimentos reais, tendo-se iniciado a sistematização jurídica das normas que regulamentavam os impostos e a criação de um imposto global e pessoal, com o objetivo de tributar a totalidade dos rendimentos reais dos contribuintes. Até esta data, as normas que regulavam a incidência, liquidação e cobrança dos impostos eram avulsas e dispersas. Esta reforma abrangia entre outros impostos, a Contribuição Predial e Industrial. A Contribuição Predial era atualizada relativamente aos rendimentos coletáveis inscritos nas matrizes pela aplicação de coeficientes definidos para o efeito, sendo as taxas rústica e urbana de 10% do rendimento, após algumas deduções. A Contribuição Industrial aplicava-se a quem exercesse atividades comerciais ou industriais, e dividia-se em duas partes: uma taxa anual que era paga adiantadamente, que correspondia a uma percentagem sobre o capital ou sobre o valor locativo dos imóveis ou uma quantia fixa no caso de pessoas individuais; e uma taxa adicional de 10% sobre os lucros verificados ou presumivelmente alcançados. Esta reforma não atingiu os resultados esperados, devido a condicionalismos verificados face ao fraco nível de desenvolvimento do país, incompatíveis com as exigências fiscais.<sup>25</sup> Deparou-se com dificuldades intransponíveis de aplicação efetiva, tendo levado a uma situação geral de incumprimento, o que conduziu a uma nova reforma tributária, considerada mais consentânea com as estruturas administrativas existentes.

Em 1929,<sup>26</sup> emergiu uma nova reforma fiscal, orientada para o retorno à tributação de rendimentos normais ou presumidos, em detrimento da tributação de valores reais.<sup>27</sup> Pretendia-se salvar as debilitadas finanças públicas e a reestruturação dos serviços tributários e da administração pública. Esta reforma visava a simplificação do sistema tributário, sem diminuir as receitas fiscais. Foi qualificada de provisória e emergente, uma vez que era pretensão somente estar em vigor até à recuperação da estabilidade das finanças públicas, contudo acabou por vigorar durante cerca de trinta anos, até ao final da década de cinquenta.

Em 1946,<sup>28</sup> a Lei de Autorização das Receitas e Despesas estabeleceu a título provisório, a liquidação da SISA (Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) pelo valor matricial.

---

<sup>24</sup> Lei n.º 1368, de 21 de setembro de 1922

<sup>25</sup> Fonte:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/irs/irspreambulo.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/irs/irspreambulo.htm)

<sup>26</sup> DL n.º 16 731, de 13 de abril de 1929

<sup>27</sup> «É comum sublinhar-se na Reforma de 1929 o contraste com a (...) de 1922 em matéria de tributação direta e sem dúvida que o abandono do imposto pessoal de rendimento e o recuo face à tributação de valores reais foram o sintoma de problemas que ditariam muitas outras contra-reformas até ao final do século vinte.» - Ver Sérgio Vasques, “A evolução histórica do Estado Fiscal português”, p.35.

<sup>28</sup> Lei n.º 2:019, de 28 de dezembro de 1946 (Orçamento Geral do Estado para o Ano Económico de 1947)

No ano de 1958<sup>29</sup> foi criado o Código da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD), onde se reuniram as disposições tributárias relativas às transmissões de propriedade a título oneroso (SISA) e a título de herança ou doação (Imposto sobre Sucessões ou Doações). A determinação da matéria coletável passou a ser feita com base no montante da transmissão, ao invés de ser com base no valor matricial do bem transmitido, salvo quando houvesse dúvidas e este fosse superior. Entendia-se assim, estarem colmatadas as divergências que vigoravam na atualização matricial.

Em 1963<sup>30</sup> foi promulgado o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPISIA), em que se tornaram independentes da Contribuição Predial rústica os lucros provenientes das explorações agrícolas, objeto de novo imposto. O regime tributário a que este Código aludia continha em si mesmo uma particular complexidade, uma vez que foi necessário ter em conta os problemas habitacionais dos centros urbanos e o facto de o setor agrícola se encontrar estacionário. Este Código alterou ainda o regime de isenções (entre quatro e dezasseis anos) no setor da construção, sendo estas reservadas somente a famílias de modestos recursos. Permitiu uma maior flexibilização no acompanhamento dos centros populacionais tendo em conta, entre outros fatores, a maior ou menor gravidade do problema habitacional nos núcleos urbanos, as exigências do nível de vida das localidades e as características das habitações em relação às necessidades das famílias. O Imposto sobre a Indústria Agrícola (IIA) tributava o lucro das explorações agrícolas, silvícolas e pecuárias e a Contribuição Predial (CP) tributava os rendimentos dos prédios, classificados em rústicos quando estavam afetos, ou podiam destinar-se, à agricultura. Estes compreendiam a exploração agrícola, silvícola ou pecuária. Eram urbanos os que estavam afetos a quaisquer outros fins, ou não podiam destinar-se à agricultura e eram mistos, simultaneamente rústicos e urbanos, quando no seu todo ou em parte, se verificassem afetações distintas relativamente às quais não fosse possível estabelecer uma relação de subordinação entre o acessório e o principal, em ordem ao enquadramento das definições anteriormente referidas.

Já em 1988<sup>31</sup> foi criado o Código da Contribuição Autárquica (CCA), onde o modelo proposto foi encarado como inovador, uma vez que passou a considerar como base de incidência, não o rendimento nem o valor venal, mas a propriedade imobiliária como realidade patrimonial tributária em si mesma. Assim, firmou-se a ideia que finalmente o imposto designado por Contribuição Autárquica (CA) se tornava real e objetivo. O cálculo do tributo baseava-se numa noção, a de valor patrimonial tributário, que seria obtido com base num Código de Avaliações, que nunca chegou a entrar em vigor, levando a desigualdades tributárias. Na prática, passaram a agravar-se as injustiças, uma vez que não havia regras objetivas na avaliação dos imóveis, causando disparidades de valores e subjetividade nas avaliações e

---

<sup>29</sup> DL n.º 41 969, de 24 de novembro de 1958

<sup>30</sup> DL n.º 45 104, de 1 de julho de 1963

<sup>31</sup> DL n.º 442-C/1988, de 30 de novembro

aumentaram as desatualizações progressivas dos valores patrimoniais dos imóveis mais antigos nas matrizes, enquanto os imóveis mais recentes eram atualizados, penalizando os seus proprietários.

Em 2003<sup>32</sup> foi aprovado o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), que revogou os Códigos da Contribuição Autárquica e da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações e alterou também no Código do Imposto de Selo (CIS), que passou a abranger a tributação das transmissões gratuitas de bens. Com a extinção do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aboliu-se a tributação nas transmissões por morte e doações a favor dos cônjuges, ascendentes e descendentes, passando a tributação a estar sujeita a novas regras no âmbito do Imposto do Selo (IS). O Imposto Municipal de SISA foi substituído pelo Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), sendo os montantes sujeitos a impostos os valores constantes dos atos ou contratos ou os valores patrimoniais dos imóveis à data da transmissão, consoante os valores que fossem mais elevados. Os prédios ao serem sujeitos a avaliação aquando das inscrições matriciais ou das primeiras transmissões, no regime de vigência do IMI, originavam novos valores patrimoniais tributários que podiam conduzir a liquidações adicionais de IMT, quando superiores aos que serviram de base às transmissões. O IMT, ao entrar em vigor, tinha como objetivo diminuir a fraude e evasão fiscais. Todavia teve um efeito contrário, dada a inexistência de um Código de Avaliações, possibilitando que o valor dos prédios coletáveis fosse estabelecido pelo valor acordado entre as partes no ato de aquisição, incentivando estas a acordos fraudulentos, com reduções nos valores das transações, sendo declarados valores inferiores aos preços reais praticados.

Pelo CIMI, o imposto designado por Contribuição Autárquica passa a denominar-se Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e tributa o valor patrimonial com um método de avaliação objetivo, de modo a permitir uma aproximação deste valor ao de mercado, quanto aos prédios urbanos. A maior novidade consistiu mesmo na explicitação de um método automático, pela própria fórmula/expressão regulamentada, para determinação do valor patrimonial tributário, aplicando uma série de coeficientes estabelecidos para o efeito.

Esta reforma pretendia trazer justiça e equidade ao sistema tributário nesta matéria, através de vários pressupostos que incluíam a reestruturação do sistema de avaliação dos imóveis, a introdução de fatores de atualização dos coeficientes de avaliação, a redução das taxas nominais de tributação e a harmonização do regime de tributação, pretendendo-se uma remodelação geral.<sup>33</sup> Este novo regime não abrangia os imóveis existentes e inscritos na

---

<sup>32</sup> DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>33</sup> «A prioridade foi (...) para alterações que atenuassem ou eliminassem as injustiças, que reforçassem a equidade, que alargassem a base de incidência e que tivessem efeitos positivos contra a fraude e a evasão (...)» - Ver Luís Rodrigues Antunes, “Estudos de Direito Fiscal, Teses Selecionadas do I Curso de Pós-Graduação em Direito Fiscal”, p.52.

matriz, sendo efetuadas atualizações a partir dos coeficientes de desvalorização da moeda, atendendo a ajustamentos de acordo com a variação territorial dos preços dos mercados imobiliários, considerando as diferentes zonas do país onde se encontravam localizados. O CIMI veio propor ainda a promoção de uma avaliação geral dos prédios urbanos num prazo máximo de 10 anos,<sup>34</sup> avaliação esta que passou a vigorar em 2012 com a aprovação das alterações ao referido Código.<sup>35</sup>

### 2.1.2 Conceito de Imposto

A palavra “imposto” deriva etimologicamente do latim<sup>36</sup>, *impostu*, participio passado do latim *imponere* «colocar sobre, aplicar; *figurativo*: estabelecer sobre, prepor, assinar; impor), como substantivo o latim *impositu* significava «aplicação sobre».

O conceito de imposto engloba na sua definição quatro tipos de prestações,<sup>37</sup> (Figura 1):

- **Pecuniária**, uma vez que é paga monetariamente (através de uma quantia em dinheiro, ou equivalente em dinheiro);
- **Definitiva**, porque o contribuinte não tem direito à sua restituição ou reembolso (quando exigida, só em situações de tributação indevida ou pagamento superior ao devido pode haver lugar a devolução, reembolso ou restituição);<sup>38</sup>
- **Coativa**, porque a mesma é exigida, por força da lei, de forma independente à vontade do contribuinte, uma vez que não resulta de qualquer acordo ou contrato existente entre este e o Estado (o Estado é o sujeito ativo, titular do direito de exigir o cumprimento das obrigações tributárias e o contribuinte o sujeito passivo, vinculado ao cumprimento da prestação tributária);
- **Unilateral**, uma vez que ao contribuinte (devedor) não corresponde nenhuma contrapartida individualizada e específica, nem direta e imediata do pagamento do imposto, por parte do Estado (credor).

---

<sup>34</sup> n.º 4 do art.º 15º do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>35</sup> Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro e Lei n.º 20/2012, de 14 de maio

<sup>36</sup> Fonte: José Pedro Machado, *Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa*, pp.273-4.

<sup>37</sup> Fonte: José Casalta Nabais, *Por um Estado Fiscal Suportável - Estudos de Direito Fiscal*, pp.436-7.

<sup>38</sup> «Esta característica (Definitiva) não é prejudicada com o reembolso do imposto que tiver sido pago em excesso, ou (...) que resultou de um acto tributário (...) anulado. O imposto anulado, ou pago em excesso é um imposto indevido.» - Ver Marco Freire, “Fiscalidade - Introdução e Conceitos Base”, p.3.



Figura 1 - Tipos de Prestação do Imposto

Como se referem a propósito alguns autores, «(...) o imposto deverá definir-se como prestação definitiva e unilateral, estabelecida pela lei a favor de uma pessoa colectiva de direito público, para a realização de fins públicos, e a qual não constitui sanção de um acto ilícito.» (Teixeira, A. B., 1990: 35)

«Do ponto de vista objectivo, o imposto é uma prestação (objecto mediato de uma obrigação e não um direito real) pecuniária (traduzida em date pecunia), unilateral (a que não corresponde nenhuma contraprestação específica a favor do contribuinte), definitiva (que não dá lugar a qualquer reembolso, restituição ou indemnização) e coactiva (estabelecida por lei ou ex lege).» (Nabais, J. C., 2005: 436-7)

Os impostos encontram-se revestidos de um carácter de legalidade fiscal,<sup>39</sup> uma vez que a sua criação e o respetivo sistema fiscal, que engloba os elementos essenciais dos impostos (incidência, taxa, benefícios fiscais e garantias dos contribuintes), competem à Assembleia da República, pelo que nenhum imposto pode ser assim considerado se não for instituído por lei.<sup>40</sup> Não se revestem de carácter sancionatório, nem dependem de qualquer vínculo anterior, a favor de entidades que exercem funções públicas (consequência do facto dos impostos serem inerentes à atividade financeira, de natureza política) e são a principal fonte de receitas do Estado,<sup>41</sup> até porque o atual sistema fiscal confere aos impostos um papel

<sup>39</sup> n.ºs 2 e 3 do art.º 103º, n.º 1 alínea i) e n.ºs 2 a 4 do art.º 165º e art.º 198º da CRP

<sup>40</sup> «A obrigação tributária decorre da verificação de um facto (conjugação de pressupostos tributários) a que a lei e só ela, liga como consequência a sujeição a imposto.» - Ver Marco Freire, op.cit., p.3.

<sup>41</sup> «Os impostos assumem (...) uma primordial importância devido a duas razões: - Quantitativamente, uma vez que o seu peso no total de receitas do Estado é muito grande; - Qualitativamente, porque se revela um instrumento cujas funções excedem as meramente fiscais. O imposto é um privilegiado meio de política económica (...) e de política social (...)» - Ver Marco Freire, op.cit., p.2.

relevante, mesmo essencial, como elemento de tributação na promoção da justiça social, na redistribuição dos rendimentos e da riqueza. São considerados um instrumento de financiamento fundamental das necessidades do Estado e dos órgãos públicos nas despesas relativas a educação, justiça, segurança, saúde, transportes, entre outras, cabendo ao erário público a satisfação das mesmas, pela dispensa de importâncias monetárias, de forma a cobrir essas mesmas necessidades. Todavia este facto não pressupõe equivalência entre os impostos cobrados e a importância empregue nas mesmas, já que os impostos não constituem a totalidade das receitas públicas, uma vez que os tributos compreendem ainda as taxas e demais contribuições financeiras a favor de entidades públicas.<sup>42</sup> Assim, as contribuições especiais que assentam no princípio da obtenção pelo sujeito passivo de benefícios ou aumento de valor dos seus bens, em resultado de obras públicas, da criação ou ampliação de serviços públicos ou ainda na especial dissipação dos bens do domínio público, causados pela prática de uma atividade, são também consideradas impostos.<sup>43</sup> Refira-se a este pretexto que «*As receitas públicas são um meio monetário do Estado para satisfazer as necessidades públicas e desempenhar as funções que lhe são cometidas.*» (Ribeiro, B. Q. e R. S. Limão, 2005: 12-3)

Um dos pressupostos dos impostos assenta na capacidade contributiva, declarada através do rendimento, da sua utilização ou do património,<sup>44</sup> pelo que deve implicar um certo equilíbrio de justiça aplicado aos contribuintes, que sustentam as despesas do Estado.<sup>45</sup> Face a este pressuposto, só deve pagar impostos quem tem capacidade contributiva para tal e deve pagar na medida das suas possibilidades. Os impostos estão ainda revestidos de um carácter de universalidade e de uniformidade, são abrangentes na generalidade do conceito e pretendem uniformizar situações iguais, já que a tributação respeita os princípios da generalidade, da igualdade,<sup>46</sup> da legalidade e da justiça material.<sup>47</sup> O Estado nas suas relações com os contribuintes não pode privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum administrado, devendo tratar igual o que é igual e desigual o que é desigual.<sup>48</sup> Assim, «*O imposto deve ser justo, e impor sacrifícios repartidos pelos contribuintes, de acordo com as suas possibilidades, rendimentos e nível de vida, sempre tendo em conta o fim/objectivo do próprio imposto (...)*» (Ribeiro, B. Q. e R. S. Limão., 2005: 9)

---

<sup>42</sup> n.º 2 do art.º 3º da LGT

<sup>43</sup> n.º 3 do art.º 4º da LGT

<sup>44</sup> n.º 1 do art.º 4º da LGT

<sup>45</sup> n.º 1 do art.º 5º da LGT

<sup>46</sup> n.º 1 do art.º 13º da CRP

«*O princípio da igualdade (...) que (...) se expressa na obrigação universal de todos os cidadãos se encontrarem adstritos ao pagamento de impostos (...) igual imposto para os que dispõem de igual capacidade contributiva (...)*» - Ver António Cipriano da Silva, “Princípios de Direito Fiscal”, pp.55-6.

<sup>47</sup> n.º 2 do art.º 5º da LGT

<sup>48</sup> art.º 55º da LGT e art.º 266º da CRP

É o Direito Fiscal<sup>49</sup> que trata os impostos, que engloba as regras jurídicas, gerais e obrigatórias e que prevê a forma como são feitas as cobranças e determinados os seus montantes, existindo também as garantias fiscais que salvaguardam os direitos dos cidadãos, face à atividade desenvolvida pela administração fiscal. As regras do Direito Fiscal englobam princípios de legalidade, uma vez que a criação de impostos é estabelecida por lei; de igualdade, na medida em que o pagamento dos impostos deve ser efetuado em função da capacidade contributiva dos cidadãos e; de anuidade, uma vez que a cobrança dos impostos é decidida anualmente, com duração indeterminada. Estes princípios, consagrados na Constituição da República Portuguesa, traduzem a necessidade de proteção dos contribuintes, relativamente à cobrança de impostos e à elaboração das regras jurídicas. Por último, refira-se que a incidência<sup>50</sup> do imposto caracteriza o serviço, a operação ou o bem sobre o qual recai o mesmo, sendo a causa pela qual o contribuinte tem a obrigação de o pagar.

### 2.1.3 Tipologia dos Impostos

Existem diversas classificações e critérios para agrupar os diferentes tipos de impostos. Ainda que não seja este o assunto central da Dissertação, considera-se indispensável proceder a algumas breves considerações a este propósito, para melhor enquadrar os objetivos traçados.

Assim, os impostos mais importantes podem classificar-se,<sup>51</sup> de acordo com a figura 2, em:

- Estaduais e não-estaduais;
- Diretos e indiretos;
- Sobre o rendimento, sobre o património e sobre a despesa;
- Reais e pessoais;
- Proporcionais, progressivos e regressivos;
- Periódicos e de obrigação única;
- Principais e acessórios.

O que distingue os **impostos estaduais** dos **não-estaduais** é a natureza da entidade credora dos mesmos. Nos primeiros é o Estado o credor, isto é, o sujeito ativo da relação jurídico-tributária (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas - IRC), enquanto nos segundos não é o Estado o credor, podendo ser, por exemplo, uma Autarquia Local ou uma Região Autónoma (Imposto Municipal sobre Imóveis - IML, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas - IMT e Derrama Municipal, sobre a coleta do IRC). É importante referir que os designados impostos

---

<sup>49</sup> «(...) O direito fiscal é o conjunto de normas que disciplinam o nascimento (...) o desenvolvimento (...) e a extinção de relações jurídicas (...) pela percepção dos impostos (...) regulam as relações fiscais (...) à actividade administrativa de aplicação das leis do imposto (...)» - Ver José Casalta Nabais, *Por um Estado Fiscal Suportável - Estudos de Direito Fiscal*, p.440.

<sup>50</sup> «É o objecto do imposto (...) é no fundo a razão pela qual o contribuinte é obrigado a pagar o imposto.» - Ver Bárbara Quintela Ribeiro e Ricardo Sérgio Limão, *Manual dos Impostos*, p.17.

<sup>51</sup> Fonte: Américo Brás Carlos et al., *Guia dos Impostos em Portugal 2013*, pp.21-4.

municipais, embora tendo como sujeito ativo o Estado, por força de uma relação jurídica pública de natureza não fiscal, geram receitas que são transferidas para as autarquias (credoras).

Os **impostos diretos** tributam manifestações diretas ou imediatas de riqueza, traduzidas em termos de rendimento, capital ou património das empresas ou dos particulares (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS, Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas - IRC, Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI, Imposto Único de Circulação - IUC). Já os **impostos indiretos** tributam manifestações indiretas ou mediatas de riqueza, na medida em que recaem sobre a utilização dessa riqueza, como seja, por exemplo o consumo (Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA e Impostos Especiais sobre o Consumo - IEC's).

**Impostos sobre o rendimento** são aqueles que recaem sobre rendimentos (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas - IRC). Os **impostos sobre a despesa** atingem a despesa que é a riqueza gasta na aquisição de bens ou serviços (Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA, Imposto Especial sobre o Consumo de algumas Bebidas Alcoólicas). Os **impostos sobre o património**, por sua vez, incidem sobre a riqueza adquirida (Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas - IMT, Imposto Único de Circulação - IUC).

Os **impostos reais** visam tributar em termos objetivos e atendem exclusivamente à matéria coletável, sem que nessa tributação se reflitam as condições pessoais dos contribuintes e incidem sobre os bens (Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI). Os **impostos pessoais**, por sua vez, atendem à capacidade contributiva e outras circunstâncias pessoais no momento da tributação (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS).

Nos **impostos proporcionais**, a taxa aplicável é fixa, qualquer que seja a matéria coletável. São os impostos em que o montante a cobrar cresce na mesma razão que a matéria coletável, isto é, proporcionalmente. Assim, quando a matéria coletável duplica, o imposto duplica também, tendo uma taxa fixa, única e constante, qualquer que seja o valor da matéria coletável (Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI). Nos **impostos progressivos**, a taxa aplicável vai aumentando à medida que aumenta a matéria coletável. São impostos com um leque crescente de taxas, em que a taxa aplicável se eleva à medida que a matéria coletável aumenta e o imposto aumenta mais que proporcionalmente em relação ao aumento da matéria coletável (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS). Importa referir que este tipo de impostos não é indefinidamente progressivo, pois as taxas são crescentes até um determinado ponto, a partir do qual se passa a aplicar uma taxa única, caso contrário, a certa altura atingir-se-ia uma taxa de 100% que consumiria toda a matéria coletável. Os **impostos regressivos** caracterizam-se pela diminuição da taxa do imposto, à medida que aumenta a matéria coletável, isto é, a coleta de imposto não cresce proporcionalmente em

relação à matéria coletável, enquanto esta duplica, o imposto menos do que duplica. São impostos com um leque decrescente de taxas aplicáveis que se vão reduzindo à medida que a matéria coletável aumenta. Não se encontram legislados impostos com um leque decrescente de taxas, mas há impostos que, economicamente funcionam como se tivessem taxas decrescentes, como é o caso dos impostos de quota fixa, em relação à capacidade contributiva de quem os paga. Embora não existam atualmente no sistema fiscal português, nos Estados da União Europeia (UE), são usados no âmbito da tributação das sociedades e adoção de taxas inferiores para lucros acima de determinados montantes.

No que diz respeito aos **impostos periódicos**, a obrigação destes ocorre tendencialmente com uma periodicidade regular, geralmente anual, incidem sobre factos jurídicos que se repetem no tempo ou se renovam sucessivamente, por se referirem a situações que perduram no tempo (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - IRS e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas - IRC, Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI). Os **impostos de obrigação única** incidem sobre factos jurídicos que ocorrem ocasionalmente e caracterizam-se pela não previsibilidade ou regularidade (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas - IMT, Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA).

Os **impostos principais** são os que gozam de autonomia em relação aos restantes, enquanto os **impostos acessórios** não são autónomos, acrescem aos principais e dependem deles. Assim, quando sobre a matéria coletável ou sobre a coleta de um imposto recai outro, o primeiro designa-se **principal** e o segundo **acessório** ou adicional (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas - IRC e Derrama Municipal, respetivamente).

TIPOLOGIA DOS IMPOSTOS	EXEMPLOS
Estaduais	IRS, IRC
Não-Estaduais	IMI, IMT e Derrama Municipal
Diretos	IRS, IRC, IMI, IUC
Indiretos	IVA, IEC's
Sobre o Rendimento	IRS, IRC
Sobre a Despesa	IVA, Imposto Especial sobre o Consumo de algumas Bebidas Alcoólicas
Sobre o Património	IMI, IMT, IUC
Reais	IMI
Pessoais	IRS
Proporcionais	IMI
Progressivos	IRS
Periódicos	IRS, IRC, IMI
De Obrigação Única	IMT, IVA
Principais	IRC
Acessórios	Derrama Municipal

Figura 2 - Tipologia dos Impostos

### 2.1.4 Fases dos Procedimentos dos Impostos

De acordo com a figura 3, os procedimentos dos impostos, segundo alguns autores, passam por cinco fases,<sup>52</sup> que correspondem às etapas que se sucedem cronologicamente, a partir do momento em que ocorre o facto gerador do imposto, ou facto tributário, até à cobrança do mesmo, passando pela determinação da matéria coletável, pela liquidação e apuramento do imposto devido:

1. **Facto Tributário** - consiste na definição do facto que origina a obrigação de pagamento do imposto, de modo a perceber a ocorrência que origina o imposto e sobre a qual o mesmo recai (por exemplo: o IRS incide sobre o rendimento das pessoas singulares).
2. **Determinação da Matéria Coletável** - esta fase engloba o conjunto de operações que conduzem à identificação da matéria coletável ou objeto do imposto, que corresponde ao bem, ao ato ou à situação sobre a qual vai incidir o imposto, ou seja, à identificação dos valores sobre os quais o imposto vai recair.
3. **Liquidação** - engloba a aplicação concreta do cálculo do valor (ou da taxa) em relação à matéria coletável, pelo que a obrigação do imposto torna-se líquida e exigível.
4. **Apuramento do Imposto Devido** - nesta fase é apurado o montante final, que corresponde ao valor do imposto, que é notificado ao contribuinte.
5. **Cobrança** - consiste no pagamento do imposto pelo contribuinte a quem foi imputado e engloba os atos necessários à efetivação da entrada do montante de imposto devido nos cofres do Estado. Trata-se do momento final da obrigação do imposto (que pode ser pago voluntariamente - dentro do prazo estabelecido nas leis tributárias, de acordo com os regimes previstos ou fora dos prazos previstos nas leis fiscais, havendo lugar a juros de mora - ou, não o sendo de forma voluntária, através da via coerciva, nos casos de incumprimento total ou parcial por parte do contribuinte devedor, em processo de execução fiscal).

---

<sup>52</sup> Fonte: Bárbara Quintela Ribeiro e Ricardo Sérgio Limão, op.cit., p.15.

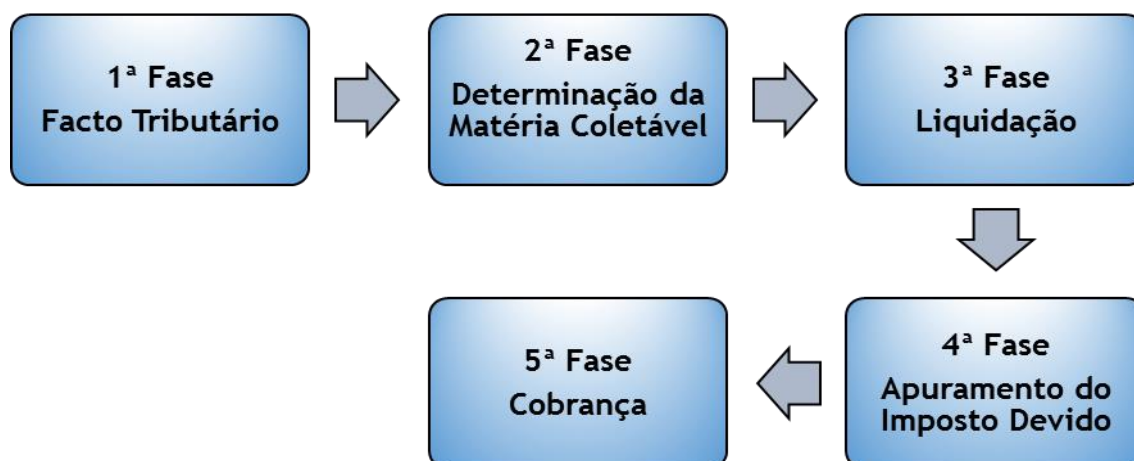


Figura 3 - Fases dos Procedimentos dos Impostos

Outros autores consideram apenas três fases nos procedimentos dos impostos,<sup>53</sup> apeladas de momentos de obrigação dos mesmos. Assim, a primeira é designada de *Incidência*, que corresponde ao preenchimento dos pressupostos à geração do facto tributário; a segunda fase é designada por *Liquidação* e consiste no apuramento do montante da dívida de imposto e notificação ao contribuinte, pelo que compreende a determinação da matéria coletável, a aplicação da taxa do imposto e as restantes operações destinadas ao apuramento da dívida tributária, designadamente a notificação ao contribuinte e; a terceira fase, indicada como de *Cobrança*, corresponde ao momento terminal da obrigação de imposto, reunindo as operações necessárias à arrecadação do mesmo por parte do credor tributário.<sup>54</sup>

### 2.1.5 Imposto vs. Taxa

Ainda que não seja o objetivo central desta Dissertação, importa distinguir os conceitos de imposto e de taxa, uma vez que são frequentemente confundidos, ainda que obedecendo a alguns pressupostos diferentes (ver Figura 4).

<sup>53</sup> Fonte: Américo Brás Carlos et al., op.cit., pp.19-20.

<sup>54</sup> «(...) O pagamento do imposto, sendo a forma mais frequente de extinção da obrigação de imposto, não é a única. A caducidade, a prescrição, a compensação, são, designadamente, outras formas de extinção da obrigação tributária.» - Ver Américo Carlos et al., ibid., p.20.

IMPOSTO	TAXA
<b>Constituídos por lei</b>	
<b>Prestações pecuniárias</b> (pagas monetariamente)	
<b>Constituem tributos para o Estado</b>	
<b>Não têm caráter sancionatório</b>	
<b>Sujeito ao princípio da capacidade contributiva</b> , através do rendimento ou da sua utilização e do património (mediante a situação do contribuinte ou do agregado familiar)	<b>Sujeita ao princípio da proporcionalidade</b> , sendo o montante a cobrar dependente do custo do serviço público a prestar (e não da situação do cidadão)
<b>Visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado</b> e de outras entidades públicas	<b>Assenta na prestação concreta de um serviço público</b> ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares
<b>Prestação Unilateral</b> (não corresponde nenhuma contrapartida específica/direta/imediata do Estado para o contribuinte)	<b>Prestação Bilateral</b> (contraprestação específica/direta/imediata do Estado para quem a paga)
<b>Prestação definitiva</b> (o contribuinte nunca é reembolsado do montante entregue)	
<b>Caráter de obrigação, com imposição de pagamento periódico pontualmente exigido</b> a todos os contribuintes que cumparam os requisitos sujeitos a coleta	<b>Caráter voluntário</b> , em quase todos os serviços públicos, só no caso dos cidadãos pretenderem beneficiar do serviço, têm de pagar

Figura 4 - Características do Imposto vs. Taxa

Entre os aspetos comuns a ambos, refira-se o facto de tanto os impostos, como as taxas terem de ser constituídos por lei, competindo a sua criação à Assembleia da República. São ambos prestações pecuniárias, ou seja, pagas monetariamente e definidos como tributos, participando no financiamento do Estado e das entidades públicas, embora o imposto tenham um peso maior na receita pública. Nenhum deles tem caráter sancionatório.

Enquanto o imposto assenta essencialmente no princípio da capacidade contributiva,<sup>55</sup> através do rendimento do contribuinte ou da sua utilização e do património, a taxa é independente das circunstâncias pessoais ou da situação familiar do cidadão e está sujeita ao princípio da proporcionalidade, uma vez que o montante a cobrar depende do valor ou custo do serviço público a prestar.

O imposto é uma prestação unilateral e definitiva, pois quando exigida não há lugar a devolução, reembolso ou restituição, uma vez que a acontecer, só em situações de tributação indevida ou pagamento superior ao devido. A sua tributação visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas, a que não corresponde nenhuma contrapartida específica a favor do contribuinte, uma vez que este não retira nenhum proveito direto e imediato do pagamento que efetuou. Reveste-se ainda de um caráter de obrigação, com imposição de pagamento periódico pontualmente exigido a todos os contribuintes, até porque uma das características que se encontra associada à denominação de imposto é a coercibilidade, o que denota a obrigação estabelecida por força da lei, sendo a mesma exigida, de forma independente à vontade do contribuinte.

<sup>55</sup> n.º 1 do art.º 4º da LGT

A taxa por sua vez é uma prestação bilateral, porque assenta na prestação concreta de um serviço público, na utilização de um bem do domínio público ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares, que é retribuída no todo ou em parte por determinada entidade pública (ver Figura 5). Como se refere a propósito «(...) A taxa pressupõe que o contribuinte irá retirar do respectivo pagamento uma prestação ou vantagem directa, ao contrário do imposto (...) no caso do imposto - obrigatoriamente criado por Lei -, o contribuinte não recebe nenhuma vantagem imediata associada ao respectivo pagamento, devido à unilateralidade que o caracteriza.» (Ribeiro, B. Q. e R. S. Limão, 2005: 14)

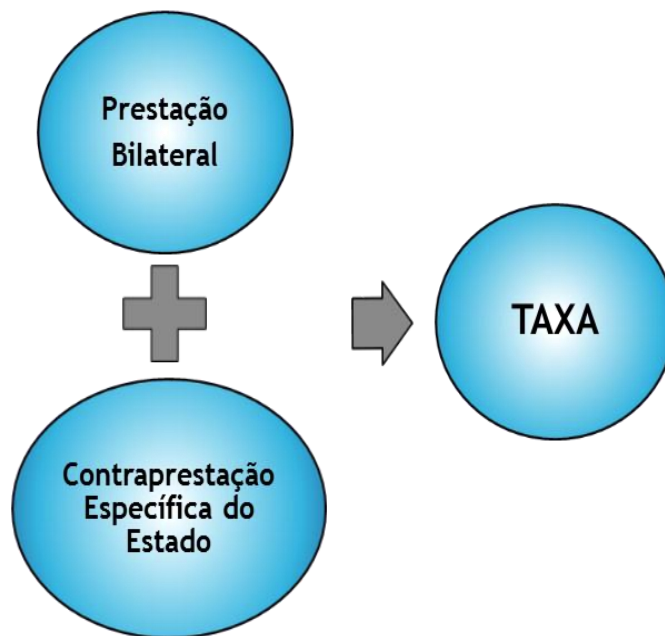


Figura 5 - Características da Taxa

Os cidadãos retiram do pagamento da taxa, que no caso, é de forma voluntária, uma regalia direta, embora, em termos económicos, não exista no mercado equivalência que exprima exatamente o valor entre o montante da taxa e o custo da contraprestação recebida. Assim, a taxa é entendida como uma equivalência jurídica (prestação e contraprestação).

Os autores defendem que «(...) O que distingue o imposto da taxa é o carácter unilateral daquele e o carácter bilateral ou sinalagmático desta. Com efeito, a taxa traduz-se em à prestação do particular corresponder uma contraprestação específica, uma actividade do Estado ou de outros entes públicos especialmente dirigida ao respectivo obrigado, actividade essa que há-de concretizar-se na prestação de um serviço público, no acesso à utilização de bens do domínio público ou na remoção de um limite jurídico à actividade dos particulares.» (Nabais, J. C., 2005: 441)

## 2.2 Regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

### 2.2.1 Contextualização do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI<sup>56</sup> é um imposto que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos, urbanos ou mistos, situados em Portugal, cuja receita reverte para os respetivos municípios (onde se localizam os prédios). Este imposto vigora desde 1 de dezembro de 2003.<sup>57</sup>

Considera-se que «*O IMI é uma das fontes de rendimento do Estado relacionada com os edifícios residenciais e não residenciais, sendo pago anualmente pelos seus proprietários (...) é calculado a partir do valor patrimonial atribuído ao imóvel (...) dependente da ponderação de (...) parâmetros (...) de minoração e de majoração, tais como a localização, a qualidade, a afetação, entre outros, correlacionados com a respetiva área de construção.*» (Oliveira, R., J. Lopes e I. Abreu, 2012: 1)

O cálculo do valor patrimonial tributário dos imóveis é determinado de acordo com as regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, resultando, no caso dos prédios urbanos, de uma expressão definida neste Código.<sup>58</sup>

Assim, o IMI é devido pelos proprietários, usufrutuários ou superficiários dos prédios,<sup>59</sup> encontrando-se isentos o Estado, as Regiões Autónomas e quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, institutos públicos, que não tenham caráter empresarial, as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público. Estão ainda isentas as entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, no que concerne aos prédios destinados direta ou indiretamente à realização dos seus fins.<sup>60</sup>

Também se encontram isentos de IMI:<sup>61</sup>

- Por um período de vinte e cinco anos, os prédios urbanos afetos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneos públicos de utilidade municipal (declarada por deliberação da respetiva câmara municipal);<sup>62</sup>
- Por dez anos, os prédios situados nas “áreas de localização empresarial”<sup>63</sup> adquiridos ou construídos pelas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem;

---

<sup>56</sup> art.º 1.º do CIMI

<sup>57</sup> DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>58</sup> art.ºs 38º a 44º do CIMI

<sup>59</sup> Fonte: [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm)

<sup>60</sup> art.º 11º do CIMI, art.ºs 44º a 50º do EBF (Estatuto dos Benefícios Fiscais) e art.ºs 10º e 11º do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>61</sup> Fontes: EBF e

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm)

<sup>62</sup> art.º 50.º do EBF

<sup>63</sup> art.º 69º do EBF

- Por sete anos, os prédios integrados em empreendimentos de utilidade turística, incluindo os prédios urbanos afetos a turismo de habitação;
- Por cinco anos, renováveis por mais cinco, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbana, cuja isenção depende do reconhecimento da câmara municipal;
- Por três anos, os prédios urbanos cujo valor patrimonial não exceda 125 000,00 euros (não aplicável aos prédios de entidades que tenham domicílio em país, território ou região, sujeitos a regimes fiscais claramente mais favoráveis),<sup>64</sup> designadamente os prédios (ou parte) urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso para habitação própria permanente do sujeito passivo ou agregado (assim considerada se o sujeito passivo ou agregado familiar aí fixar o respetivo domicílio fiscal),<sup>65</sup> cujo rendimento coletável para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a 153 000,00 euros, afetos a tal fim, no prazo de seis meses e os prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação.

Estão ainda isentos, os arrumos, despensas e garagens que tenham ligação funcional ao prédio, ainda que fisicamente separados, desde que utilizados exclusivamente como complemento da habitação isenta, mas no caso de haver valor patrimonial autónomo, o mesmo é incluído para apuramento do período de isenção, sendo esta concedida pelo Chefe de Finanças da área do prédio. No arrendamento para habitação, o período de isenção inicia-se na data do primeiro contrato, sendo a isenção reconhecida para cada prédio ou fração. No caso de habitação própria, a isenção só pode ser reconhecida duas vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar. Os emigrantes podem beneficiar desta isenção, não lhes sendo aplicável o prazo para afetação do imóvel.<sup>66</sup>

O início da tributação deste imposto tem lugar a partir dos seguintes momentos:<sup>67</sup>

- Do ano em que a fração do território é classificada como prédio;
- Do ano seguinte ao termo da situação de isenção de acordo com as prescrições legais;
- Do ano da conclusão de obras que tenham determinado a variação do valor tributário de um prédio;
- Do 4.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda;
- Do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.

---

<sup>64</sup> Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro

<sup>65</sup> n.º 9 do art.º 46º do EBF

<sup>66</sup> Fonte: Américo Brás Carlos et al., op.cit., pp.121-2.

<sup>67</sup> art.º 9º do CIMI

No que concerne à liquidação do IMI,<sup>68</sup> esta é efetuada anualmente, em cada município, pelos serviços centrais da Direção Geral dos Impostos, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeita. A liquidação é efetuada nos meses de fevereiro e março do ano seguinte, salvo nas situações de avaliação intermédia e de revisões ou de caducidade de isenções, em que a liquidação é efetuada à altura. Não há lugar a qualquer liquidação se o imposto a cobrar for inferior a 10 euros.<sup>69</sup>

Sempre que o valor do IMI ultrapasse os 500 euros, este pode ser pago em três prestações, a pagar em abril, julho e novembro; se o valor se situar entre os 250 euros e 500 euros, pode o pagamento dividir-se em duas prestações, em abril e novembro; e no caso do valor do imposto a pagar ser inferior a 250 euros, tem o mesmo de ser pago numa única prestação, em abril.<sup>70</sup>

## **2.2.2 Conceitos subjacentes ao IMI**

### **2.2.2.1 Prédios: rústicos, urbanos e mistos**

Importa no âmbito desta Dissertação esclarecer alguns conceitos subjacentes ao IMI, nomeadamente relativos aos prédios e à sua classificação em rústicos, urbanos e mistos.

Define-se como **prédio**<sup>71</sup> toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e tenha valor económico. Incluem-se ainda as águas, plantações, edifícios ou construções, economicamente autónomos em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora localizados numa fração de território que seja parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial. Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, consideram-se com caráter de permanência quando estiverem afetos a fins não transitórios e assentes no mesmo local por um período superior a um ano.<sup>72</sup>

Entende-se assim que, para que uma dada unidade territorial seja havida como prédio tem de reunir simultaneamente três atributos distintos, designadamente: o atributo físico, ou seja, ser uma fração de território; o atributo jurídico que consiste em fazer parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e; o atributo económico, o que designa que, em

---

<sup>68</sup> art.º 113º do CIMI

<sup>69</sup> art.º 113º do CIMI

<sup>70</sup> art.ºs 119º e 120º do CIMI

<sup>71</sup> n.º 1 do art.º 2º do CIMI

<sup>72</sup> n.ºs 2 e 3 do art.º 2º do CIMI

circunstâncias normais, tenha valor económico.<sup>73</sup> Assim, cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio, para efeitos IMI.<sup>74</sup>

O CIMI distingue para efeitos tributários três tipos de prédios:<sup>75</sup>

- Prédios rústicos;
- Prédios urbanos;
- Prédios mistos.

#### a) Prédios rústicos

São considerados **prédios rústicos**<sup>76</sup> os que se situam fora dos aglomerados urbanos<sup>77</sup> que não sejam classificados como terrenos para construção (que no CIMI correspondem a prédios urbanos, destinados a construção), desde que:

- Estejam afetos ou tenham como destino normal um uso gerador de rendimentos agrícolas;
- Não tendo a afetação indicada anteriormente, não se encontrem construídos ou sejam dotados apenas de edifícios ou de construções acessórias sem autonomia económica e de reduzido valor;
- Os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano desde que não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter rendimentos agrícolas e estejam sujeitos a esta afetação;
- Os edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas, quando situados nos terrenos referidos anteriormente;
- As águas e plantaçaõ nas situações incluídas na definição de prédio.

#### b) Prédios urbanos

Os **prédios urbanos**<sup>78</sup> que são todos os que não devam ser classificados como rústicos ou mistos, dividem-se em:<sup>79</sup>

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

---

<sup>73</sup> Fonte: Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), *Manual de Avaliação de Prédios Urbanos* (versão 5.0), p.7.

<sup>74</sup> n.º 4 do art.º 2º do CIMI

<sup>75</sup> art.ºs 3º, 4º e 5º do CIMI

<sup>76</sup> art.º 3º do CIMI

<sup>77</sup> «(...) Consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido dos arruamentos.» - Ver n.º 4 do art.º 3º do CIMI

<sup>78</sup> art.º 5º do CIMI

<sup>79</sup> art.º 6º do CIMI

Os prédios urbanos **habitacionais, comerciais, industriais ou de serviços** correspondem a edifícios ou construções com licença para esse fim ou, na falta de licença, que tenham estes fins como destino normal.

Os **terrenos para construção** são definidos como situados, dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido emitida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou informação prévia<sup>80</sup> favorável de construção ou de loteamento, e ainda os que tenham sido assim declarados aquando da sua aquisição. Excetuam-se os terrenos inseridos em zonas verdes, áreas protegidas, ou que estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos de natureza pública.

O último tipo de prédios urbanos, designado por **outros**, inclui os que se encontrem situados no interior de um aglomerado urbano, que não sejam terrenos para construção nem sejam rústicos e ainda os edifícios e construções licenciadas, ou, no caso de não terem licença, tenham como destino outros fins para além dos habitacionais, comerciais, industriais ou serviços.

#### c) **Prédios mistos**

Os **prédios mistos**<sup>81</sup> são os que contêm partes rústica e urbana, sem que nenhuma delas possa ser classificada como a principal.

#### 2.2.2.2 **Matrizes prediais**

As **matrizes prediais**<sup>82</sup> são os registos, atualizados anualmente com referência a 31 de dezembro, onde constam a caracterização dos prédios, a localização, o seu valor patrimonial tributário e a identidade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários. Cada andar ou parte de um prédio suscetível de utilização independente é considerada em separado na inscrição matricial, que discrimina igualmente o seu valor patrimonial tributário. Assim, existem duas matrizes, uma para a propriedade rústica e outra para a propriedade urbana. Constituem presunção de propriedade, apenas para efeitos tributários, as inscrições matriciais.<sup>83</sup>

No que concerne à forma das matrizes,<sup>84</sup> estas são constituídas por registos efetuados, por artigo, em suporte informático ou de papel e cada prédio corresponde a um único artigo na matriz, à exceção dos casos em que se trate de prédios mistos, em que cada uma das partes distintas é inscrita na matriz que lhe competir<sup>85</sup> e de edifícios em regime de propriedade

---

<sup>80</sup> Portaria n.º 232/2008, de 11 de março

<sup>81</sup> art.º 5º do CIMI

<sup>82</sup> art.º 12º do CIMI

<sup>83</sup> n.º 5 do art.º 12º do CIMI

<sup>84</sup> art.º 80º do CIMI

<sup>85</sup> art.º 84º do CIMI

horizontal, a que corresponde uma só inscrição na matriz, devendo na descrição genérica do edifício mencionar-se o facto de ele se encontrar em regime de propriedade horizontal e cada uma das frações autónomas é pormenorizadamente descrita individualizada.<sup>86</sup> A numeração dos artigos é seguida na matriz de cada freguesia e em cada secção na matriz cadastral. A inscrição de prédios na matriz e a atualização da mesma são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer das seguintes situações:<sup>87</sup>

- Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio;
- Verificar-se um evento suscetível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;
- Modificarem-se os limites de um prédio;
- Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio;
- Verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;
- Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
- Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção, exceto quando estes eventos sejam de conhecimento officioso;<sup>88</sup>
- Ser ordenada uma atualização geral das matrizes;
- Ter-se verificado uma mudança de proprietário, por ter ocorrido uma transmissão onerosa ou gratuita de um prédio ou parte de prédio, exceto quando não haja lugar à primeira avaliação;<sup>89</sup>
- Do termo da situação de isenção;<sup>90</sup>
- Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.

A organização e conservação das matrizes incumbem aos serviços de finanças onde os prédios se encontram situados.<sup>91</sup> Quando um prédio se encontrar em duas freguesias do mesmo ou de diferentes concelhos e for urbano, é inscrito na matriz da freguesia em que se localize a parte onde tenha a entrada principal. Se o prédio for rústico e não vedado, é inscrito na freguesia onde esteja situada a maior parte e se o prédio for rústico e vedado, deve inscrever-se na freguesia a que pertença a parte onde se situe a serventia principal (diz-se vedado o prédio circunscrito por cerca, muro ou outro meio tendente a impedir o acesso do público de maneira eficaz e duradoura).<sup>92</sup>

---

<sup>86</sup> art.º 92º do CIMI

<sup>87</sup> art.º 13º do CIMI

<sup>88</sup> DL n.º 211/2005, de 7 de dezembro

<sup>89</sup> art.ºs 37º e seguintes do CIMI (Redação do DL n.º 211/2005, de 7 de dezembro)

<sup>90</sup> n.º 2 do art.º 9º do CIMI

<sup>91</sup> art.º 78º do CIMI

<sup>92</sup> art.º 79º do CIMI

As **matrizes urbanas**<sup>93</sup> devem descrever o nome, identificação fiscal e residência dos proprietários, usufrutuários ou superficiários; a localização e nome do prédio, quando o tenha, e as confrontações ou número de polícia, se existir; a descrição do prédio ou indicação da sua tipologia, quando esta exista; o valor patrimonial do prédio e os elementos considerados para a obtenção do mesmo. Nos municípios onde existe o cadastro predial,<sup>94</sup> a matriz deve ainda incluir o número de identificação predial (NIP). Como se constatou no ponto 2.1.1, relativo aos períodos marcantes da evolução histórica dos Impostos, o levantamento cadastral em todo o território nacional é uma tarefa há muito definida para o Estado e que está ainda por cumprir.

As **matrizes rústicas**<sup>95</sup> são organizadas com base nos elementos do cadastro extraídos da carta cadastral do País, fornecida pelo Instituto Geográfico Português. Assim, as matrizes cadastrais rústicas devem especificar:<sup>96</sup> a designação cadastral do prédio; o nome, identificação fiscal e residência dos proprietários, usufrutuários ou superficiários; a localização e o nome dos prédios, quando exista; os direitos referentes a cada prédio, incluindo os resultantes de ónus e encargos permanentes que incidam sobre outros prédios; as parcelas com o seu número de ordem, qualidade de cultura, classe e área em hectares e o valor patrimonial tributário.

Por cada prédio inscrito na matriz, existe a respetiva caderneta predial, cujo preenchimento compete ao serviço que organiza a respetiva matriz.<sup>97</sup> Por outro lado, a conclusão de obras de edificação, de melhoramento ou de alterações que façam variar o valor tributável de um prédio, bem como a aquisição de um prédio omissa, determinam a inscrição ou atualização deste na matriz. Refira-se por último que a transformação de um prédio urbano em rústico ou vice-versa determina o ajustamento do mapa parcelar e a correspondente inscrição ou eliminação na respetiva matriz cadastral atualizada.<sup>98</sup>

### 2.2.2.3 Breve contra-análise dos conceitos (fiscalidade vs. urbanismo)

Os conceitos fiscais como os analisados no ponto anterior, nem sempre coincidem com os mesmos termos utilizados para fins urbanísticos. Na verdade, em muitos casos diferem dos conceitos urbanísticos uma vez que, os critérios a aplicar em cada um dos campos (fiscal vs. urbanístico) são diferentes. Por exemplo, o CIMI prevê, na definição de terrenos para construção, a possibilidade de haver loteamentos em espaços fora dos aglomerados urbanos, o que urbanisticamente é reprovável, devendo estas operações confinar-se ao interior dos perímetros urbanos. Ora, os perímetros que delimitam os aglomerados urbanos (cidades, vilas

---

<sup>93</sup> art.º 91º do CIMI

<sup>94</sup> «*Cadastro predial é o registo administrativo, metódico e atualizado, de aplicação multifuncional, no qual se procede à caracterização e identificação dos prédios existentes em território nacional.*» in [http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro\\_predial/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_predial/)

<sup>95</sup> art.º 85º do CIMI

<sup>96</sup> art.º 86º do CIMI

<sup>97</sup> art.º 93º do CIMI

<sup>98</sup> art.º 101º do CIMI

ou aldeias) são definidos pelas plantas de ordenamento dos 308 Planos Diretores Municipais (PDM's) e os loteamentos só podem ocorrer quando localizados dentro dos perímetros urbanos. Contudo, dada a já referida inexistência ou desatualização do cadastro, nem sempre o estabelecimento e definição dos perímetros urbanos nos Planos Diretores Municipais ocorre em conformidade com o respetivo cadastro.<sup>99</sup> Este facto tem originado discrepâncias entre a estrutura fundiária real e a linha que separa os espaços urbanos dos espaços rurais, isto é, o perímetro urbano. Assim, o perímetro urbano pode atravessar propriedades constituídas para efeitos fiscais, deixando uma parte dentro e outra fora do mesmo, sem atender às circunstâncias físicas cadastrais dos limites das mesmas.

Outro exemplo provém da utilização no CIMI do termo construção (terrenos para construção), enquanto urbanisticamente é utilizado o termo edificação<sup>100</sup>, definida neste âmbito como a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência. Em termos urbanísticos, nem todas as construções são edifícios; um muro, por exemplo, é uma construção, mas não uma edificação; mas todos os edifícios são construções.

Por outro lado, os prédios considerados fiscalmente como rústicos podem no urbanismo ser considerados urbanos, por se incluírem no perímetro urbano e prédios considerados fiscalmente urbanos podem ser rurais, em termos urbanísticos, por estarem fora do perímetro urbano. Consequentemente, poder-se-á afirmar que as diferentes formas como os prédios foram registados nas Finanças, nem sempre têm a correspondência adequada quanto à respetiva consideração para efeitos de classificação urbanística dos mesmos. Desta forma os proprietários acabam também por, em determinadas situações, pagar um montante de imposto que não corresponde na realidade ao tipo de prédios em causa, para além da dificuldade em repor a normalidade dos registos dos mesmos.<sup>101</sup>

Conclui-se que, fiscalmente os conceitos têm significados diferentes dos aplicados na perspetiva urbanística, o que confunde muitas vezes a interpretação do sentido dos registos dos prédios nas Finanças face à possibilidade urbanística das operações reais permitidas e vinculadas pelos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os PDM's.

---

<sup>99</sup> «O cadastro é o registo multifuncional e inequívoco dos limites da propriedade imobiliária aos quais se associam elementos referentes aos respetivos titulares e outros dados complementares como servidões e restrições, uso e ocupação, ónus e encargos, valor, parâmetros urbanísticos, licenciamentos, etc.» in <http://www.dgterritorio.pt/cadastro/>

<sup>100</sup> Fonte: Conceitos Técnicos - Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio - Ver AA. VV., *Urbanismo*, p.117.

<sup>101</sup> «(...) Os proprietários de prédios localizados em áreas classificadas como "urbanizáveis" em PDM e que, inadvertidamente, os registaram como urbanos passaram a pagar valores disparatadamente exorbitantes e encontram as maiores dificuldades em repor a normalidade que corresponde a um prédio rústico sobre o qual nunca foi licenciada qualquer urbanização ou construção.» - Ver Sidónio Pardal, "Tributação do Património e Política dos Solos", p.3.

## 2.2.3 Nova avaliação dos prédios

### 2.2.3.1 Novo Código e seus objetivos

O novo Código de avaliação dos prédios vem reformar significativamente o sistema de avaliação das propriedades anteriormente vigente, com particular destaque para os prédios urbanos. Neste sentido, o sistema fiscal comporta um quadro legal de avaliações apoiado em fatores objetivos, entendido como um sistema simplificado e menos oneroso, capaz de permitir maior celeridade nos procedimentos. Este sistema de avaliações baseou-se nos estudos levados a efeito pela Direção-Geral dos Impostos, que acatou as recomendações do relatório da Comissão de Desenvolvimento da Reforma Fiscal e os critérios do anteprojeto do Código de Avaliações, atualizados no âmbito da Comissão da Reforma da Tributação do Património. De forma a aproximar o valor patrimonial das casas aos preços de mercado, considerou-se na nova avaliação, a importância do custo médio de construção, das áreas brutas de construção e não edificada adjacente, do preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, a localização, a qualidade e conforto da construção e ainda a vetustez e características envolventes. Estes fatores são ainda complementados com zonamentos municipais específicos, que correspondem a áreas uniformes de valorização imobiliária, de forma a impedir que sejam aplicados fatores idênticos independentemente da localização de cada prédio e de cada município.<sup>102</sup>

A avaliação geral é promovida de acordo com os princípios gerais do procedimento tributário e os princípios técnicos da avaliação imobiliária.<sup>103</sup> Assim, o CIMI estabelece os princípios que regem a referida avaliação,<sup>104</sup> no respeito pelas garantias dos contribuintes e define os princípios da atuação dos peritos avaliadores. O novo Regime da Avaliação Geral dos Prédios Urbanos abrange todos os prédios que, em 1 de dezembro de 2011, não tenham sido avaliados e não tenham um valor patrimonial tributário (VPT) calculado de acordo com as regras do CIMI e, para os quais, não tenha sido iniciado qualquer procedimento de avaliação, tendo-se estimado o número de imóveis abrangidos pela nova avaliação em 5,2 milhões de prédios urbanos, como já referido no Capítulo 1 desta Dissertação.

*Refira-se que «(...) Através do Memorando de Entendimento com a Troika (...2011...), Portugal comprometera-se a alterar a tributação sobre o património, através da redução substancial das isenções temporárias aplicáveis às habitações próprias e, ainda, a que o valor patrimonial tributário dos imóveis habitacionais e terrenos não fixado ao abrigo do Código do IMI fosse revisto, de forma a aproximá-lo do respetivo valor de mercado, até ao final do ano de 2012 (...) previu-se, ainda, a revisão do modelo de avaliação dos prédios urbanos (...) a partir do terceiro trimestre de 2011, ponto que constitui, provavelmente, um dos desafios*

---

<sup>102</sup> Preâmbulo do CIMI

<sup>103</sup> n.º 1 do art.º 15-Aº do CIMI

<sup>104</sup> n.º 2 do art.º 15-Aº do CIMI

*mais ambiciosos, considerando o número dos imóveis por avaliar, que se estimam em 5,2 milhões.» (Ferreira, R. M. F. et al., 2011: 1)*

### **2.2.3.2 Avaliação dos prédios**

A avaliação geral dos prédios, rústicos e urbanos, de todos os municípios, é decidida pelo Ministro das Finanças, através de portaria, sendo os sujeitos passivos responsáveis pela apresentação dos elementos aprovados.<sup>105</sup>

A iniciativa da primeira avaliação de um prédio, urbano ou rústico, cabe ao Chefe de Finanças, sendo feita com base nas declarações apresentadas pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.<sup>106</sup> À declaração referida, no caso de prédios urbanos, deve o sujeito passivo juntar plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela câmara municipal ou fotocópias das mesmas autenticadas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade, com exceção dos prédios cuja data de construção seja anterior a 7 de agosto de 1951, data da publicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU),<sup>107</sup> uma vez que antes desta data não havia nenhuma entidade que controlasse a construção e por conseguinte não havia lugar a licenças de construção, devendo para estes casos ser efetuada a vistoria dos prédios a avaliar.<sup>108</sup> No caso dos prédios urbanos para construção (designados no CIMI de terrenos para construção), deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento ou outro documento comprovativo da viabilidade construtiva.<sup>109</sup> A avaliação reporta-se sempre à data do pedido de inscrição ou atualização do prédio na matriz.<sup>110</sup>

No caso dos prédios urbanos, a avaliação é direta, já nos rústicos pode ser efetuada por base cadastral, não cadastral ou direta<sup>111</sup> e corresponde ao produto do seu rendimento fundiário pelo fator 20, arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.<sup>112</sup> Este rendimento corresponde ao saldo de uma conta anual de cultura em que o crédito é representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração previstos no CIMI e é apurado a partir da soma dos rendimentos das parcelas com os das árvores existentes quando pertença do titular do prédio, se no seu conjunto tiverem valor económico.<sup>113</sup>

A avaliação direta é realizada aos prédios omissos ou àqueles em que se verificaram modificações nas culturas ou erro de área de que resulte alteração do seu valor patrimonial tributário, consistindo na medição da área dos prédios e na determinação do seu valor

---

<sup>105</sup> art.º 16º do CIMI

<sup>106</sup> n.º 1 do art.º 37º do CIMI

<sup>107</sup> Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951

<sup>108</sup> n.º 2 do art.º 37º do CIMI

<sup>109</sup> n.º 3 do art.º 37º do CIMI

<sup>110</sup> n.º 4 do art.º 37º do CIMI

<sup>111</sup> art.º 15º do CIMI

<sup>112</sup> art.º 17º do CIMI

<sup>113</sup> art.º 18º do CIMI

patrimonial tributário.<sup>114</sup> Já a avaliação de base cadastral consiste na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, dos quadros de tarifas e na distribuição parcelar feitos nos termos CIMI e é efetuada sob a superintendência da Direção Geral dos Impostos, baseada nos elementos do cadastro predial fornecidos pelo Instituto Geográfico Português.<sup>115</sup> Por sua vez, a avaliação de base não cadastral consiste na elaboração de quadros de qualificação e classificação e tarifas, nos termos previstos para a avaliação cadastral, na distribuição parcelar e na medição dos prédios. É efetuada nos municípios onde não vigore o cadastro predial ou geométrico e nas zonas de cadastro diferido. Podem ser utilizados suportes cartográficos, tendo em vista a simplificação e o aumento da precisão das medições e a melhoria da identificação dos prédios.<sup>116</sup>

A Administração Fiscal solicitou às autarquias locais, para a avaliação de 2012 relativa aos prédios urbanos, os documentos previstos no CIMI, designadamente: plantas de arquitetura das construções correspondentes aprovadas pela câmara municipal ou fotocópias autenticadas; plantas da responsabilidade dos sujeitos passivos, no caso de construções não licenciadas; cópia do alvará de loteamento ou cópia do alvará da licença de construção; projeto aprovado; comunicação prévia; informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva. Nos casos em que não era possível apresentar os documentos mencionados, a autarquia, em cooperação com o sujeito passivo, determinava a área bruta de construção do prédio ou fração autónoma e a área excedente à de implantação e quando necessário, os peritos avaliadores podiam confirmar as áreas no local dos prédios em questão.<sup>117</sup>

Após a avaliação dos imóveis, as Finanças notificam os proprietários sobre os novos valores patrimoniais tributários.<sup>118</sup> Os contribuintes podem requerer uma segunda avaliação dos prédios no prazo de 30 dias a contar da notificação do VPT, caso não concordem com o resultado da avaliação.<sup>119</sup> As despesas inerentes à segunda avaliação, com um mínimo de duas unidades de conta (204 euros), serão da responsabilidade do sujeito passivo, sempre que o valor da segunda avaliação se mantenha igual ao anteriormente fixado, ou seja fixado superiormente.<sup>120</sup> A decisão da segunda avaliação ser-lhes-á comunicada e, se mais uma vez não concordarem, terão de avançar para uma impugnação judicial.<sup>121</sup> A decisão da segunda

---

<sup>114</sup> n.ºs 1 e 2 do art.º 34º do CIMI

<sup>115</sup> art.º 20º do CIMI

<sup>116</sup> art.º 31º do CIMI

<sup>117</sup> Fonte: [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm)

<sup>118</sup> art.º 15-Eº do CIMI

<sup>119</sup> n.º 1 do art.º 76º do CIMI

<sup>120</sup> n.º 4 do art.º 15-Fº do CIMI e ver “Avaliação Geral dos Prédios Urbanos - Direção de Serviços de Comunicação e Apoio ao Contribuinte” in [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao\\_predios\\_urbanos.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao_predios_urbanos.pdf)

<sup>121</sup> n.º 6 do art.º 15-Fº e art.º 15-Gº do CIMI

avaliação será suscetível de impugnação judicial com base em qualquer ilegalidade, nomeadamente a errónea quantificação do VPT.<sup>122</sup>

### 2.2.3.3 Determinação do Valor Patrimonial Tributário (VPT)

Para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios, as Finanças contaram, na avaliação de 2012, com uma equipa de peritos avaliadores e com a colaboração das câmaras municipais.<sup>123</sup> O fisco recorreu a várias fontes de informação, como visitas ao local, consulta de plantas de arquitetura, verificação do VPT atribuído às casas que, num mesmo prédio, já tenham sido avaliadas segundo o IMI (porque foram transacionadas depois de 2003, após a entrada em vigor do CIMI), entre outras. Assim, atualmente todos os imóveis são reavaliados de acordo com as novas regras, independentemente da existência de transações e da idade dos mesmos, podendo originar aumento dos valores patrimoniais tributários, logo também dos valores do IMI.

Enquanto no caso dos prédios rústicos, o valor patrimonial tributário corresponde ao produto do seu rendimento fundiário pelo fator 20, arredondado para a dezena de euros imediatamente superior, como já referido em 2.2.3.2,<sup>124</sup> o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos é determinado por avaliação direta e compreende a aplicação de uma expressão, como referido no ponto 2.2.1 e detalhada de seguida no ponto 2.2.4, que inclui determinados parâmetros, relacionados com o valor de construção por metro quadrado, a área, o tipo de utilização, a localização, a qualidade e o conforto e a idade dos imóveis. Este valor tem impacto no pagamento do IMI, cobrado a partir do ano seguinte à avaliação do imóvel.

No caso dos terrenos urbanos para construção, o seu VPT é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, entre 155 e 455 do valor das edificações autorizadas ou previstas, com o valor do terreno adjacente à construção.<sup>125</sup>

O VPT dos prédios urbanos afetos a habitação, terrenos urbanos para construção e outros é atualizado trienalmente com base em fatores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda, fixados anualmente por portaria governamental. Por sua vez, o VPT dos prédios urbanos afetos a comércio, indústria ou serviços é atualizado anualmente com base em fatores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda, fixados também anualmente por portaria governamental.<sup>126</sup>

---

<sup>122</sup> art.º 77º do CIMI

<sup>123</sup> Fonte: [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao\\_predios\\_urbanos.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao_predios_urbanos.pdf)

<sup>124</sup> art.º 17º do CIMI

<sup>125</sup> art.º 45º do CIMI

<sup>126</sup> art.º 138º do CIMI

#### 2.2.3.4 Taxas do IMI

As taxas do imposto municipal sobre imóveis, de acordo com a natureza dos prédios, são as seguintes:<sup>127</sup>

- Prédios rústicos: 0,8%;
- Prédios urbanos (ainda não avaliados pelas regras do CIMI): entre 0,5% a 0,8%
- Prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI: entre 0,3% a 0,5%.

Nos casos de prédios constituídos por uma parte rústica e outra urbana, aplica-se ao valor patrimonial de cada parte a respetiva taxa.<sup>128</sup>

As taxas relativas aos prédios urbanos, avaliados ou não pelas regras do IMI, são elevadas anualmente ao triplo, nos casos de prédios devolutos<sup>129</sup> há mais de um ano e de prédios em ruínas,<sup>130</sup> em que o seu valor patrimonial tributário é determinado como se de terreno para construção se tratasse, de acordo com deliberação camarária, comunicada à Direcção-Geral dos Impostos até 30 de novembro.<sup>131</sup>

No caso dos prédios propriedade de entidades com domicílio fiscal em países ou regiões sujeitas a regimes fiscais mais favoráveis, de acordo com a lista publicada em portaria e aprovada pelo Ministro das Finanças, a taxa do IMI é de 7,5%.

Cada município fixa a taxa a aplicar em cada ano, mediante deliberação da assembleia municipal, dentro dos intervalos previstos, havendo ainda a possibilidade da taxa poder ser fixada por freguesia.<sup>132</sup> Os municípios podem, mediante deliberação da assembleia municipal, definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeitar o imposto às áreas que sejam objeto de projeto de reabilitação urbana ou combate à desertificação e fixar uma redução até 20% da taxa aos prédios urbanos arrendados, dentro das áreas definidas, que pode ser cumulativa com a taxa anterior. Podem ainda majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerados como tal os que, atendendo ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou ponham em risco a segurança

---

<sup>127</sup> alíneas a), b) e c) do n.º 1 do art.º 112º do CIMI, na redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro

<sup>128</sup> n.º 2 do art.º 112º do CIMI

<sup>129</sup> «Para efeitos de aplicação da taxa do IMI, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado.» - Ver n.º 1 do art.º 2º do DL n.º 159/2006, de 8 de agosto - Série I - n.º 152 e ver art.º 3º do mesmo Diploma (Exceções) - Não é devoluto o prédio destinado a habitação por curtos períodos, para arrendamento temporário ou uso próprio; durante o período em que decorram obras de reabilitação, certificadas pelos municípios; cuja conclusão ou emissão de licença de utilização tenham ocorrido há menos de 1 ano; que seja residência de emigrante português ou de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ao serviço do Estado.

<sup>130</sup> n.º 3 do art.º 112º do CIMI

<sup>131</sup> n.º 4º do art.º 46º do CIMI

<sup>132</sup> n.º 5 do art.º 112º do CIMI

de pessoas e bens.<sup>133</sup> As deliberações de fixação das taxas devem ser comunicadas à Direcção-Geral dos Impostos até 30 de novembro, para vigorarem no ano seguinte.<sup>134</sup>

### 2.2.3.5 Salvaguardas e garantias

De forma a minimizar o impacto da nova avaliação no aumento do IMI, a Administração Tributária garantiu que o aumento deste imposto não podia exceder, relativamente a 2012 e 2013 (com IMI a pagar em 2013 e 2014), 75,00 euros ou um terço da diferença entre o IMI resultante do novo VPT fixado na avaliação e o IMI devido no ano de 2011, ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.<sup>135</sup> Existe ainda uma salvaguarda especial para os prédios que se destinem a habitação própria e permanente de sujeitos passivos e respetivos agregados familiares com rendimentos muito reduzidos (cujo rendimento coletável não ultrapasse no ano anterior os 4.898,00 euros).<sup>136</sup> No entanto, estas salvaguardas não se aplicam a prédios devolutos e/ou em ruínas, ou a prédios cujos proprietários residam em territórios com regime fiscal claramente favorável, ou relativamente aos prédios em que se verifique alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de dezembro de 2011, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.<sup>137</sup>

Refira-se ainda que os sujeitos passivos do IMI, para além do disposto no tocante às avaliações, podem socorrer-se dos meios de garantia previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário<sup>138</sup> e que os atos tributários consideram-se praticados nos serviços de finanças da área da localização dos prédios.<sup>139</sup>

### 2.2.4 Expressão do CIMI para determinação do Valor Patrimonial Tributário dos prédios urbanos

A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da expressão seguinte, definida no CIMI,<sup>140</sup> cujo valor é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior<sup>141</sup> (ver Figuras 6 e 7):

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

**Figura 6** - Expressão para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para habitação, comércio, indústria e serviços  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 38º)

<sup>133</sup> n.º 6 a 8 do art.º 112º do CIMI

<sup>134</sup> n.º 13 do art.º 112º do CIMI

<sup>135</sup> n.º 1º do art.º 15-Oº do CIMI

<sup>136</sup> n.º 2º do art.º 15-Oº do CIMI

<sup>137</sup> n.º 4º do art.º 15-Oº do CIMI

<sup>138</sup> art.º 129º do CIMI

<sup>139</sup> n.º 1º do art.º 136º do CIMI

<sup>140</sup> n.º 1 do art.º 38º do CIMI

<sup>141</sup> n.º 2 do art.º 38º do CIMI

Em que:

<b>Vt</b>	<b>Valor patrimonial tributário</b>
<b>Vc</b>	<b>valor base dos prédios edificados</b>
<b>A</b>	<b>área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação</b>
<b>Ca</b>	<b>coeficiente de afectação</b>
<b>Cl</b>	<b>coeficiente de localização</b>
<b>Cq</b>	<b>coeficiente de qualidade e conforto</b>
<b>Cv</b>	<b>coeficiente de vetustez</b>

**Figura 7** - Definição dos coeficientes da expressão para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para habitação, comércio, indústria e serviços  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 38º)

De seguida, importa proceder, detalhadamente, à explicação da definição e método de cálculo de cada um dos coeficientes que compõem a fórmula do CIMI.

#### 2.2.4.1 Valor base dos prédios edificados (Vc)

O **valor base dos prédios edificados**,<sup>142</sup> definido por **Vc**, indica o valor médio de construção, por metro quadrado, considerando os encargos diretos e indiretos comportados na construção do edifício, materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis. A este valor acresce o valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

Neste contexto, o valor base dos prédios edificados é determinado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU),<sup>143</sup> que estabeleceu o valor em 482,40€/m<sup>2</sup>, para os anos de 2012<sup>144</sup> e de 2013,<sup>145</sup> mantendo-se o já definido para os dois anos imediatamente anteriores (2010 e 2011).<sup>146</sup>

#### 2.2.4.2 Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A)

Na quantificação das **áreas dos prédios edificados**,<sup>147</sup> considera-se a área bruta de construção do edifício ou da fração e a área excedente à de implantação (**A**), em resultado da expressão da figura 8, cujos parâmetros se encontram definidos na figura 9:

<sup>142</sup> art.º 39º do CIMI

<sup>143</sup> «Competirá à CNAPU propor os coeficientes de localização (...) zonamento e respectivos coeficientes e percentagens (...) definir directrizes para aplicação dos coeficientes de qualidade e conforto, e propor o custo médio de construção (...)» - Ver n.º 4 do art.º 13º da Lei n.º 26/2003, de 30 de julho

<sup>144</sup> Portaria n.º 307/2011, de 21 de dezembro

<sup>145</sup> Portaria n.º 424/2012, de 28 de dezembro

<sup>146</sup> Portaria n.º 1456/2009, de 30 de dezembro e Portaria n.º 1330/2010, de 31 de dezembro

<sup>147</sup> art.º 40º do CIMI

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

**Figura 8** - Expressão para a determinação da área dos prédios edificados  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 40º)

Em que:

<i>Aa</i>	<i>área bruta privativa</i>
<i>Ab</i>	<i>áreas brutas dependentes</i>
<i>Caj</i>	<i>coeficiente de ajustamento de áreas</i>
<i>Ac</i>	<i>área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação</i>
<i>Ad</i>	<i>área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação</i>

**Figura 9** - Coeficientes da expressão para a determinação da área dos prédios edificados  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 40º)

**i) Área bruta privativa (Aa)**

A **área bruta privativa**,<sup>148</sup> designada por **Aa**, corresponde à área total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração (varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos) com utilização idêntica à do edifício ou da fração, aplicando-se o coeficiente 1.

**ii) Áreas brutas dependentes (Ab)**

Por **áreas brutas dependentes**,<sup>149</sup> descritas por **Ab**, entendem-se as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, mesmo que constituam partes comuns, ainda que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou a fração. Para o efeito, consideram-se os locais acessórios (as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas), desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, aplicando-se o coeficiente **0,30**.

**iii) Ac e Ad**

Quanto à área do terreno livre do edifício ou da fração ou a sua quota-parte, esta é resultado da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação<sup>150</sup> da construção ou

<sup>148</sup> n.º 2 do art.º 40º do CIMI

<sup>149</sup> n.º 3 do art.º 40º do CIMI

<sup>150</sup> «(...) **Área de implantação** a área (...) do perímetro de fixação do edifício ao solo medida pela parte exterior, incluindo a área ocupada por alpendres e telheiros com pilares fixos ao solo. As áreas de telheiros e alpendres não integram (...) a Ab, visto não serem áreas fechadas. Quando a área de caves se prolonga para além do corpo principal do edifício e a cobertura desta estiver acima do nível do solo, esta área integra igualmente a área de implantação.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), op.cit., p.13.

construções e comporta logradouros (jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros), aplicando-se-lhe as seguintes considerações:<sup>151</sup>

- Até ao limite de duas vezes a área de implantação (**Ac**), o coeficiente de **0,025**;
- Na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (**Ad**), o coeficiente de **0,005**.

#### iv) Coeficiente de ajustamento de áreas (Caj)

O coeficiente de ajustamento de áreas,<sup>152</sup> definido por **Caj**, aplica-se para os prédios cuja afetação seja a habitação, à área bruta privativa e dependente e varia em função das áreas, em conformidade com a tabela da figura 10 e com as fórmulas expressas na mesma:

Aa+0,3 Ab	Caj	Fórmulas de ajustamento de áreas
<= 100	1,00	$Aa + 0,3 Ab$
>100 – 160	0,90	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa+0,3 Ab - 100)$
>160 – 220	0,85	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100)+0,85 \times (Aa+0,3 Ab - 160)$
> 220	0,80	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100)+0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa+0,3 Ab - 220)$

**Figura 10** - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja habitação  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 40º-A)

Assim, de acordo com a tabela da figura 10, o coeficiente de ajustamento de áreas para prédios afetos à habitação, varia em função da soma da área bruta privativa com 30% das áreas brutas dependentes. Esta soma obedece a fórmulas de ajustamento de áreas. O coeficiente em causa adota quatro valores distintos: 1,00; 0,90; 0,85 e 0,80, sendo o valor máximo atribuído a somas iguais ou inferiores a 100; 0,90 para somas maiores que 100 e inferiores a 160; 0,85 para somas maiores que 160 e inferiores a 220 e o valor mínimo, 0,80 para somas superiores a 220.

Também para os prédios afetos a comércio ou serviços, o coeficiente de ajustamento de áreas é igualmente aplicado às áreas brutas privativa e dependente, o qual varia em função das áreas e segue a metodologia anteriormente referida, de acordo com a tabela da figura 11:

Aa+0,3 Ab	Caj
<= 100	1,00
>100 – 500	0,90
>500 – 1000	0,85
> 1000	0,80

**Figura 11** - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja comércio e serviços  
(Fonte: CIMI - n.º 2 do art.º 40º-A)

Assim, o coeficiente de ajustamento de áreas para prédios cujas afetações sejam o comércio ou serviços, assume os valores já referidos para o caso de afetação a habitação e varia de igual modo, de acordo com a soma da área bruta privativa com 30% das áreas brutas

<sup>151</sup> n.º 4 do art.º 40º do CIMI

<sup>152</sup> art.º 40º-A do CIMI

dependentes, assumindo o valor de 1,00 para somas iguais ou inferiores a 100; 0,90 para somas maiores que 100 e até 500; 0,85 para somas superiores a 500 e até 1000 e 0,80 para somas maiores que 1000.

De igual modo, para os prédios cuja afetação seja a indústria, o coeficiente de ajustamento de áreas é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e varia também em função das áreas, seguindo a metodologia já descrita, com base na tabela da figura 12:

Aa+0,3 Ab	Caj
<= 400	1,00
>400 - 1000	0,90
>1000 - 3000	0,85
> 3000	0,80

**Figura 12** - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja a indústria  
(Fonte: CIMI - n.º 3 do art.º 40º-A)

Para a obtenção do valor do coeficiente de ajustamento de áreas, para os prédios cuja afetação seja a indústria, este assume o valor de 1,00 quando a soma da área bruta privativa com 30% das áreas brutas dependentes seja menor ou igual que 400; 0,90 para somas maiores que 400 e até 1000; 0,85 para somas superiores a 1000 e até 3000 e 0,80 para somas maiores que 3000.

No caso dos prédios cuja afetação seja a de estacionamento coberto, individual ou coletivo, fechado ou aberto, também o coeficiente de ajustamento de áreas é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e varia em função das mesmas, adotando igualmente a metodologia já mencionada, de acordo com a tabela da figura 13:

Aa+0,3 Ab	Caj
<=100	1,00
>100 - 500	0,90
>500-1000	0,85
>1000	0,80

**Figura 13** - Tabela dos coeficientes de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja a de estacionamento coberto  
(Fonte: CIMI - n.º 4 do art.º 40º-A)

Para a obtenção do valor do coeficiente de ajustamento de áreas, para prédios cuja afetação seja a de estacionamento coberto, individual ou coletivo, fechado ou aberto, este assume o valor de 1,00 quando a soma da área bruta privativa com 30% das áreas brutas dependentes seja menor ou igual que 100; 0,90 para somas maiores que 100 e até 500; 0,85 para somas superiores a 500 e até 1000 e 0,80 para somas maiores que 1000.

Por último, nos terrenos para construção,<sup>153</sup> o coeficiente de ajustamento de áreas é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, com base nas disposições regulamentares. Nos casos em que exista apenas uma afetação, aplica-se a tabela correspondente; quando exista mais

<sup>153</sup> n.º 5 do art.º 40º-A do CIMI

de uma afetação, com áreas discriminadas, aplica-se a tabela correspondente a cada uma; quando existir mais de uma afetação e não seja possível estabelecer a discriminação referida anteriormente, aplica-se a tabela da afetação economicamente dominante.

#### 2.2.4.3 Coeficiente de afetação (Ca)

A determinação do **coeficiente de afetação**,<sup>154</sup> representado por **Ca**, depende do tipo de utilização dos prédios edificados, com base no quadro da figura 14, variando consoante o tipo de utilização entre o mínimo de 0,08 no caso de estacionamento não coberto e o máximo de 1,20 no caso de comércio.

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

**Figura 14** - Tabela dos coeficientes de afetação  
(Fonte: CIMI - art.º 41º)

Assim, o coeficiente de afetação depende do tipo de utilização das edificações e varia entre os já referidos 0,08 e 1,20, assumindo valores mais elevados para utilizações de comércio (1,20), serviços (1,10) e habitação (1,00) e valores mais reduzidos para utilizações afetas a prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade (0,45) e arrecadações e arrumos (0,35), estacionamento coberto e não fechado (0,15) e estacionamento não coberto (0,08). Encontram-se ainda contempladas na tabela referida as utilizações adstritas a habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados (0,70), armazéns e atividade industrial (0,60), comércio e serviços em construção tipo industrial (0,80) e estacionamento coberto e fechado (0,40).

#### 2.2.4.4 Coeficiente de localização (Cl)

O **coeficiente de localização**,<sup>155</sup> descrito como **Cl**, varia entre **0,4** e **3,5** e pode ainda ser reduzido para **0,35** em situações de habitação dispersa em meio rural.<sup>156</sup> Consoante se trate de edifícios para habitação, comércio, indústria ou serviços, os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem ser diferentes.<sup>157</sup>

<sup>154</sup> art.º 41º do CIMI

<sup>155</sup> n.º 1 do art.º 42º do CIMI

<sup>156</sup> Portaria n.º 1426/2004, de 25 de novembro, Portaria n.º 1022/2006, de 20 de setembro e <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>

<sup>157</sup> n.º 2 do art.º 42º do CIMI

O coeficiente de localização considera determinadas características,<sup>158</sup> para a sua fixação, como sejam: acessibilidades (qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas), proximidade de equipamentos sociais (escolas, serviços públicos e comércio), serviços de transportes públicos e localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário. O zonamento baseia-se na determinação das zonas homogéneas<sup>159</sup> a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e o valor da área de implantação que varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.<sup>160</sup>

#### 2.2.4.5 Coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

O coeficiente de qualidade e conforto,<sup>161</sup> designado por Cq, aplica-se ao valor base do prédio edificado, pode ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, contribuindo para a sua majoração, entre outros, a qualidade construtiva, os sistemas de climatização implementados, os equipamentos acessórios de lazer, piscinas e garagens e a paisagem envolvente e contribuindo para a sua minoração o deficiente estado de conservação, áreas que não cumpram as mínimas estipuladas no RGEU, inexistência de redes de infraestruturas, inexistência de cozinha ou de instalações sanitárias e utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas. Este último elemento de qualidade e conforto minorativo pode ser favorável, quando analisado conjuntamente com os restantes elementos de minoração, uma vez que pode contribuir, ainda que em pequena escala, para a redução do VPT e conseqüentemente do valor do IMI e para a poupança de energia e outros impactes no meio ambiente, uma vez que contribui para a sustentabilidade das habitações. Assim, o coeficiente de qualidade e conforto obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam da tabela da figura 15:

---

<sup>158</sup> n.º 3 do art.º 42º do CIMI

<sup>159</sup> «Compete aos peritos avaliadores a definição de zonas homogéneas (...) onde se verifica, para determinada afectação, preços unitários idênticos de imóveis semelhantes (...) aplicando-se a estes o mesmo coeficiente de localização (Cl). (...) Em 2004, a DGCI em colaboração com a DGITA desenvolveu (...) uma aplicação informática (...) SIGIMI (...) que permitiu (...) obter o zonamento para todos os municípios, em formato digital.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), op.cit., p.20.

<sup>160</sup> n.º 4 do art.º 42º do CIMI

<sup>161</sup> art.º 43º do CIMI

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
<b>Majorativos</b>	
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
<b>Minorativos</b>	
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
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,05

**Figura 15** - Tabela dos coeficientes majorativos e minorativos dos elementos de qualidade e conforto, para prédios urbanos destinados a habitação  
(Fonte: CIMI - n.º1 do art.º 43º)

Os coeficientes majorativos assumem os valores máximos de 0,20 e os minorativos de 0,10. Como elementos majorativos podem entender-se: moradias unifamiliares,<sup>162</sup> localização em condomínio fechado, garagem individual ou coletiva, piscina individual ou coletiva,<sup>163</sup> campos

<sup>162</sup> «*Moradia Unifamiliar: Edificação destinada a alojar apenas um agregado familiar [1fogo]. No caso de moradias geminadas ou em banda, são consideradas (...) se tiverem fundações e estrutura da parte habitacional independentes, mesmo que constituídas em propriedade horizontal e ainda que tenham áreas dependentes comuns fora do corpo principal.*» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), op.cit., p.23.

<sup>163</sup> «*Na avaliação de prédios dos quais façam parte garagens individuais e colectivas e/ou piscinas individuais e colectivas deve considerar-se na avaliação apenas o coeficiente de garagem individual ou de piscina individual, conforme o caso.*» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), op.cit., p.24.

de ténis, outros equipamentos de lazer, qualidade construtiva, localização excecional, sistema central de climatização,<sup>164</sup> elevadores<sup>165</sup> em edifícios com menos de quatro pisos e localização e operacionalidade relativas.<sup>166</sup>

Alguns destes elementos são suscetíveis de uma valoração variável, permitindo alguma subjetividade por parte dos avaliadores. Nos elementos minorativos incluem-se inexistência de cozinha, inexistência de instalações sanitárias, inexistência de redes de infraestruturas, inexistência de elevadores em edifícios com mais de 3 pisos, áreas inferiores às definidas na regulamentação (que estejam abaixo dos valores mínimos fixados no RGEU), deficiente estado de conservação e utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis ativas ou passivas.

Para os prédios urbanos destinados a habitação, apenas quatro dos elementos majorativos e dois dos elementos minorativos admitem variação.

Este coeficiente (de qualidade e conforto), para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços, obtém-se, de igual modo, adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam da tabela da figura 16:

---

<sup>164</sup> «**Sistema Central de Climatização:** (...) considera-se o conjunto de equipamentos combinados (...) com vista a satisfazer um ou mais dos objectivos da climatização (...) Se o edifício possuir pré-instalação do sistema central de climatização, para efeitos de avaliação, deve o mesmo ser considerado como se já estivesse efectivamente instalado, desde que existam pelo menos dois dos equipamentos: caldeira, tubagens e irradiador.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), *ibid.*, p.23.

<sup>165</sup> «**Existência/Inexistência de Elevador:** (...) devem considerar-se os pisos acima e abaixo do solo com acesso pelo elevador e sempre que estejam em causa afetações de habitação, comércio, serviços e indústria.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), *id.*, *ibid.*

<sup>166</sup> «Os peritos avaliadores, na parametrização da sua grelha de valorização ou depreciação, devem atender e aplicar (...) as directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, da localização excecional, da localização e operacionalidade relativas e do estado deficiente de conservação.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), *ibid.*, p.24.

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
<b>Majorativos</b>	
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
<b>Minorativos</b>	
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
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,10

**Figura 16** - Tabela dos coeficientes majorativos e minorativos dos elementos de qualidade e conforto, para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 43º)

Como elementos majorativos, para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços, são considerados: localização em centro comercial ou em edifícios destinados a escritórios,<sup>167</sup> sistema central de climatização,<sup>168</sup> qualidade construtiva, existência de elevadores e/ou escadas rolantes e localização e operacionalidade relativas. Nos elementos minorativos incluem-se inexistência de instalações sanitárias, inexistência de redes de infraestruturas, inexistência de elevadores em edifícios com mais de 3 pisos, áreas inferiores às definidas na regulamentação, deficiente estado de conservação e utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis ativas ou passivas.

Para os prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços, apenas dois dos elementos majorativos e dois dos elementos minorativos admitem variação.

Importa referir ainda que o CIMI define cada um dos elementos mencionados,<sup>169</sup> nomeadamente os seguintes:

<sup>167</sup> «**Edifícios de Escritórios:** O elemento de qualidade e conforto majorativo (...) é aplicável, exclusivamente, aos espaços que possuem aquele tipo de utilização.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), op.cit., p.24.

<sup>168</sup> «Nos regimes de propriedade horizontal ou propriedade total com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, só se aplicam os coeficientes relativos a “sistema central de climatização” e “existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)”, se estes elementos existirem no interior da fracção autónoma ou do andar.» - Ver Direcção de Serviços de Avaliações (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), id., ibid.

<sup>169</sup> n.º 2 do art.º 43º do CIMI

- **Cozinha** - local onde se encontram instalados equipamentos adequados para a preparação de refeições;
- **Instalações sanitárias** - compartimentos do prédio com um mínimo de equipamentos adequados às respetivas funções;
- **Redes públicas de distribuição de água, de eletricidade, de gás ou de coletores de esgotos** - as que, sendo privadas, sirvam um aglomerado urbano constituído por um conjunto de mais de 10 prédios urbanos;
- **Áreas inferiores às regulamentares** - as que não cumpram os valores mínimos fixados no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- **Condomínio fechado** - conjunto de edifícios, moradias ou frações autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou a totalidade do dia;
- **Piscina** - qualquer depósito ou reservatório de água para a prática da natação, se dispuser de equipamentos de circulação e filtragem de água;
- **Equipamentos de lazer** - os que sirvam para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas;
- **Qualidade construtiva** - depende da utilização de materiais de construção e revestimento superiores aos exigíveis correntemente, nomeadamente madeiras exóticas e rochas ornamentais;
- **Localização excecional** - quando o prédio ou parte do mesmo possua vistas panorâmicas sobre o mar, rios, montanhas ou outros elementos visuais que influenciem o respetivo valor de mercado;
- **Centro comercial** - edifício ou parte de edifício com um conjunto arquitetonicamente unificado de estabelecimentos comerciais de diversos ramos, em número não inferior a 45, promovido, detido e gerido como uma unidade operacional, integrando zona de restauração, tendo sempre uma loja âncora e/ou cinemas, zonas de lazer, segurança e estacionamento;
- **Edifício de escritórios** - o prédio ou parte de prédio concebido arquitetonicamente por forma a facilitar a adaptação e a instalação de equipamentos de acesso às novas tecnologias;
- **Deficiente o estado de conservação** - quando os elementos construtivos do prédio não cumpram satisfatoriamente a sua função ou possam pôr em causa a segurança de pessoas e bens;
- **Localização e operacionalidade relativas** - quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respetivo valor de mercado ou quando o mesmo é beneficiado ou prejudicado por características de proximidade, envolvência e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção;
- **Técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas** - quando o prédio utiliza energia proveniente de fontes renováveis, ou aproveita águas residuais tratadas ou águas pluviais, ou ainda quando foi construído utilizando sistemas solares passivos.

Os parâmetros para a definição da qualidade de construção são fixados pela CNAPU, com base em critérios objetivos e, sempre que possível, com fundamentos técnico-científicos apropriados.<sup>170</sup>

#### 2.2.4.6 Coeficiente de vetustez (Cv)

O coeficiente de vetustez,<sup>171</sup> Cv, está relacionado com o número inteiro de anos decorridos após a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a tabela da figura 17:

Anos	Coeficientes 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

Figura 17 - Tabela dos coeficientes de vetustez  
(Fonte: CIMI - n.º 1 do art.º 44º)

Nos casos de prédios sujeitos a ampliações, as regras mencionadas anteriormente aplicam-se respetivamente, atendendo à idade de cada uma das partes.<sup>172</sup> São exceções as situações em que as licenças de utilização são obtidas para efeito de legalização, sendo nestes casos a determinação do coeficiente de vetustez feita com base na data de conclusão das obras. Quando não for possível determinar a data de conclusão das obras, esta será fixada pelo Chefe do Serviço de Finanças.<sup>173</sup> Os prédios presumem-se concluídos, neste caso, na data em que for apresentada a declaração para inscrição na matriz com indicação da data de conclusão das obras.<sup>174</sup>

O coeficiente de vetustez assume o valor máximo de 1,00 para imóveis com menos de 2 anos e mínimo de 0,40 para imóveis com mais de 60 anos. Nos casos de imóveis com menos de 8 anos e mais de 2 anos, assume o valor de 0,90; para imóveis com 9 a 15 anos, o coeficiente tem o valor de 0,85; entre 16 e 25 anos, 0,80; entre 26 e 40 anos, 0,75; entre 41 e 50 anos, 0,65 e 0,55 para imóveis com 51 a 60 anos.

<sup>170</sup> n.º 3 do art.º 43º do CIMI

<sup>171</sup> n.º 1 do art.º 44º do CIMI

<sup>172</sup> n.º 2 do art.º 44º do CIMI

<sup>173</sup> n.º 2 do art.º 10º do CIMI

<sup>174</sup> Fonte: [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm)

## 2.3 Ideias a reter sobre o CIMI

Muito embora o preâmbulo do CIMI, na redação de 2012,<sup>175</sup> faça referência à criação do IMI, cuja receita reverte a favor dos municípios,<sup>176</sup> baseado predominantemente no princípio do benefício, poder-se-á concluir que não há, no entanto, qualquer forma de cálculo ou determinação efetiva ou que relacione este imposto com qualquer benefício. Consequentemente, coloca-se a questão de saber se a invocação deste princípio pode ou não fundamentar a tributação do IMI, já que não é possível demonstrar a existência dos benefícios e a sua correspondência. Assim, poderá apenas fazer sentido a legitimação de um imposto com base neste princípio, quando se alcança uma ordem territorial e social que respeita os direitos da propriedade privada e quando são as entidades públicas, Estado e municípios, a facultar e a gerir as infraestruturas e os serviços urbanos, de forma gratuita ou tarifada. Ora, nem sempre, na realidade se verificam estes requisitos. Veja-se o caso de grande parte das redes de infraestruturas que têm sido concessionadas pelos municípios a empresas municipais e outras entidades particulares.<sup>177</sup> Por outro lado, a evocação do princípio do benefício pretende justificar o destino da receita do imposto, não sendo, no entanto, substituído o princípio da capacidade contributiva por este.<sup>178</sup>

Como se analisou em 2.2.1, o IMI constitui receita dos municípios, sendo designado como imposto municipal, apesar de ser criado e cobrado pelo Estado.<sup>179</sup> É um imposto sobre o património que incide especificamente sobre o valor patrimonial e cuja incidência pessoal recai, como já foi anteriormente referido, sobre os proprietários, usufrutuários ou superficiários dos prédios.

Importa reter que o coeficiente relativo ao valor base dos prédios edificados (Vc) da expressão para obtenção do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, referido em 2.2.4.1, é obtido a partir do valor médio de construção por m<sup>2</sup>, estabelecido por Portaria anual, acrescido do valor do m<sup>2</sup> do terreno de implantação, fixado em 25% do custo da construção. O valor do custo médio de construção por m<sup>2</sup> é obtido por proposta da CNAPU, como referido também no ponto 2.2.4.1. Quanto ao valor do m<sup>2</sup> do terreno de implantação,

---

<sup>175</sup> Lei n.º 20/2012, de 14 de maio

<sup>176</sup> «Os nossos municípios (...) remontam à Idade Média e são produto (...) da reconquista, como forma de auto-organização de comunidades de base territorial (...) a instituição municipal foi a única que persistiu (...) como sinal de autonomia face ao poder central.» - Ver João Bilhim, op.cit., p.8.

<sup>177</sup> «(...) A exploração (...) das redes de infraestruturas urbanas tem sido concessionada a particulares e (...preços com significativas margens de lucro (...)) A dinâmica desta distribuição de competências e de regimes (...) não podem deixar de (...) serem ponderadas na formatação e determinação de um imposto sobre o património imobiliário.» - Ver Ministério das Finanças e da Administração Pública, *Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal - Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal*, p.347.

<sup>178</sup> «(...) Os contribuintes pagam esse imposto em função da capacidade contributiva revelada pela (...) posse dos imóveis, e não em função dos benefícios que obtenham dos municípios (...)» - Ver José Casalta Nabais, *Por um Estado Fiscal Suportável - Estudos de Direito Fiscal*, p.239-240.

<sup>179</sup> «(...) São receitas dos municípios (...) o imposto municipal sobre imóveis (IMI); o imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis (IMT); a derrama municipal (...) a sua administração ou gestão continua a caber à administração fiscal do Estado, que assim procede ao seu lançamento (...) liquidação (...) e cobrança.» - Ver José Casalta Nabais, *A Autonomia Financeira das Autarquias Locais*, pp.41-2.

entende-se que se trata, isso sim, do valor do m<sup>2</sup> da área de construção indexada ao solo, uma vez que, se assim não fosse, só se aplicava a edifícios de rés-do-chão. Na prática, corresponde ao valor do solo por m<sup>2</sup> de construção utilizada.<sup>180</sup>

Importa também reter que o Código do CIMI, para a obtenção do coeficiente de afetação (Ca) da expressão referida, exposto no ponto 2.2.4.3, desdobra os tipos de prédios urbanos (consoante o tipo de utilização dos prédios edificados),<sup>181</sup> podendo ser questionável a correspondência dos coeficientes estabelecidos com a realidade económica<sup>182</sup> e com as características do parque urbano edificado, uma vez que, por exemplo, agrava os valores a cobrar para os prédios urbanos destinados a comércio e serviços (1,20 e 1,10, respetivamente) e despenaliza os valores inerentes aos prédios não licenciados (0,45). Este coeficiente, ao depender do tipo de utilização dos prédios edificados, imputa a afetação que lhes está atribuída ao valor do imposto, muito embora este incida sobre o valor patrimonial tributário.

No que concerne ao coeficiente de qualidade e conforto (Cq), explicitado em 2.2.4.5, há a reter que a sua quantificação envolve coeficientes relativos a elementos de qualidade e conforto majorativos e minorativos. Assim, a majoração está relacionada com a implementação de soluções de conforto e a minoração tem a ver com situações de menor conforto associadas à envolvente urbana ou pelo não cumprimento de requisitos regulamentares, onde possam estar em causa condições mínimas de salubridade.

Importa ainda referir que um dos parâmetros de minoração está relacionado com a utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas, aplicáveis aos casos em que existe a utilização de soluções para uso de energia proveniente de fontes renováveis, reaproveitamento de águas pluviais ou residuais ou quando existem sistemas solares passivos. Estas situações podem beneficiar o contribuinte em termos fiscais, além das mais-valias, em termos económicos e ambientais, pela redução do consumo energético.<sup>183</sup> Numa altura em que existe a obrigatoriedade de implementação de sistemas solares térmicos para

---

<sup>180</sup> «O valor do metro quadrado do terreno de implantação aumenta proporcionalmente ao número de pisos do edifício e à medida que cresce em altura (...) alcançando valor superior ao do custo do metro quadrado de construção (...) a interpretação (...) corresponde ao valor do solo por metro quadrado de construção utilizada.» - Ver Ministério das Finanças e da Administração Pública, op.cit., p.406.

<sup>181</sup> art.º 41º do CIMI

<sup>182</sup> «O art.º 41.º - coeficiente de afectação - faz um desdobramento que vai para além do que está contemplado no art.º 6.º, continuando a ser insuficiente e confuso, e os coeficientes estabelecidos não têm correspondência com a realidade económica.» - Ver Ministério das Finanças e da Administração Pública, op.cit., p.396.

<sup>183</sup> «(...) A adoção de soluções sustentáveis pode trazer vantagens económicas (...) na redução de IMI (...) para além de benefícios ambientais (...)» - Ver Rui Oliveira, Jorge Lopes e Isabel Abreu, “O Impacto de Soluções Técnicas Sustentáveis no Imposto Municipal sobre Imóveis”, p.1.

aquecimento de águas sanitárias<sup>184</sup> nos novos edifícios de habitação e de serviços<sup>185</sup> considera-se justificável esta contabilização em termos de redução de IMI.<sup>186</sup>

Quanto à avaliação objetiva dos prédios, tendo em conta que «...o sistema fiscal passa a ser dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em factores objetivos...»,<sup>187</sup> no que concerne ao coeficiente de localização (Cl), da expressão para determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, já apresentado no ponto 2.2.4.4, a objetividade mencionada pode ser discutível. Este facto justifica-se no argumento de o coeficiente poder ter uma variação entre 0,35 e 3,5, conduzindo a variações significativas nos valores patrimoniais tributários. Por outro lado, atendendo aos mapas estabelecidos para os coeficientes de localização, são sempre questionáveis os limites dos mesmos e a transição de coeficientes, especialmente dada a sua desconformidade em termos de conceitos (como analisado no ponto 2.2.2.3) com os critérios para efeitos urbanísticos. Consequentemente, diferenciam-se contribuintes vizinhos, penalizando as construções inseridas nos aglomerados urbanos, que são as que se localizam nas áreas com esse fim.<sup>188</sup> Refira-se ainda que este coeficiente pode ser determinante no cálculo do valor final, uma vez que tem um efeito multiplicador (que pode reduzir-se significativamente ou aumentar mais do que o triplo) com influência direta e de forma considerável no valor do solo, muito embora seja imputado à construção.<sup>189</sup>

Por outro lado, o novo CIMI também deu maior peso ao coeficiente de localização, com a adoção dos valores já referidos em 2.2.4.4, entre 0,4 e 3,5 e em situações de habitação dispersa em meio rural, pode ser reduzido para 0,35,<sup>190</sup> enquanto anteriormente, este coeficiente variava entre 0,4 e 2.

Refira-se que dentro das mesmas zonas homogéneas definidas nos mapas das Finanças, registam-se variações consoante se trate de prédios urbanos destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços<sup>191</sup> e na fixação do coeficiente são consideradas características como: acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas; proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio; serviços de transportes públicos e

---

<sup>184</sup> n.º 2 do art.º 7º do DL n.º 80/2006, de 4 de abril (RCCTE)

<sup>185</sup> n.º 1 do art.º 2º do RCCTE

<sup>186</sup> «(...) É possível minorar esse encargo utilizando técnicas ambientalmente sustentáveis, reduzindo o coeficiente de qualidade e conforto (...)» - Ver Rui Oliveira, Jorge Lopes e Isabel Abreu, op.cit., p.11.

<sup>187</sup> Preâmbulo do CIMI

<sup>188</sup> «É (...) contraditório que as zonas centrais tenham correntemente um factor de localização agravante em sede de IMI (...) A lógica actual do IMI apresenta-se como favorável ao povoamento disperso (...)» - Ver Ministério das Finanças e da Administração Pública, op.cit., p.448.

<sup>189</sup> «(...) Nesta demarcação e ponderação do factor localização, acresce (...) sua aplicação ao custo da construção (...) O factor de localização apenas afecta de forma directa e significativa o valor do solo.» - Ver Ministério das Finanças e da Administração Pública, ibid., p.393.

<sup>190</sup> Ver n.º 1 do art.º 42º do CIMI

<sup>191</sup> n.º 2 do art.º 42º do CIMI

localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.<sup>192</sup> Estes zonamentos municipais pretendem corresponder a áreas uniformes de valorização imobiliária e, se articulados com os usos dos solos estabelecidos nos Planos Diretores Municipais (que deveriam ser estruturados em articulação com a base cadastral), poderiam minimizar-se estas discrepâncias entre propriedades confinantes.

Verifica-se também que o coeficiente de vetustez (Cv), patente na expressão da determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos e referido em 2.2.4.6 contribui para agravar o valor a cobrar nas construções novas e despenaliza as mais antigas.<sup>193</sup> Consequentemente, permite o favorecimento de prédios devolutos, a necessitarem de reabilitação,<sup>194</sup> uma vez que vai decrescendo à medida que os imóveis têm mais idade. Por outro lado, este coeficiente que atinge no mínimo o valor de 0,40 para prédios com mais de 60 anos indicia que não considera nunca amortizado o valor do edificado e não toma em conta os encargos de reabilitação.<sup>195</sup> A análise deste capítulo, acerca do modelo de avaliação dos imóveis permite indicar que o coeficiente de vetustez é aplicado ao valor patrimonial geral do prédio, uma vez que entra na expressão a afetar todos os demais coeficientes. Assim, faria sentido ser aplicado unicamente ao valor do edificado e não ao valor do solo, uma vez que a vetustez é agravada na construção e não no terreno envolvente.<sup>196</sup>

De modo a complementar os resultados obtidos na análise aqui apresentada, recorreu-se à realização de entrevistas a peritos envolvidos no último processo de avaliação de imóveis no âmbito do CIMI. Assim, as entrevistas revelaram através da recolha de opiniões efetuada junto dos peritos, que alguns elementos relativos aos imóveis não são aferidos em resultado da não obrigatoriedade da visita *in loco* aos imóveis. Consequentemente, os peritos inquiridos são de opinião que, neste caso, nem sempre é possível apurar o estado real dos mesmos ou de algumas das suas características reais com base unicamente nos elementos que constituem os projetos.

A experiência da avaliação dos peritos consultados permite afirmar que neste processo de aplicação do CIMI se procurou a atualização dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos na avaliação geral promovida em 2012, contudo, a avaliação foi efetuada

---

<sup>192</sup> n.º 3 do art.º 42º do CIMI

<sup>193</sup> «O modelo do IMI favorece os prédios devolutos e em estado de ruína e penaliza o investimento na construção, valorização e recuperação do património.» - Ver Sidónio Pardal, “Tributação do Património e Política dos Solos”, p.2.

<sup>194</sup> «Nos casos onde existe emissão de nova licença de utilização, como o caso de reconstruções, o Cv é considerado a partir dessa data. Já nos casos onde não existem obras, mas há emissão de nova licença de utilização por alteração de afetação, bem como nos casos onde existe obras (...) desde que não existam alterações estruturais, não é alterada a idade do prédio, prevalecendo Cv (...) as obras desenvolvidas, assim como (...) mudanças de afetação devem ser tidas em consideração nos coeficientes de qualidade e conforto e no de afetação.» - Ver Rui Oliveira, Jorge Lopes e Isabel Abreu, op.cit., p.5.

<sup>195</sup> «O valor do edificado deveria estar completamente amortizado ao fim de 50 anos (...)» - Ver Sidónio Pardal, op.cit., p.2.

<sup>196</sup> «Quanto ao coeficiente de vetustez, é absurdo aplicá-lo ao valor do terreno, como faz o Código do IMI (...) só deve incidir sobre a construção.» - Ver Sidónio Pardal, id., ibid.

essencialmente com base nos elementos fornecidos pelas câmaras municipais, finanças e contribuintes e não tanto por uma avaliação *in loco* das características dos prédios. Ainda que os peritos avaliadores pudessem visitar os imóveis sempre que o entendessem conveniente,<sup>197</sup> esta possibilidade nem sempre se concretizou. Consequentemente, obras de ampliação e/ou reconstrução de que os imóveis foram alvo, ficaram por registar e permanecem fora da esfera do conhecimento das entidades licenciadoras (não obstante incluir-se nas atribuições e competências dos municípios proceder a esta fiscalização, independentemente de qualquer outra entidade, isto é, Finanças). Os peritos inquiridos revelaram terem, na falta de elementos gráficos, recorrido a imagens aéreas da aplicação informática *Google Earth*<sup>198</sup> para medições de áreas, o que, claramente, induziu a erros e discrepâncias face à realidade existente. Esta é uma lacuna que deverá ser ultrapassada em futuros procedimentos, em prol da defesa da justiça como princípio que subjaz aos procedimentos inerentes às tributações.<sup>199</sup>

Com as alterações de 2012, conclui-se ainda que, o CIMI veio aumentar os montantes a cobrar no IMI para os prédios urbanos, uma vez que, embora a taxa aplicada aos prédios rústicos se tenha mantido (0,8%), no caso dos prédios urbanos ainda não avaliados pelo CIMI, as taxas passaram a variar entre 0,5% e 0,8%,<sup>200</sup> enquanto anteriormente,<sup>201</sup> variavam entre 0,4% e 0,8%. Também os prédios avaliados nos termos do CIMI passaram a ter uma variação da taxa entre 0,3% e 0,5%,<sup>202</sup> quando anteriormente se situava entre 0,2% e 0,5%.

Refira-se que, muito embora os contribuintes pudessem requerer uma segunda avaliação dos prédios (como referido em 2.2.3.2), no prazo de 30 dias a contar da notificação do VPT, no caso de não concordarem com o resultado da avaliação, o número total de pedidos de 2.ª avaliação não ultrapassou 0,1% dos prédios avaliados (menos de cinco mil prédios), um valor substancialmente inferior ao inicialmente estimado.<sup>203</sup> Ora, apesar do agravamento substancial dos valores patrimoniais tributários e do respetivo IMI, verificou-se que o prazo de reclamação era muito curto.<sup>204</sup>

---

<sup>197</sup> Fonte: [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm)

<sup>198</sup> «*Google Earth é um programa de computador (...) cuja função é apresentar um modelo tridimensional do globo terrestre, construído a partir de mosaico de imagens de satélite (...)*» in <https://www.google.pt/#q=O%20QUE%20C%3%89%20O%20GOOGLE%20EArth>

<sup>199</sup> «*A avaliação patrimonial (...) as consequências (...) são a obtenção da colecta do imposto (...) deve resultar em valores justos (...) é necessário que (...) seja feita num curto intervalo de tempo (...) os valores registados na matriz terem a mesma referência temporal.*» - Ver Paula Couto, Armando Manso e Alfredo Soeiro, “*Análise Comparativa de Valores de Mercado de Imóveis para Habitação*”, p. 1.

<sup>200</sup> alínea b) do art.º 112º do CIMI

<sup>201</sup> DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>202</sup> alínea c) do art.º 112º do CIMI

<sup>203</sup> Fonte: <http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-das-financas/mantenha-se-atualizado/20130424-seaf-avaliacao-predios-urbanos.aspx>

<sup>204</sup> Fonte: *site* da Associação Nacional de Proprietários <http://www.proprietarios.pt/>

A nova redação do referido Código contribuiu também para o aumento do IMI quanto aos prédios devolutos e em ruínas<sup>205</sup> (cujas taxas são elevadas anualmente ao triplo, como explanado em 2.2.3.4). Este último aspeto poderá ser considerado positivo se contribuir para incentivar nos proprietários as suas responsabilidades e iniciativas em futuras ações de reabilitação urbana.

Por último, refira-se que também o regime de isenções diminuiu consideravelmente as condições e os períodos de isenção, como explanado em 2.2.1, embora tenham sido salvaguardados os direitos de quem estava a beneficiar de períodos mais longos.<sup>206</sup>

---

<sup>205</sup> n.º 3 do art.º 112º do CIMI

<sup>206</sup> art.º 46º do EBF e art.º 144º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro (Anteriormente o período de isenção podia ser de 8 anos para imóveis cujo valor tributável não ultrapassasse € 157 500,00; de 4 anos, para imóveis cujo valor tributável se situasse entre € 157 500,00 e € 236 250,00, nos casos de aquisição para habitação própria e na lei atual o valor patrimonial destes imóveis baixou para € 125 000,00 e o período de isenção reduziu para 3 anos se o rendimento coletável (IRS) não for superior a € 153 000,00).

## 2ª Parte - ESTUDO DE DOIS CASOS NO CONCELHO DA GUARDA

### Capítulo 3 - Evolução do Parque Habitacional no Concelho da Guarda

O presente Capítulo tem como objetivo fazer a caracterização sumária do Concelho da Guarda, em termos de evolução do parque habitacional, de modo a poder estabelecer algumas considerações que articulem estas características com os critérios do CIMI. Proceder-se a uma análise dos indicadores relativos à população residente, número de edifícios, alojamentos e famílias, atendendo à evolução destes parâmetros na última década, no Concelho. Comparam-se estes valores com a evolução nos restantes concelhos da Beira Interior Norte, na Zona Centro e em Portugal, tendo como fonte os resultados dos Censos de 2001 e de 2011. É ainda feita a mesma análise comparativa, relativamente aos parâmetros mencionados, para as duas Freguesias do Concelho da Guarda, S. Vicente e Arrifana, onde se localizam os dois imóveis, estudos de caso.

O resultado deste Capítulo visa informar da análise efetuada e da influência do aumento do IMI, face às características do parque habitacional no Concelho da Guarda, a desenvolver no Capítulo 4, com base nos dois estudos de caso.

#### 3.1 Breve caracterização do Concelho da Guarda

Perde-se no tempo a origem da Cidade da Guarda (ver Figura 18), cujo nome terá advindo de um castro sobranceiro ao Rio Mondego, o Castro do Tintinholo, identificada como *Ward visigótica*, no entanto historicamente os objetivos passavam pela defesa e vigilância, dada a sua localização geográfica e características altimétricas, uma vez que fica inserida no último contraforte nordeste da Serra da Estrela, sendo a cidade mais alta de Portugal, com uma altitude máxima de 1056 metros (na Torre de Menagem do Castelo). Com mais de 800 anos, foi reconhecida como cidade por foral de D. Sancho I em 27 de novembro de 1199, data do feriado municipal. É conhecida pela Cidade dos “5 Fs”, cuja explicação mais consensual assenta em que é *Forte* pela posição geográfica, *Farta* pela riqueza do vale do rio Mondego, *Fria* pelo clima de Inverno e pela proximidade à Serra da Estrela, *Fiel* pela história de fidelidade ao Rei de Portugal e *Formosa* pela sua beleza natural.<sup>207</sup> Em termos atmosféricos, considera-se que apresenta um clima temperado, com influência mediterrânica, com uma diminuta estação seca de verão, pelo que é mesmo considerada uma das cidades mais frias de Portugal, com neve e temperaturas negativas em alguns dias de inverno.

---

<sup>207</sup> Dados mais específicos sobre o Concelho da Guarda obtidos do *site* do Município: <http://www.mun-guarda.pt/>



**Figura 18** - Vista aérea parcial da Guarda  
(Fonte: <http://www.asbeiras.pt/>)

O granito, utilizado como material de construção, quer de edifícios, quer de arruamentos, é uma forte presença na Cidade e na região. O símbolo mais marcante é a Sé Catedral (Figura 19) uma das mais emblemáticas do país. A Guarda tem um centro histórico particularmente rico em património e um dos mais proeminentes centros medievais portugueses, parcialmente muralhado, com três entradas ainda preservadas. Foi após a construção das linhas férreas, no final do século XIX,<sup>208</sup> que a Cidade deixou de estar confinada ao interior das muralhas, seguindo atualmente um eixo de expansão na direção noroeste. Tal como em muitas outras cidades portuguesas, a chegada da linha do caminho de ferro veio impor uma nova direção na expansão urbana, de modo a ligar o tecido urbano, até então consolidado, à nova estrutura de comunicação.



**Figura 19** - Fotografia com a estátua de D. Sancho I e da Sé Catedral da Guarda  
(25 de agosto de 2013)

---

<sup>208</sup> Fonte: *site* da CP - Caminhos de Ferro Portugueses  
<http://www.cp.pt/cp/displayPage.do?vgnextoid=2fdfcef780e5c010VgnVCM1000007b01a8c0RCRD>

A Guarda concentra variados serviços públicos e de natureza administrativa, característica de ser cumulativamente sede do Concelho homólogo e capital do Distrito com o mesmo nome (que abarca 14 municípios).<sup>209</sup> Este Concelho pertence à região Centro (NUTS II) e à sub-região (NUTS III) da Beira Interior Norte, que é constituída por nove municípios do Distrito (Almeida, Celorico da Beira, Figueira de Castelo Rodrigo, Guarda, Manteigas, Meda, Pinhel, Sabugal e Trancoso). Com uma área de 712,11km<sup>2</sup>, o Concelho da Guarda tem 42 541 habitantes, segundo os Censos de 2011 e uma densidade populacional de 59,74hab/km<sup>2</sup>, de acordo com a mesma fonte. Confronta a nordeste com o Concelho de Pinhel, a leste com o de Almeida, a sudeste com o de Sabugal, a sul com os de Belmonte e da Covilhã (já no distrito de Castelo Branco), a oeste com os de Manteigas e de Gouveia e a noroeste com o de Celorico da Beira (Figura 20).



**Figura 20 - Mapa do Distrito da Guarda**  
(Fonte: <http://www.mapadeportugal.net/distrito.asp?n=guarda>)

Salientam-se as potencialidades do Concelho, pelo facto de esta região pertencer a três bacias hidrográficas - Mondego, Douro e Tejo, contribuindo para os recursos hídricos das regiões de Lisboa, Porto e Coimbra. A barragem do Caldeirão, no rio Mondego, em funcionamento há cerca de duas décadas, constitui uma infraestrutura fundamental, quer para o abastecimento de água, quer para a produção de energia elétrica, constituindo também um pólo de atração turística.

Em termos de infraestruturas viárias, o Concelho é servido por duas autoestradas, a A25 que faz a ligação entre Espanha e Aveiro, e a A23 que, com ligação a Torres Novas pelo interior do

<sup>209</sup> Fonte: *site* da Associação Nacional de Municípios Portugueses  
<http://www.anmp.pt/anmp/pro/mun1/mun101w3.php?cod=M6300>



Até meados da década de 70 do séc. XX, a maior parte dos habitantes do Concelho vivia no meio rural, subsistindo da agricultura e, só a partir de então se verificou uma deslocalização em massa para a sede do Município, para os setores dos serviços e da indústria. Assim, este êxodo rural contribuiu para uma mudança no tecido económico, passando a predominar o setor terciário, com incidência no comércio por grosso e a retalho, seguido do secundário e, por último, do primário.

Como se pode observar na Figura 22, o Concelho da Guarda, antes da reorganização administrativa territorial autárquica,<sup>211</sup> era constituído por 55 freguesias (patentes nos Censos de 2011): Sé, S. Vicente, S. Miguel, Adão, Albardo, Aldeia do Bispo, Aldeia Viçosa, Alvendre, Arrifana, Avelãs de Ambom, Avelãs da Ribeira, Benespera, Carvalhal Meão, Casal de Cinza, Castanheira, Cavadoude, Codesseiro, Corujeira, Faia, Famalicão, Fernão Joanes, Gagos, Gonçalo, Gonçalo Bocas, João Antão, Maçainhas, Marmeleiro, Meios, Mizarela, Monte Margarida, Panóias de Cima, Pega, Pêra de Moço, Pêro Soares, Pousade, Porto da Carne, Ramela, Ribeira dos Carinhos, Rocamondo, Rochoso, Santana da Azinha, S. Miguel do Jarmelo, São Pedro do Jarmelo, Seixo Amarelo, Sobral da Serra, Trinta, Vale de Estrela, Valhelhas, Vela, Videmonte, Vila Cortês do Mondego, Vila Fernando, Vila Franca do Deão, Vila Garcia e Vila Soeiro. Pela nova organização administrativa autárquica, verifica-se uma redução de 12 freguesias, passando o Conselho a ser constituído por um total de 43.<sup>212</sup>

---

<sup>211</sup> Lei n.º 22/2012, de 30 de maio e Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro

<sup>212</sup> Fonte: n.º 1.4 do Parecer para o Município da Guarda da UTRAT - Unidade Técnica para a Reorganização Administrativa do Território, com base na alínea c) do n.º1 do art.º 6º da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio



Figura 22 - Freguesias do Concelho da Guarda  
(Fonte: [www.mun-guarda.pt/](http://www.mun-guarda.pt/))

A sede de Concelho era constituída por três freguesias urbanas,<sup>213</sup> designadamente: Sé, S. Vicente e S. Miguel, cujos limites das mesmas se encontram definidos na figura 23, embora a malha urbana abrangesse também parcialmente as freguesias de Arrifana, Alvendre, Maçainhas e Faia (ver extrato da Carta de Ordenamento do PDM da Guarda no ANEXO II). Os Censos de 2011 consideraram as duas Freguesias objeto dos estudos de caso, S. Vicente e Arrifana, como unidades administrativas independentes e, embora S. Vicente seja agregada pela nova reorganização administrativa territorial autárquica às restantes freguesias urbanas (Sé e S. Miguel, sendo a freguesia resultante da agregação designada de “Guarda”),<sup>214</sup> no âmbito da presente Dissertação consideram-se as duas Freguesias em estudo com os limites administrativos correspondentes aos dos Censos.

<sup>213</sup> Fonte: [www.mun-guarda.pt/](http://www.mun-guarda.pt/)

<sup>214</sup> Fonte: n.º 1.6.2 do Parecer para o Município da Guarda da UTRAT - Unidade Técnica para a Reorganização Administrativa do Território in <http://app.parlamento.pt/utrati/index.html>

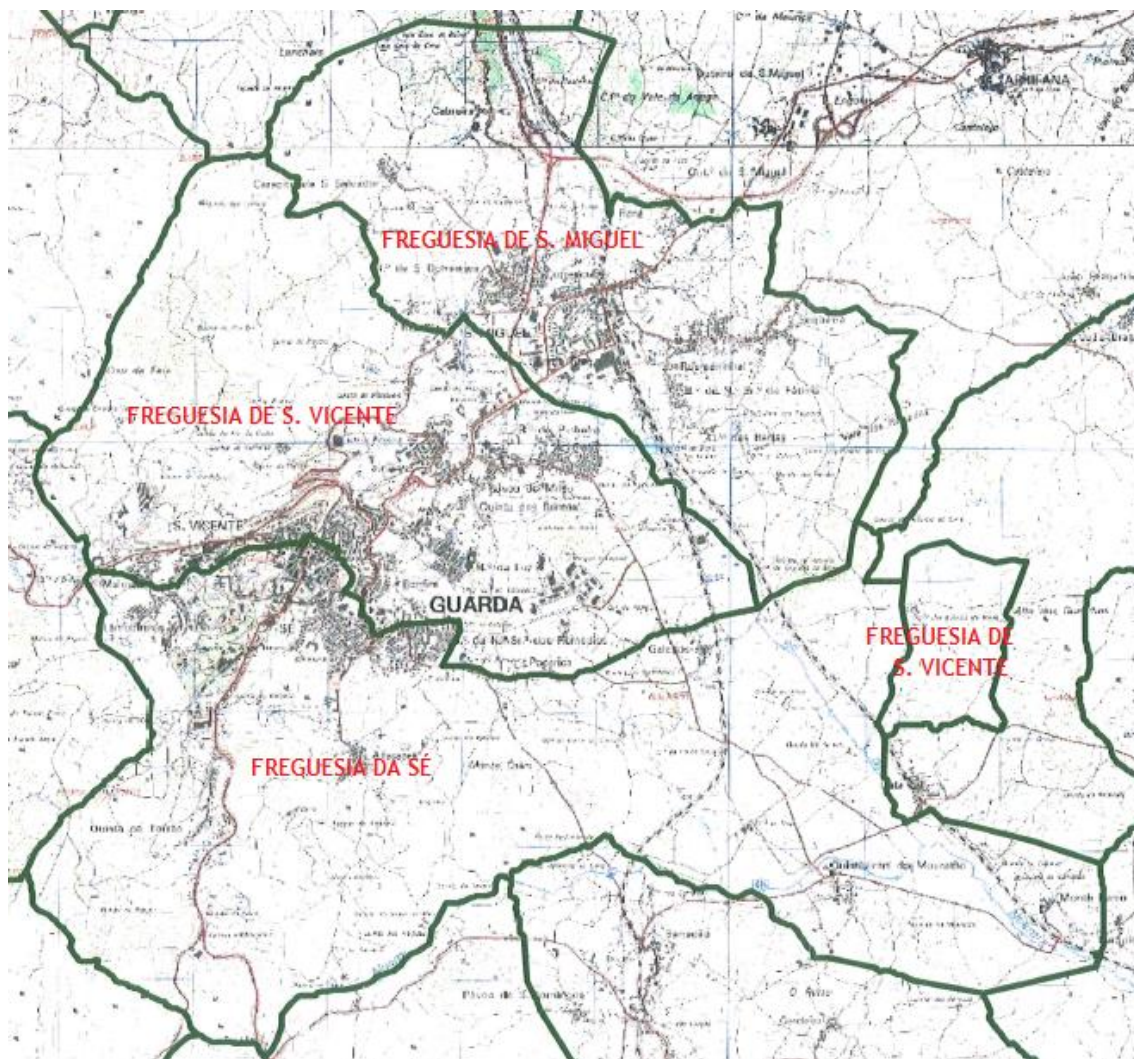


Figura 23 - Limites das três freguesias urbanas da Guarda  
(s/escala)  
(Fonte: Câmara Municipal da Guarda)

## 3.2 Análise comparativa de alguns indicadores demográficos e do parque habitacional na última década

### 3.2.1 Referência aos conceitos das unidades territoriais para fins estatísticos

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, apresentam-se os conceitos mais relevantes relativos a unidades territoriais, para a análise dos resultados dos Censos. Em Portugal, as Unidades Territoriais Estatísticas, com base no Regulamento do Parlamento Europeu,<sup>215</sup> designam as sub-regiões estatísticas em que se divide o território português, tendo-se instituído uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS), de modo a permitir a recolha, organização e difusão de estatísticas regionais harmonizadas.

<sup>215</sup> Regulamento (CE) n.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de maio

As sub-regiões de Portugal dividem-se em três níveis: NUTS I, NUTS II e NUTS III. A NUTS I (Figura 24) compreende Portugal Continental e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.



Figura 24 - NUTS I  
(Fonte: INE - 2013)

A NUTS II (Figura 25) é composta por 7 regiões, designadamente: Norte, Centro, Lisboa, Alentejo, Algarve, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira.

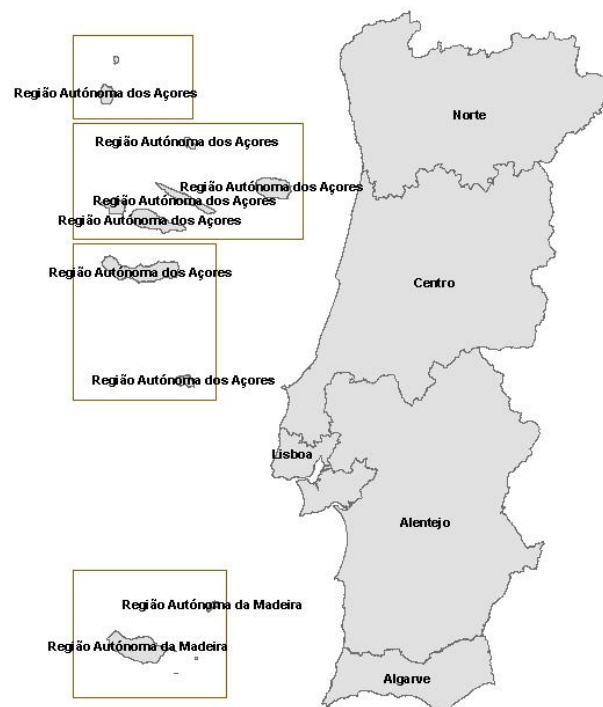


Figura 25 - NUTS II  
(Fonte: INE - 2013)

Por sua vez, a NUTS III (Figura 26) é organizada por 30 sub-regiões (que constituem as regiões definidas como NUTS II), subdividindo-se cada uma de acordo com as divisões administrativas correspondentes a municípios e freguesias.

Assim, a região Norte é composta por: Minho-Lima, Alto Trás-os-Montes, Cávado, Ave, Tâmega, Grande Porto, Douro e Entre Douro e Vouga; a região Centro por: Beira Interior Norte, Serra da Estrela, Cova da Beira, Beira Interior Sul, Dão-Lafões, Baixo Vouga, Baixo Mondego, Pinhal Interior Norte, Pinhal Interior Sul, Médio Tejo, Pinhal Litoral e Oeste; a região de Lisboa por: Grande Lisboa e Península de Setúbal; a região do Alentejo por: Lezíria do Tejo, Alto Alentejo, Alentejo Central, Baixo Alentejo e Alentejo Litoral; a região do Algarve apenas pela sub-região com o mesmo cognome, assim como as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, a que correspondem sub-regiões com os mesmos nomes.

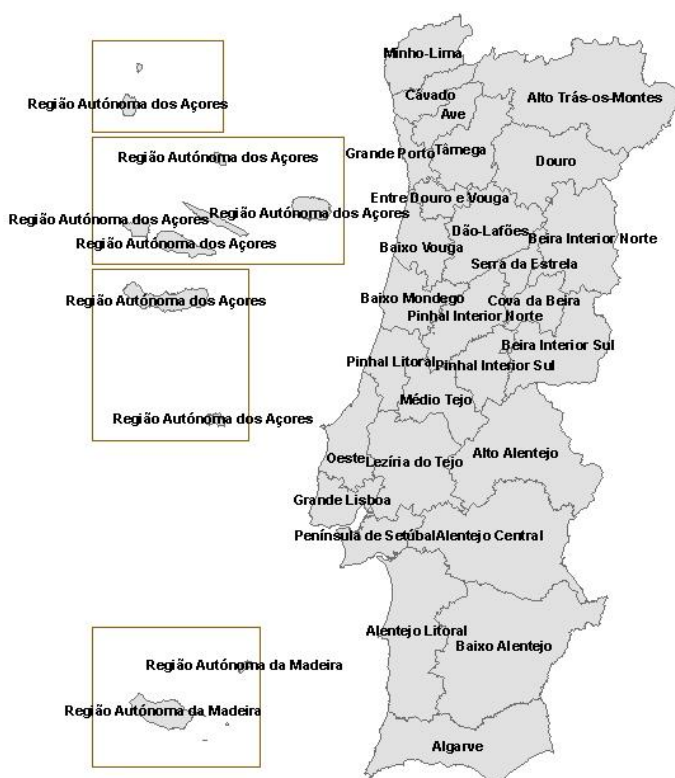


Figura 26 - NUTS III  
(Fonte: INE - 2013)



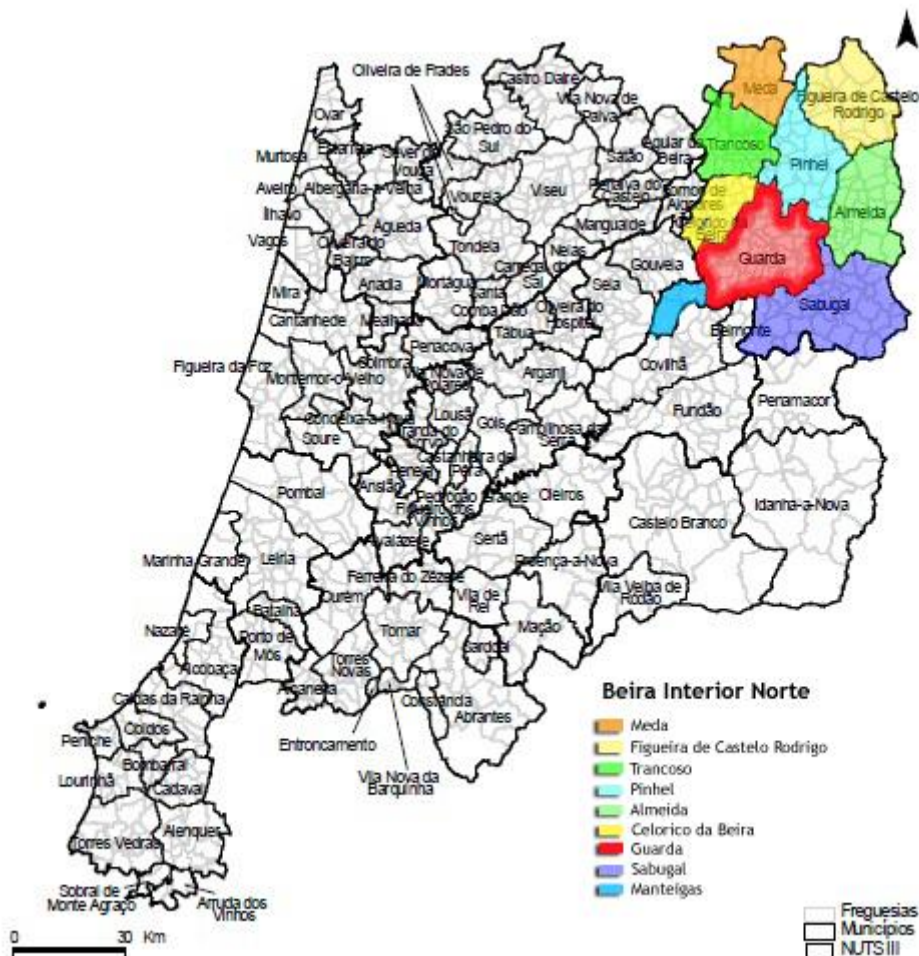


Figura 28 - Mapa dos municípios da Zona Centro

(Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos in

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=156644135&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=156644135&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554))

### 3.2.2 Evolução da população residente

A **população residente**<sup>216</sup> é o indicador demográfico que designa o conjunto de pessoas que, independentemente de estarem ou não presentes no momento de observação dos Censos (designado por momento censitário) viveram continuamente durante os doze meses anteriores ao momento de observação no seu local de residência habitual ou aí chegaram durante os últimos doze meses com a intenção de aí permanecerem pelo menos um ano.

Procurar-se-á analisar a evolução da população residente, na última década, de acordo com os resultados dos Censos de 2001 e 2011, nas unidades territoriais referidas para o estudo, designadamente: Portugal, Região Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda. Pretende-se deste modo proceder a uma observação da distribuição deste parâmetro, por

<sup>216</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos in

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554)

comparação com a tendência nacional, regional e local, tentando encontrar padrões comuns às unidades geográficas em análise e situações particulares que as diferenciem entre si.

Será ainda efetuada uma análise comparativa entre os concelhos que integram a Beira Interior Norte, para além de uma síntese das duas Freguesias do Concelho da Guarda, S. Vicente e Arrifana, onde se localizam os estudos de caso da presente Dissertação.

### 3.2.2.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda

#### POPULAÇÃO RESIDENTE

UNIDADES TERRITORIAIS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(habitantes)			
Portugal	10 356 117 (a)	10 562 178 (b)	+ 206 061	+ 1,99%
Zona Centro	2 348 397 (a)	2 327 755 (b)	- 20 642	- 0,88%
Beira Interior Norte	115 325 (a)	104 417 (b)	- 10 908	- 9,46%
Município da Guarda	43 822 (a)	42 541 (b)	- 1 281	- 2,92%

Figura 29 - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)  
 (b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

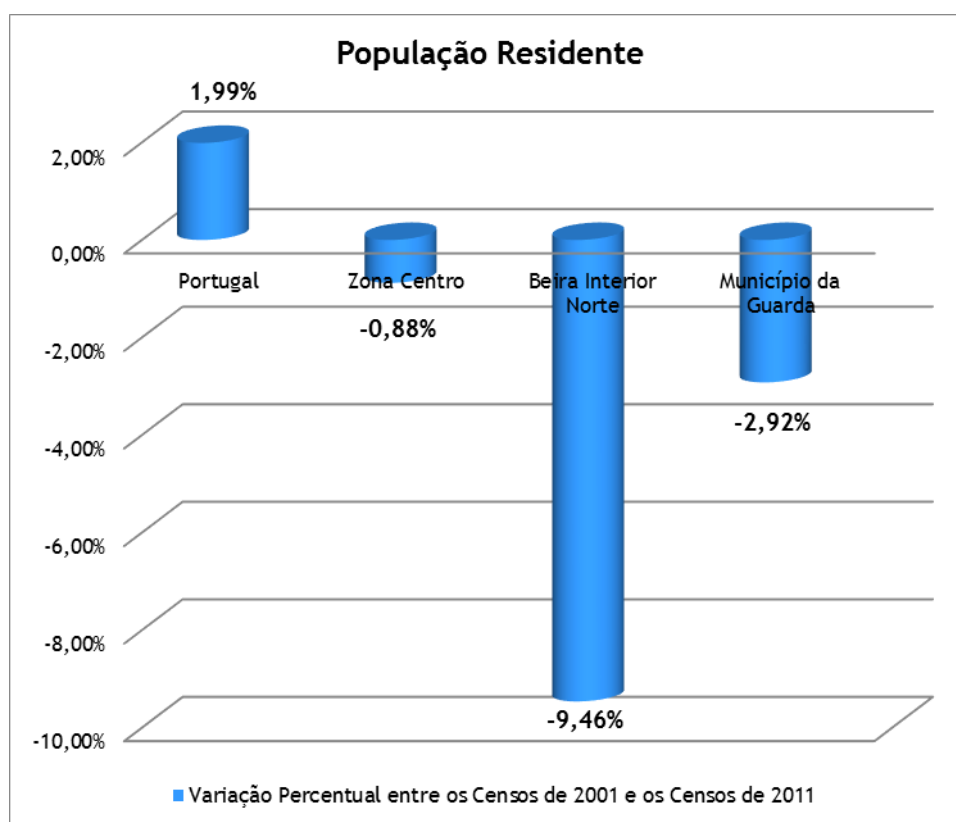


Figura 30 - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda (Fonte: INE)

Em relação à população residente, de acordo com o quadro da Figura 29 e o gráfico da Figura 30, verifica-se um decréscimo tanto na Zona Centro, como na Beira Interior Norte e no Município da Guarda, mas mais significativo percentualmente na Beira Interior Norte.

Enquanto na Zona Centro, este decréscimo não chega a 1%, com menos 20 642 habitantes, no Município da Guarda aproxima-se dos 3%, com menos 1281 habitantes e na Beira Interior Norte chega quase aos 9,5%, com menos 10 908 habitantes. Só a nível nacional, este indicador demográfico apresenta resultados positivos, ainda que com uma variação percentual muito ténue, próxima dos 2%, correspondendo a 206 061 habitantes.

### POPULAÇÃO RESIDENTE

MUNICÍPIOS BEIRA INTERIOR NORTE	2001	2011	Diferença	Varição (%)
	(habitantes)			
Almeida	8 423 (a)	7 242 (b)	- 1 181	- 14,02%
Celorico da Beira	8 875 (a)	7 693 (b)	- 1 182	- 13,32%
Figueira C. Rodrigo	7 158 (a)	6 260 (b)	- 898	- 12,55%
Guarda	43 822 (a)	42 541 (b)	- 1 281	- 2,92%
Manteigas	4 094 (a)	3 430 (b)	- 664	- 16,22%
Meda	6 239 (a)	5 202 (b)	- 1 037	- 16,62%
Pinhel	10 954 (a)	9 627 (b)	- 1 327	- 12,11%
Sabugal	14 871 (a)	12 544 (b)	- 2 327	- 15,65%
Trancoso	10 889 (a)	9 878 (b)	- 1 011	- 9,28%

Figura 31 - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

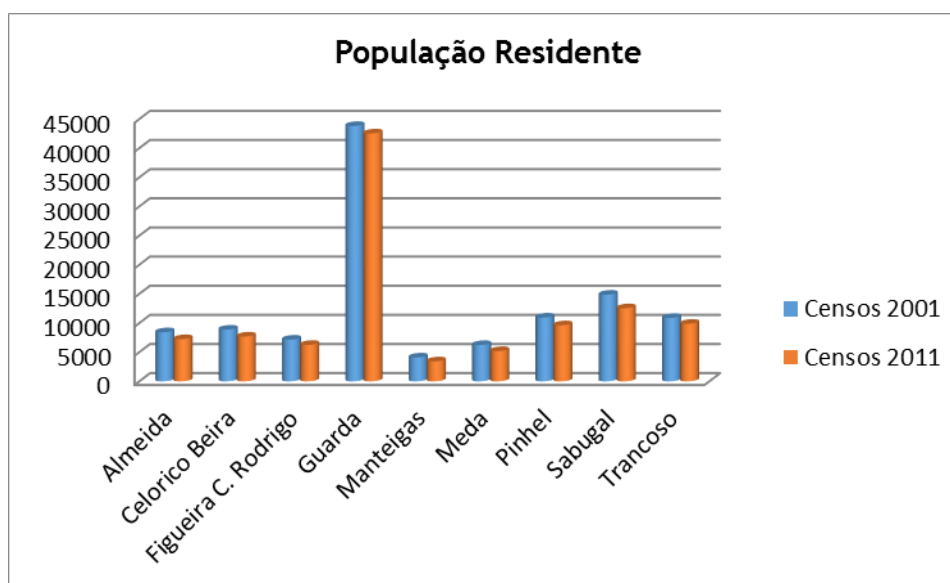
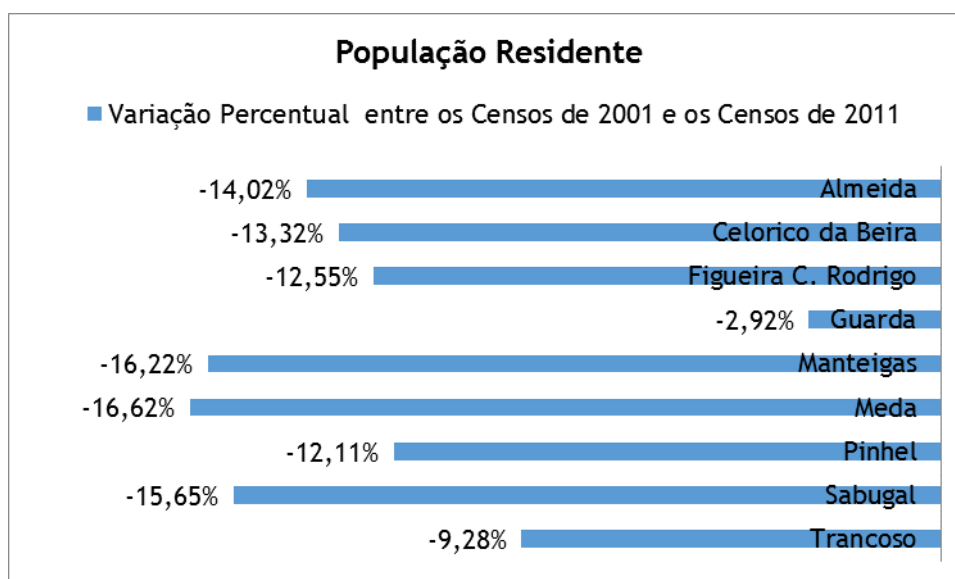


Figura 32 - Gráfico comparativo do número de população residente, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte (Fonte: INE)



**Figura 33** - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte  
(Fonte: INE)

Todos os municípios da Beira Interior Norte (Figuras 31, 32 e 33) acompanharam a tendência de decréscimo percentual da população residente na última década, tendo este sido mais significativo no Município da Meda, com menos 16,62%, correspondendo a menos 1037 habitantes. O Município do Sabugal foi o que apresentou a maior variação negativa no número efetivo de habitantes, menos 2327, com uma variação percentual negativa de 15,65%.

No extremo oposto, o Município da Guarda foi o que registou o menor decréscimo percentual de população residente (-2,92%), tendo perdido 1281 habitantes entre 2001 e 2011. Somente a Guarda e Trancoso registaram um decréscimo inferior a 10%. Os restantes municípios registaram variações percentuais negativas superiores a 12% e ultrapassaram os 16% nos casos de Manteigas e da Meda.

Das 55 freguesias do Município da Guarda (consideradas nos Censos de 2011), verifica-se que apenas 6 apresentaram uma variação percentual positiva da população residente e 3 mantiveram-se sem variação. A maior parte registou, nos últimos dez anos, um decréscimo percentual, com 13 freguesias a apresentarem um decréscimo superior a 20% e 18 freguesias entre 10% e 20%. No extremo oposto, somente Aldeia do Bispo, colada com uma das freguesias mãe do Concelho (Sé), apresenta uma variação percentual positiva superior a 20%. (ver Figura 34)

Varição da População Residente por freguesia, 2001-2011

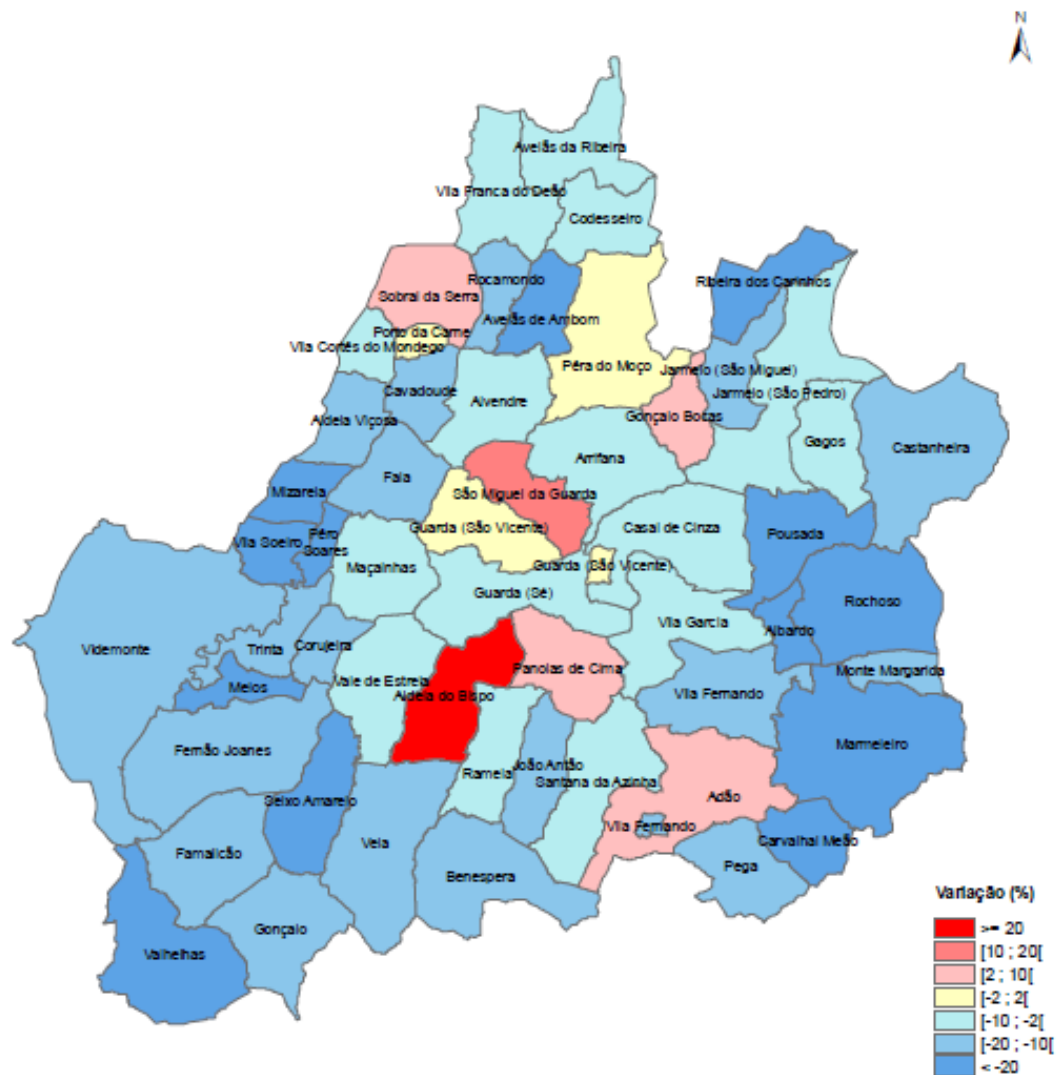


Figura 34 - Variação da população residente por freguesia no Município da Guarda, 2001-2011  
 (Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Preliminares in [http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=122103956&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196955](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=122103956&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196955))

Verifica-se também que, segundo os resultados dos Censos de 2011, a Freguesia com o maior quantitativo de população residente é S. Vicente, uma das três freguesias urbanas do Concelho e onde se localiza um dos estudos de caso presente nesta Dissertação, com 11 679 habitantes, quase um terço (cerca de 27,5%) da população total residente no Concelho. No extremo oposto encontra-se a Freguesia de Monte Margarida, com 36 habitantes, registando aproximadamente 0,085% da população do Concelho. Já a outra Freguesia objeto de estudo de caso, Arrifana, acompanha a tendência do Concelho da Guarda, perdendo população residente (-10,07%).

### 3.2.2.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda

#### POPULAÇÃO RESIDENTE

FREGUESIAS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(habitantes)			
S. Vicente	11 514 (a)	11 679 (b)	+ 165	+ 1,43%
Arrifana	735 (a)	661 (b)	- 74	- 10,07%

Figura 35 - Quadro com os valores comparativos da população residente, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)  
 (b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

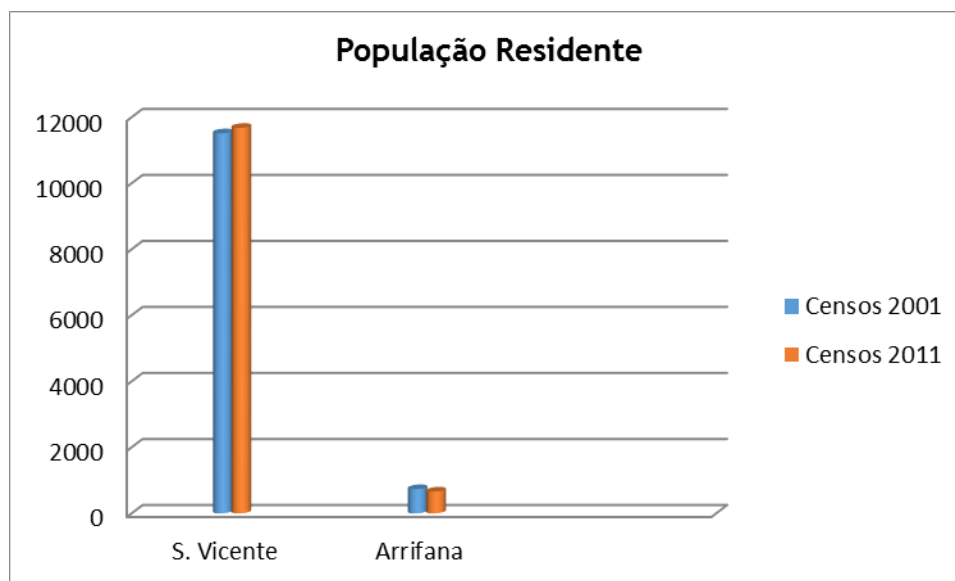


Figura 36 - Gráfico comparativo do número de população residente, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana (Fonte: INE)

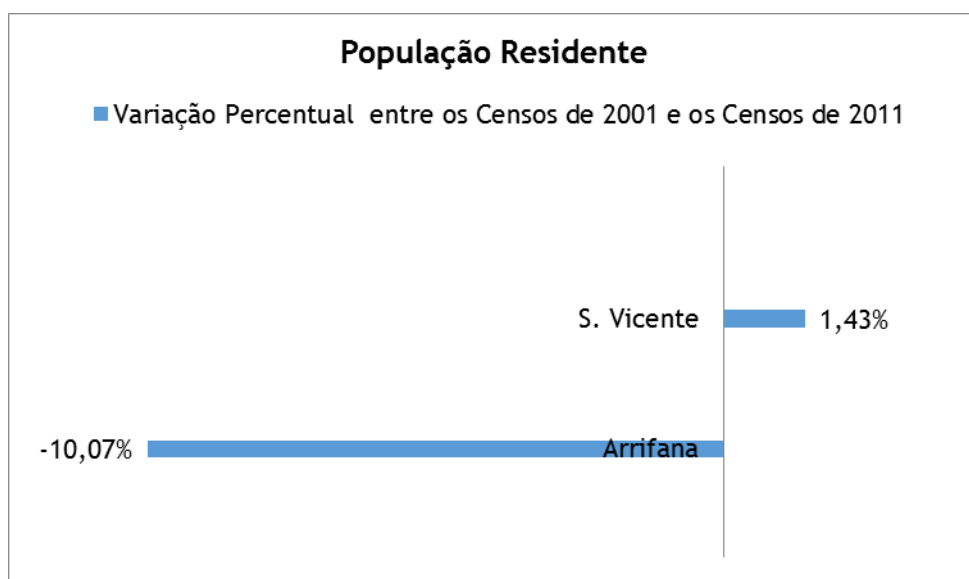


Figura 37 - Gráfico com a variação percentual de população residente, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana (Fonte: INE)

De acordo com os dados explanados no quadro da figura 35 e nos gráficos das figuras 36 e 37, a Freguesia de Arrifana perdeu população residente, num decréscimo superior a 10%, traduzido em menos 74 habitantes, registando em 2011 um efetivo de 661. Por sua vez, a Freguesia de S. Vicente registou um ligeiro acréscimo percentual, de 1,43%, traduzido em mais 165 habitantes, registando um total de 11 679 em 2011. Assim, na análise das Freguesias em estudo, verifica-se que a Arrifana também acompanha a tendência negativa e S. Vicente tem um acréscimo percentual ainda que ligeiro, embora possa ser considerada uma exceção na panorâmica da região e mesmo do Concelho da Guarda, uma vez que, como já referido anteriormente, das 55 freguesias que o compunham, 46 registaram um decréscimo de população residente.

### 3.2.3 Evolução do número de edifícios

Entende-se por **edifício**<sup>217</sup> a construção permanente dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias, das fundações à cobertura, destinada à utilização humana ou outros fins. Assim, importa proceder à análise da evolução do número de edifícios, com base nos dados dos resultados dos Censos de 2001 e 2011, nas unidades territoriais já referidas anteriormente para a presente Dissertação.

#### 3.2.3.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda

##### EDIFÍCIOS

UNIDADES TERRITORIAIS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Portugal	3 160 043 (a)	3 544 389 (b)	+ 384 346	+ 12,16%
Zona Centro	992 321 (a)	1 111 952 (b)	+ 119 631	+ 12,05%
Beira Interior Norte	69 584 (a)	74 429 (b)	+ 4 845	+ 6,96%
Município da Guarda	18 676 (a)	19 376 (b)	+ 700	+ 3,75%

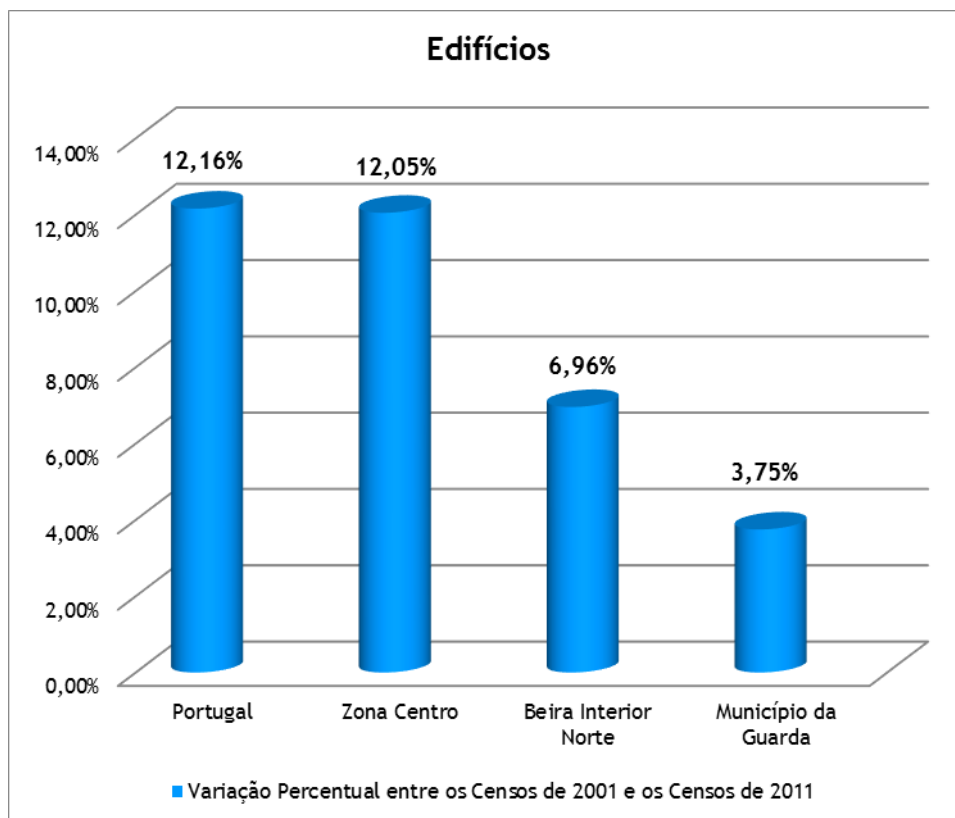
**Figura 38** - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

<sup>217</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos *in*

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554)



**Figura 39** - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda (Fonte: INE)

Em relação ao número de edifícios, verifica-se um acréscimo nesta variável em todas as unidades territoriais em estudo (Figuras 38 e 39). Estes números refletem o significativo crescimento da construção na primeira década do século XXI em todo o país, tendência esta já vinda de anos anteriores. Em Portugal, esse acréscimo traduz-se em 384 346 edifícios, um aumento de 12,16%.

Na Zona Centro, a variação percentual ultrapassa 12%, com um aumento de 119 631 edifícios. Também na Beira Interior Norte e no Município da Guarda este indicador aumentou na década em análise, traduzindo-se percentualmente em 6,96% e 3,75%, respetivamente.

Comparativamente, em Portugal e na Zona Centro, em termos de percentagens, o número de edifícios quase duplicou em relação ao registado na Beira Interior Norte. O Município da Guarda, embora tendo acompanhado a tendência de crescimento, ficou percentualmente a menos de um quarto em relação às duas unidades territoriais primeiramente referidas.

## EDIFÍCIOS

MUNICÍPIOS BEIRA INTERIOR NORTE	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Almeida	5 888 (a)	6 418 (b)	+ 530	+ 9,00%
Celorico da Beira	5 660 (a)	5 870 (b)	+ 210	+ 3,71%
Figueira C. Rodrigo	4 672 (a)	5 146 (b)	+ 474	+ 10,14%
Guarda	18 676 (a)	19 376 (b)	+ 700	+ 3,75%
Manteigas	2 213 (a)	2 236 (b)	+ 23	+ 1,04%
Meda	4 457 (a)	4 722 (b)	+ 265	+ 5,94%
Pinhel	6 938 (a)	7 679 (b)	+ 741	+10,68%
Sabugal	14 528 (a)	15 099 (b)	+ 571	+ 3,93%
Trancoso	6 552 (a)	7 883 (b)	+ 1 331	+ 20,31%

Figura 40 - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

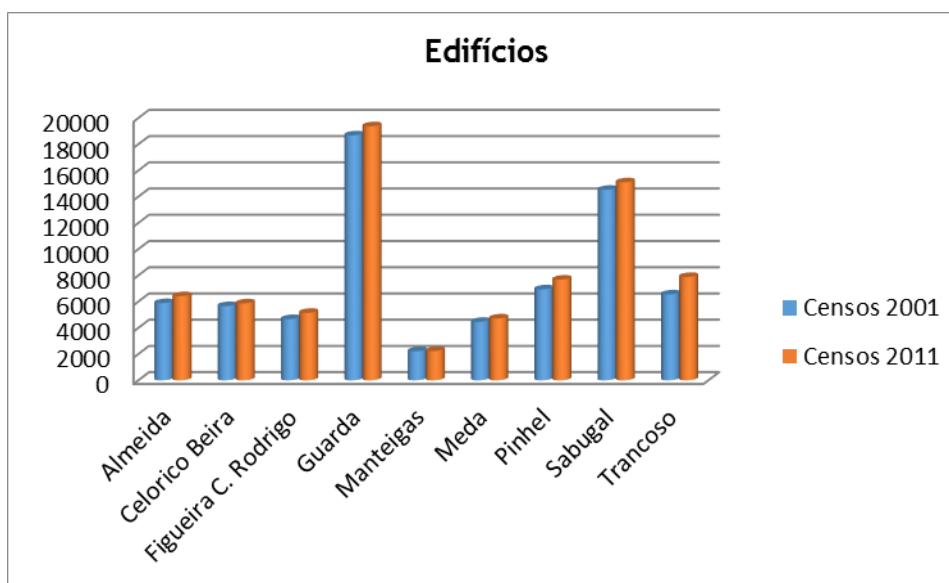


Figura 41 - Gráfico comparativo do número de edifícios, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte (Fonte: INE)

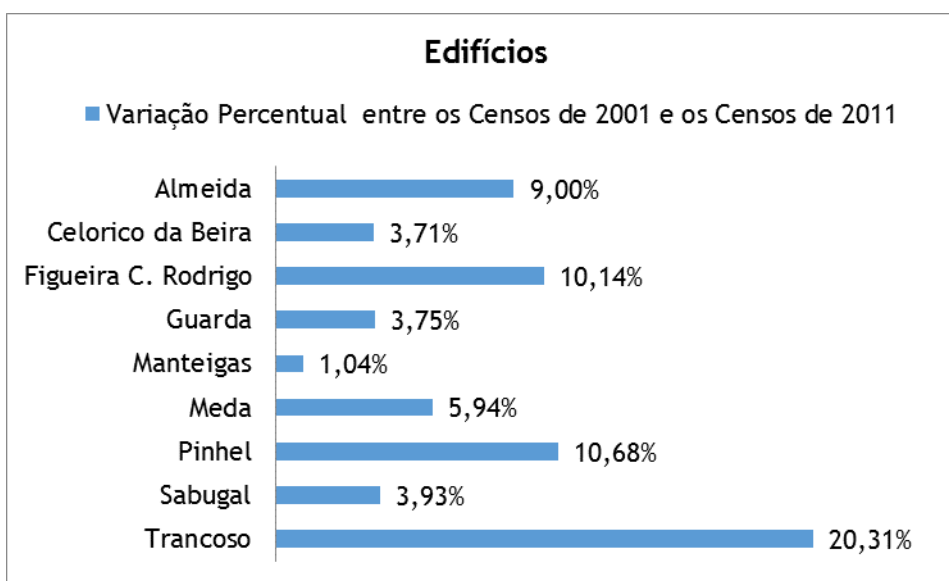


Figura 42 - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte (Fonte: INE)

De acordo com o quadro da figura 40 e gráficos das figuras 41 e 42, todos os municípios da Beira Interior Norte acompanharam a tendência de acréscimo percentual do número de edifícios na última década, tendo-se registado a maior variação percentual no Município de Trancoso, com 20,31%, correspondendo a mais 1331 edifícios. Figueira de Castelo Rodrigo e Pinhel registaram acréscimos na ordem dos 10%, Almeida 9%, Meda perto dos 6% e os restantes concelhos, Sabugal, Guarda e Celorico da Beira não chegaram aos 4%. O Município de Manteigas foi o que registou uma subida mais ténue, 23 edifícios, correspondendo a uma variação percentual positiva de 1,04%.

Em síntese, no seu conjunto, a Beira Interior Norte aproxima-se dos 7% quanto ao aumento do número de edifícios na última década e o Município da Guarda, objeto de estudo da presente Dissertação, regista um acréscimo de 3,75%, ficando esta percentagem aproximadamente a metade da média da Beira interior Norte.

### 3.2.3.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda

#### EDIFÍCIOS

FREGUESIAS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
S. Vicente	2 429 (a)	2 633 (b)	+ 204	+ 8,40%
Arrifana	279 (a)	302 (b)	+ 23	+ 8,24%

Figura 43 - Quadro com os valores comparativos do número de edifícios, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)  
 (b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

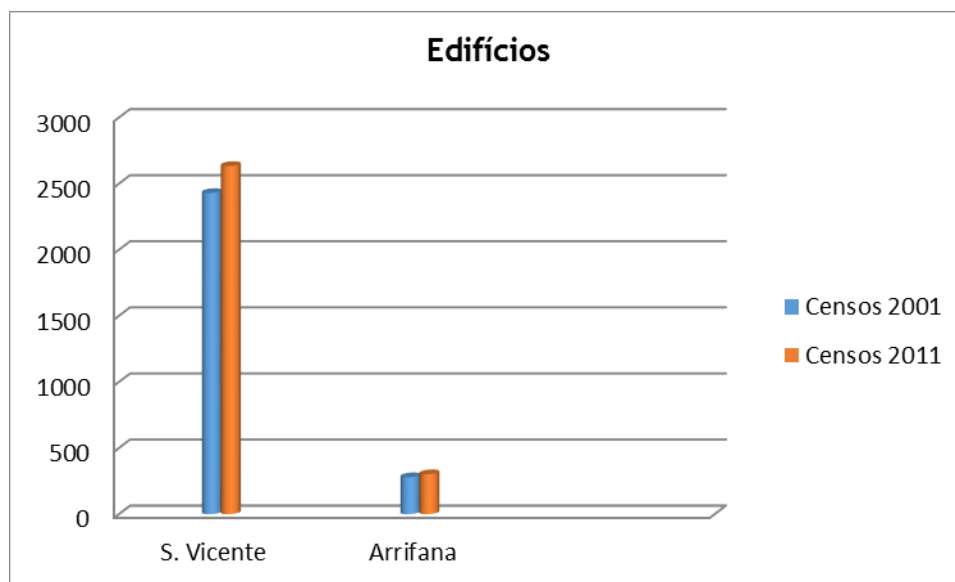
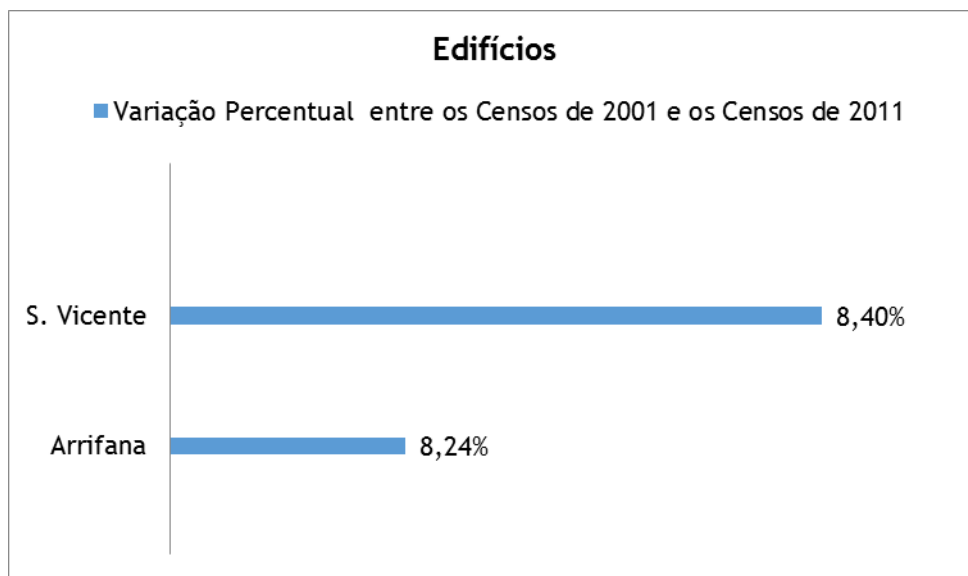


Figura 44 - Gráfico comparativo do número de edifícios, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana (Fonte: INE)



**Figura 45** - Gráfico com a variação percentual de edifícios, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana  
(Fonte: INE)

As Freguesias de S. Vicente e Arrifana, objeto dos estudos de caso, apresentam um acréscimo percentual de edifícios superior a 8%, acompanhando a tendência positiva das restantes unidades territoriais analisadas (Figuras 43, 44 e 45).

### 3.2.4 Evolução do número de alojamentos

Entende-se por **alojamento**<sup>218</sup> o local simultaneamente distinto e independente que, pela forma como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, tem como destino a habitação. Requer também a condição se não estar a ser sujeito a outra utilização total para outros fins no momento de referência dos Censos. O termo distinto é, neste âmbito, entendido pelo facto de ser cercado por paredes do tipo clássico ou de outro tipo, por ser coberto e por permitir que uma ou um grupo de pessoas possam dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade. O termo independente entende que os seus ocupantes não precisam de atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento que habitam.

Neste ponto, de forma análoga aos pontos anteriores, proceder-se à análise da evolução do número de alojamentos, com base nos dados dos resultados dos Censos de 2001 e 2011, nas unidades territoriais já referidas para a presente Dissertação.

<sup>218</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos *in*  
[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554)

### 3.2.4.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda

#### ALOJAMENTOS

UNIDADES TERRITORIAIS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Portugal	5 054 922 (a)	5 878 756 (b)	+ 823 834	+ 16,30%
Zona Centro	1 252 754 (a)	1 445 343 (b)	+ 192 589	+ 15,37%
Beira Interior Norte	79 558 (a)	85 515 (b)	+ 5 957	+ 7,49%
Município da Guarda	26 026 (a)	27 808 (b)	+ 1 782	+ 6,85%

Figura 46 - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

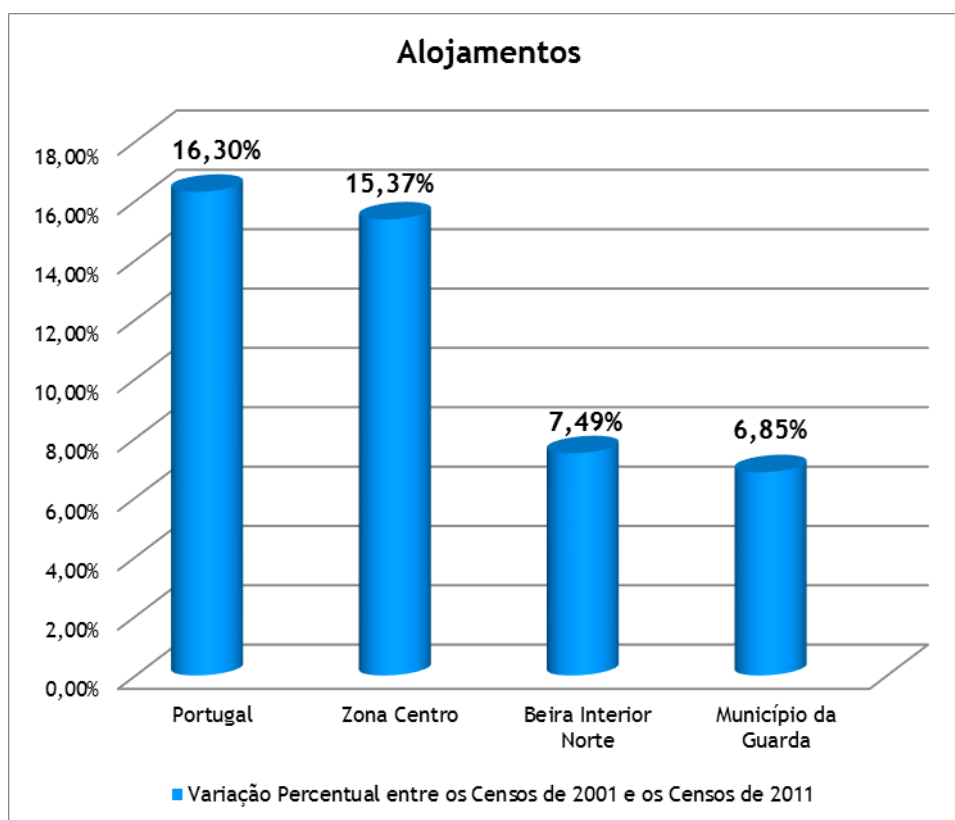


Figura 47 - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda

(Fonte: INE)

Relativamente ao número de alojamentos, analisando o quadro da figura 46 e o gráfico da figura 47, verifica-se que também neste indicador se registou um acréscimo, tanto a nível nacional, como na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda. Em Portugal, esse acréscimo traduz-se em mais 823 834 alojamentos, correspondentes a um aumento de 16,30% entre 2001 e 2011. Na Zona Centro, a variação percentual é de 15,37%, com um aumento de 192 589 alojamentos. Já na Beira Interior Norte, a par do Município da Guarda, este aumento em termos percentuais foi inferior a metade dos valores de Portugal e da Zona Centro, situando-se em 7,48% e 6,85%, respetivamente.

## ALOJAMENTOS

MUNICÍPIOS BEIRA INTERIOR NORTE	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Almeida	6 171 (a)	6 664 (b)	+ 493	+ 7,99%
Celorico da Beira	6 021 (a)	6 300 (b)	+ 279	+ 4,63%
Figueira C. Rodrigo	4 875 (a)	5 404 (b)	+ 529	+ 10,85%
Guarda	26 026 (a)	27 808 (b)	+ 1 782	+ 6,85%
Manteigas	2 626 (a)	2 603 (b)	- 23	- 0,87%
Meda	4 650 (a)	4 946 (b)	+ 296	+ 6,36%
Pinhel	7 399 (a)	8 133 (b)	+ 734	+9,92%
Sabugal	14 831 (a)	15 330 (b)	+ 499	+ 3,36%
Trancoso	6 959 (a)	8 327 (b)	+ 1 368	+ 19,66%

Figura 48 - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

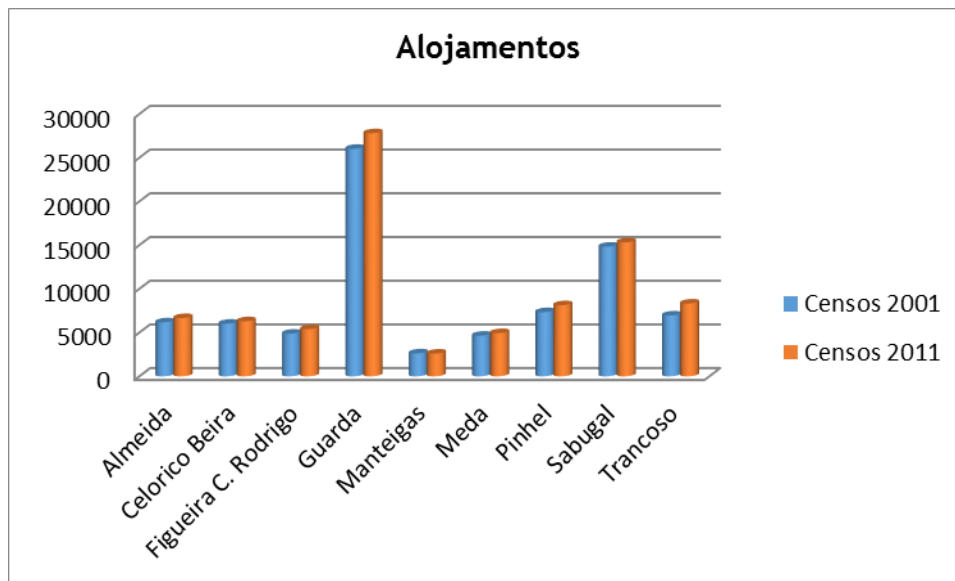


Figura 49 - Gráfico comparativo do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(Fonte: INE)

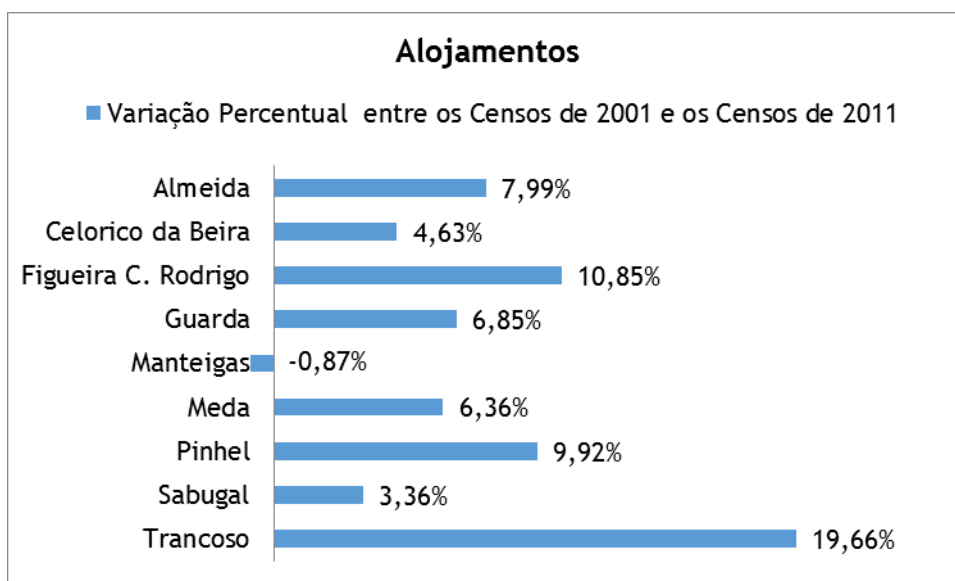


Figura 50 - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(Fonte: INE)

Todos os municípios da Beira Interior Norte acompanharam a tendência de acréscimo percentual do número de alojamentos (Figuras 48, 49 e 50), à exceção de Manteigas que já tinha registado um ténue aumento no número de edifícios e regista um ligeiro decréscimo no número de alojamentos, com uma variação percentual negativa de 0,87%. A maior variação percentual pertence ao Município de Trancoso, com mais 19,65%, correspondendo a mais 1368 alojamentos, tendência já registada no acréscimo do número de edifícios. Pinhel registou um acréscimo próximo de 10,00% e Figueira de Castelo Rodrigo próximo de 11%, Almeida muito perto dos 8%, Meda e Guarda superiores a 6%, Celorico da Beira registou uma variação percentual positiva de 4,63% e Sabugal de 3,36%. Conclui-se assim que, o número de alojamentos acompanha a tendência dos edifícios e o acréscimo percentual é ainda mais significativo. Esta tendência reflete o ritmo acelerado a que a construção esteve sujeita na última década, tendo contribuído para o crescimento do parque habitacional, mesmo em unidades territoriais com tendências demográficas de decréscimo populacional em igual período. Este facto poder-se-á ter traduzido, em alguns casos, na criação dos designados excedentes imobiliários, isto é, um número crescente de edifícios devolutos, face a um número de alojamentos superior ao número de famílias.

### 3.2.4.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda

#### ALOJAMENTOS

FREGUESIAS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
S. Vicente	5 847 (a)	6 584 (b)	+ 737	+ 12,60%
Arrifana	295 (a)	311 (b)	+ 16	+ 5,42%

Figura 51 - Quadro com os valores comparativos do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)  
(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

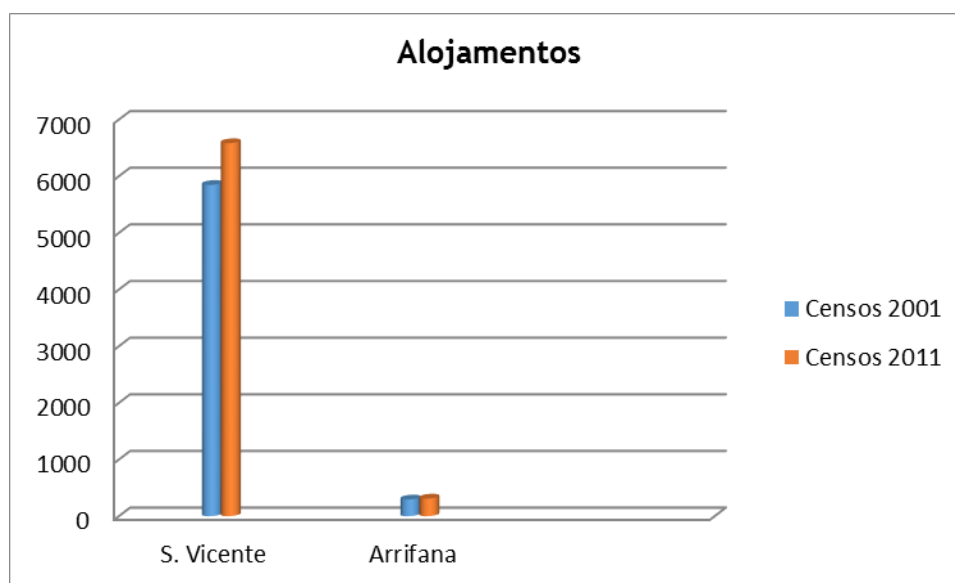
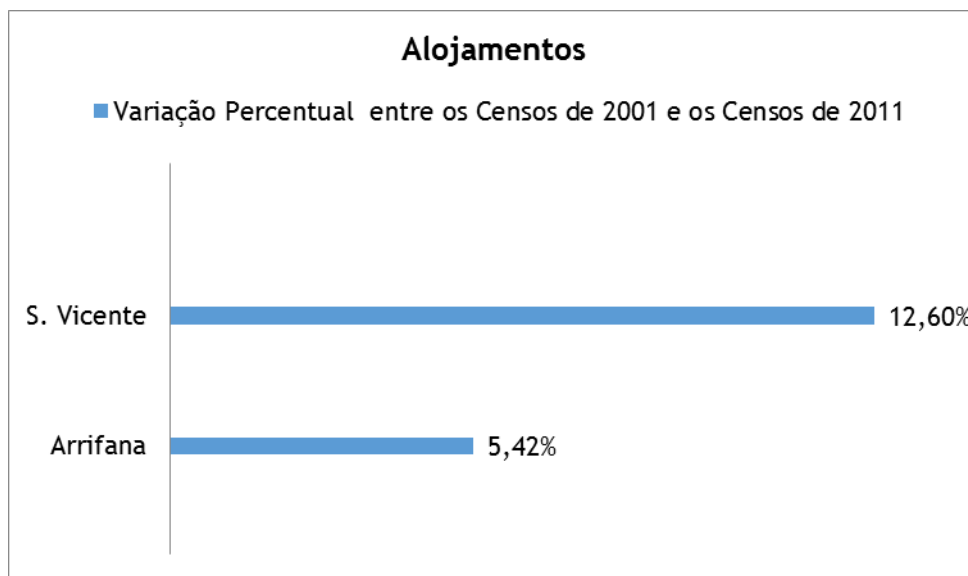


Figura 52 - Gráfico comparativo do número de alojamentos, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana (Fonte: INE)



**Figura 53** - Gráfico com a variação percentual de alojamentos, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana  
(Fonte: INE)

Por análise dos dados do quadro da figura 51 e dos gráficos das figuras 52 e 53, para as Freguesias objeto dos estudos de caso, verifica-se que estas também apresentam um acréscimo percentual de alojamentos, sendo este mais significativo na Freguesia de S. Vicente, com 12,60%. A Arrifana acompanha a tendência positiva, embora o acréscimo no número de alojamentos seja menor, com uma variação percentual de 5,42%, aumento este, em termos percentuais, inferior a metade do registado na outra Freguesia em estudo.

### 3.2.5 Evolução do número de famílias

Por **família clássica**<sup>219</sup> entende-se o conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (direto ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Também se considera família qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento, isto é, uma família constituída por uma pessoa.

Neste ponto, também de modo semelhante aos pontos anteriores, proceder-se à análise da evolução do número de famílias clássicas, com base nos dados dos resultados dos Censos de 2001 e 2011, nas unidades territoriais já referidas para a presente Dissertação.

<sup>219</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos in [http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554)

### 3.2.5.1 Portugal, Zona Centro, Beira Interior Norte e Município da Guarda

#### FAMÍLIAS

UNIDADES TERRITORIAIS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Portugal	3 650 757 (a)	4 043 726 (b)	+ 392 969	+ 10,76%
Zona Centro	847 265 (a)	904 770 (b)	+ 57 505	+ 6,78%
Beira Interior Norte	44 052 (a)	41 845 (b)	- 2 207	- 5,01%
Município da Guarda	16 031 (a)	16 402 (b)	+ 371	+ 2,31%

Figura 54 - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

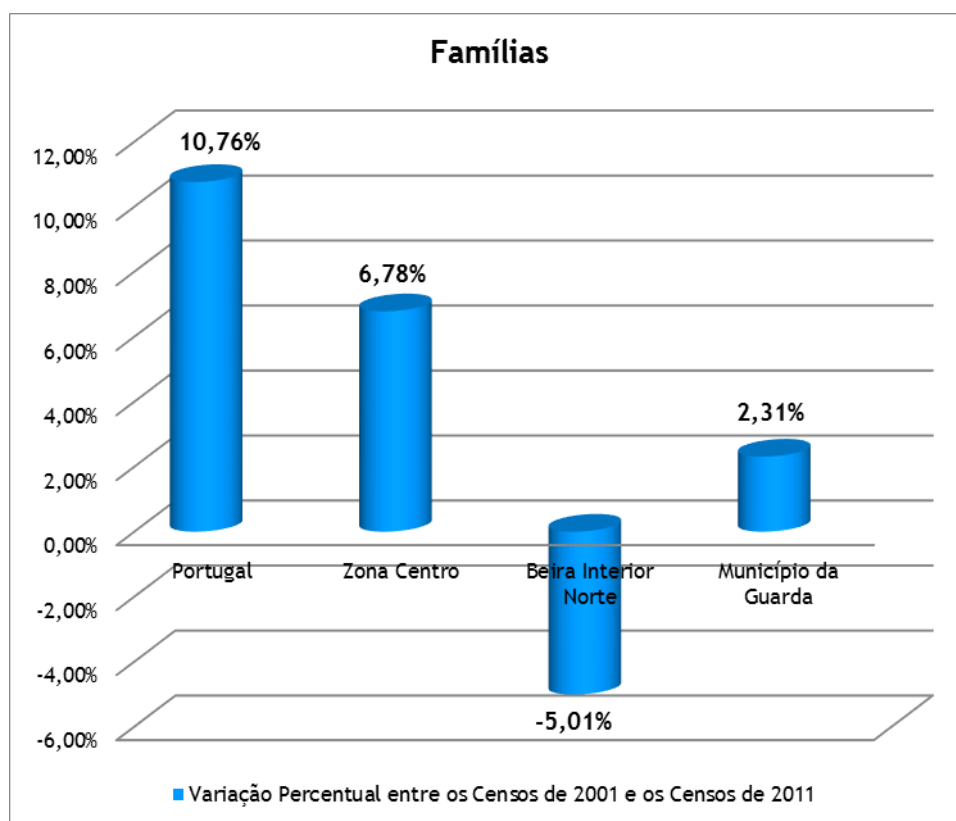


Figura 55 - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda (Fonte: INE)

Pela análise do quadro e do gráfico apresentados nas figuras 54 e 55, verifica-se um acréscimo significativo no número de famílias clássicas em Portugal, sendo esta tendência sentida também na Zona Centro e de forma menos significativa no Município da Guarda. Na Beira Interior Norte não se verifica essa propensão, registando um decréscimo acentuado na última década.

O crescimento do número de famílias clássicas reflete a tendência para a quebra no número médio de pessoas por família, que passou de 2,81 em 2001 para 2,58 em 2011, de acordo com

o INE.<sup>220</sup> Este facto poderá em alguns casos ter contribuído para justificar o acréscimo do número de famílias face a tendências demográficas do número de residentes negativas ou que se mantiveram sem alteração, pois atende ao aumento de famílias individuais ou famílias com agregados com menor número de pessoas. Esta tendência acompanha o decréscimo populacional na Zona Centro e no Município da Guarda. Portugal apresenta um aumento considerável do número de famílias clássicas, com mais 392 969 em 2011 em relação a 2001, o que se traduz em mais 10,76%, quando a população residente, no mesmo período, aumentou apenas 1,99% (como já referido em 3.2.2.1). A Zona Centro apresenta um acréscimo de 6,78% e o Município da Guarda apresenta valores percentuais mais suaves, 2,31%, isto é, um crescimento percentual de aproximadamente um quinto em relação ao registado a nível nacional.

### FAMÍLIAS

MUNICÍPIOS BEIRA INTERIOR NORTE	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
Almeida	3 329 (a)	3 044 (b)	- 285	- 8,56%
Celorico da Beira	3 331 (a)	3 066 (b)	- 265	- 7,95%
Figueira C. Rodrigo	2 789 (a)	2 513 (b)	- 276	- 9,90%
Guarda	16 031 (a)	16 402 (b)	+ 371	+ 2,31%
Manteigas	1 492 (a)	1 391 (b)	- 101	- 6,77%
Meda	2 465 (a)	2 236 (b)	- 229	- 9,29%
Pinhel	4 295 (a)	3 935 (b)	- 360	- 8,38%
Sabugal	6 152 (a)	5 323 (b)	- 829	- 13,47%
Trancoso	4 168 (a)	3 935 (b)	- 233	- 5,59%

Figura 56 - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)  
(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

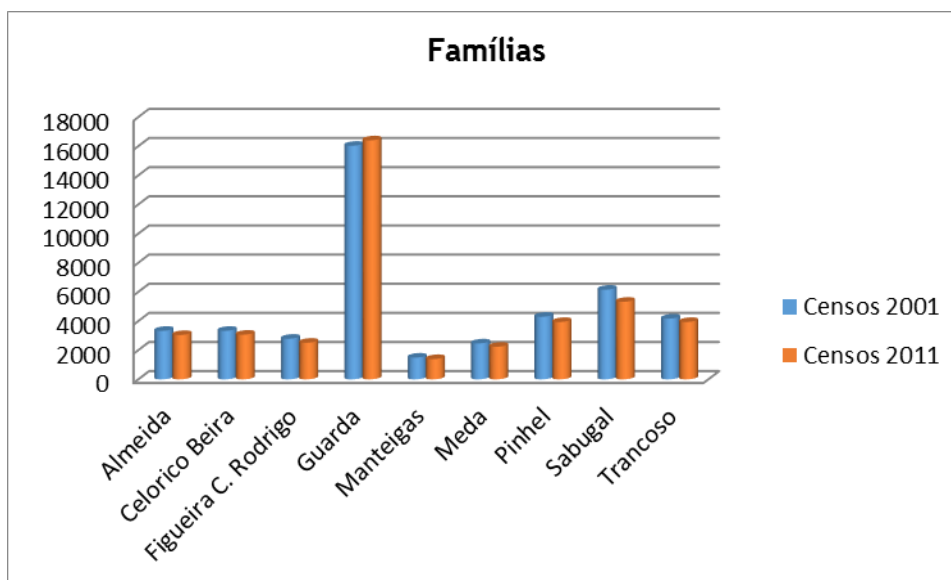
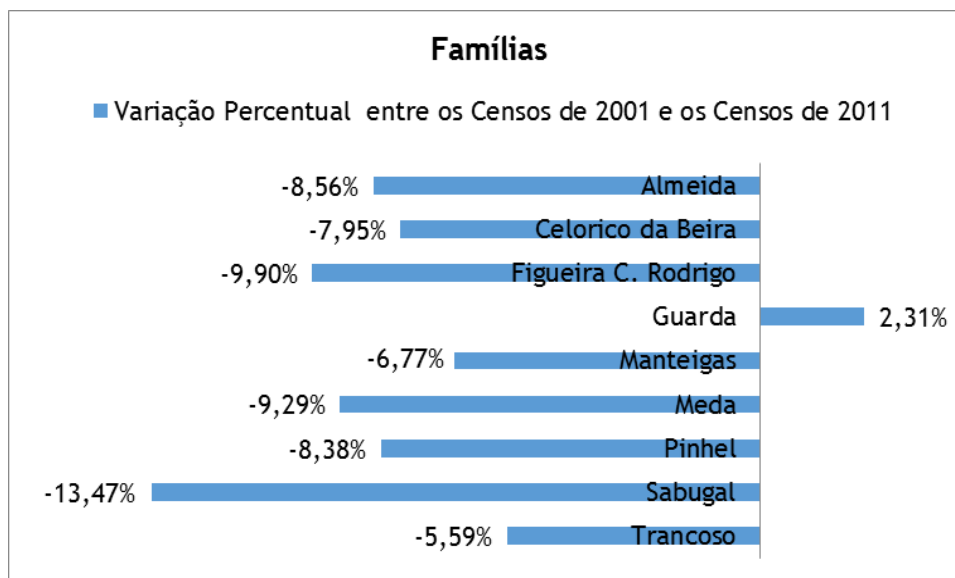


Figura 57 - Gráfico comparativo do número de famílias, em 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte  
(Fonte: INE)

<sup>220</sup> Fonte: INE - Censos 2011 - Resultados Definitivos in [http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=61969554)



**Figura 58** - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, nos municípios da Beira Interior Norte  
(Fonte: INE)

A Beira Interior Norte regista um decréscimo de 2207 famílias, que se traduz em menos 5,01% em relação aos dados dos Censos de 2001, verificando-se que a Guarda foi o único Município desta unidade territorial onde a variação percentual de famílias registou um acréscimo, ainda que ligeiramente superior a 2%. Todos os restantes municípios registaram uma variação percentual negativa do número de famílias, com o Sabugal a liderar, com um decréscimo próximo dos 13,5%, Figueira de Castelo Rodrigo, 9,90% e Meda 9,29%. Almeida e Pinhel registaram perdas superiores a 8%, Celorico da Beira também teve um decréscimo próximo dos 8%, Manteigas 6,77% e Trancoso 5,59%.

Em síntese, o conjunto de municípios reflete a tendência para a redução no número de famílias clássicas na Beira Interior Norte (Figuras 56, 57 e 58).

### 3.2.5.2 Freguesias de S. Vicente e Arrifana no Município da Guarda

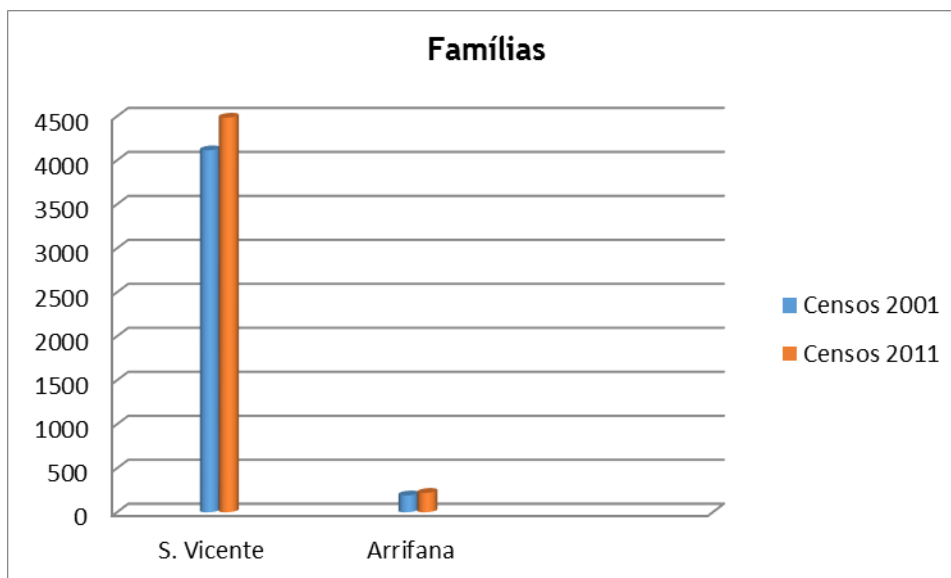
#### FAMÍLIAS

FREGUESIAS	2001	2011	Diferença	Variação (%)
	(número)			
S. Vicente	4 115 (a)	4 486 (b)	+ 371	+ 9,01%
Arrifana	192 (a)	221 (b)	+ 29	+ 15,10%

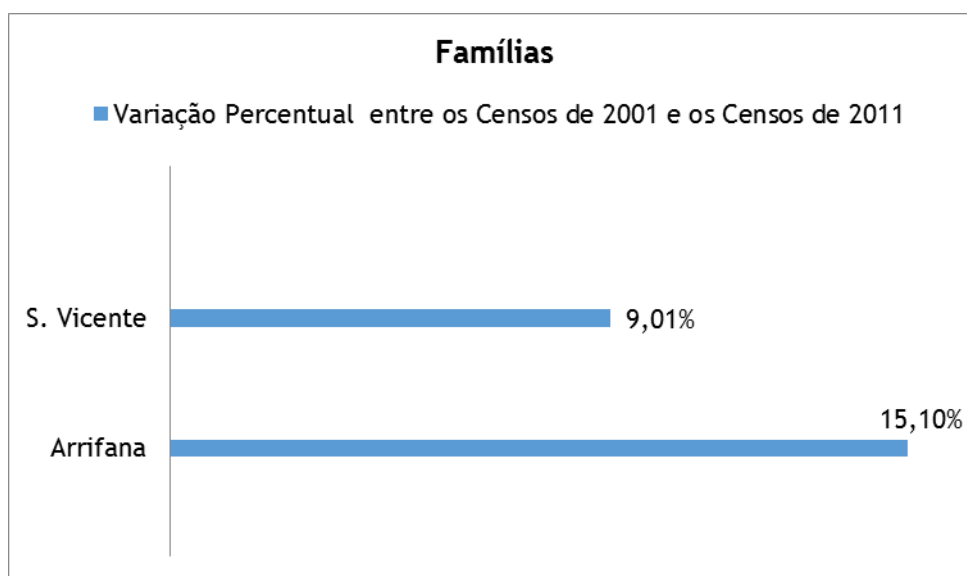
**Figura 59** - Quadro com os valores comparativos do número de famílias, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana

(a) - Censos 2001 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)

(b) - Censos 2011 - Resultados Definitivos (Fonte: INE)



**Figura 60** - Gráfico comparativo do número de famílias, em 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana  
(Fonte: INE)



**Figura 61** - Gráfico com a variação percentual de famílias, entre 2001 e 2011, nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana  
(Fonte: INE)

Por análise dos dados do quadro da figura 59 e dos gráficos das figuras 60 e 61 para as Freguesias objeto dos estudos de caso, verifica-se que estas apresentam um acréscimo percentual do número de famílias, sendo mais significativo na Freguesia de Arrifana, com 15,10%. A Freguesia de S. Vicente acompanha a tendência positiva, embora o acréscimo no número de famílias seja proporcionalmente menor, com uma variação percentual de 9,01%.

### 3.2.6 Síntese comparativa dos parâmetros estudados em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte

A análise comparativa pretendida reflete uma síntese do estudo realizado com base nos dados explanados, mediante a consulta dos Censos de 2001 e de 2011. Atendeu-se às variáveis analisadas, designadamente: população residente, edifícios, alojamentos e famílias para as unidades territoriais observadas, Portugal, Zona Centro e Beira Interior Norte. Procurou-se entender a evolução nacional e regional, de forma a perceber se os valores efetivos que as variáveis assumiram se encontram adequados às necessidades e tendências dos parâmetros em estudo.

Um olhar à escala de cada unidade territorial em análise: escala nacional, escala regional e escala sub-regional revela algumas tendências que seguidamente se apresentam.

- Portugal

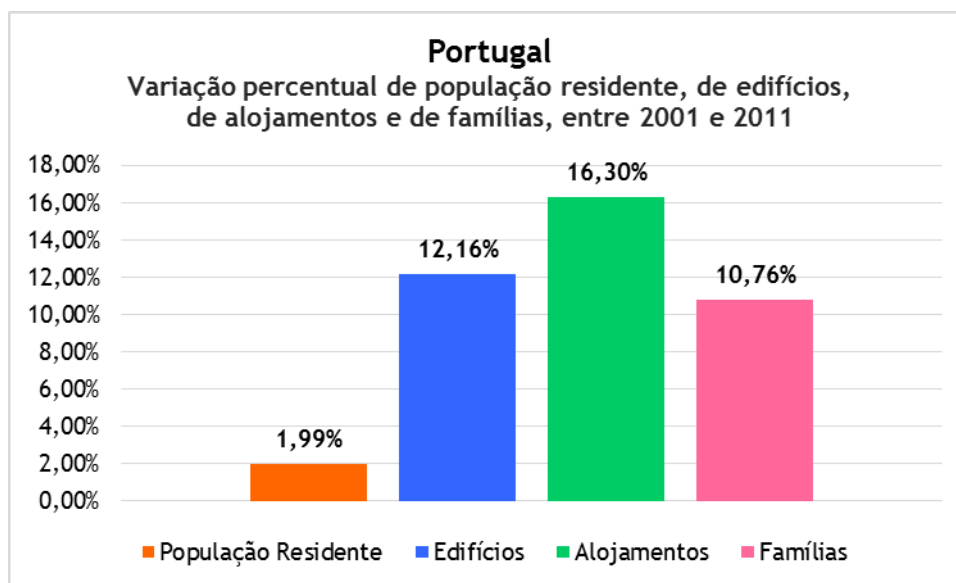
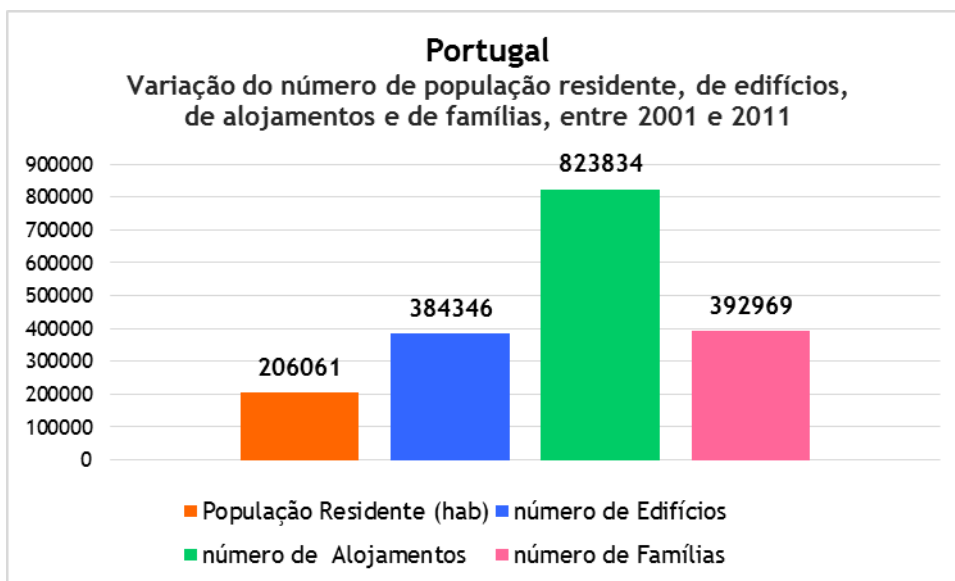
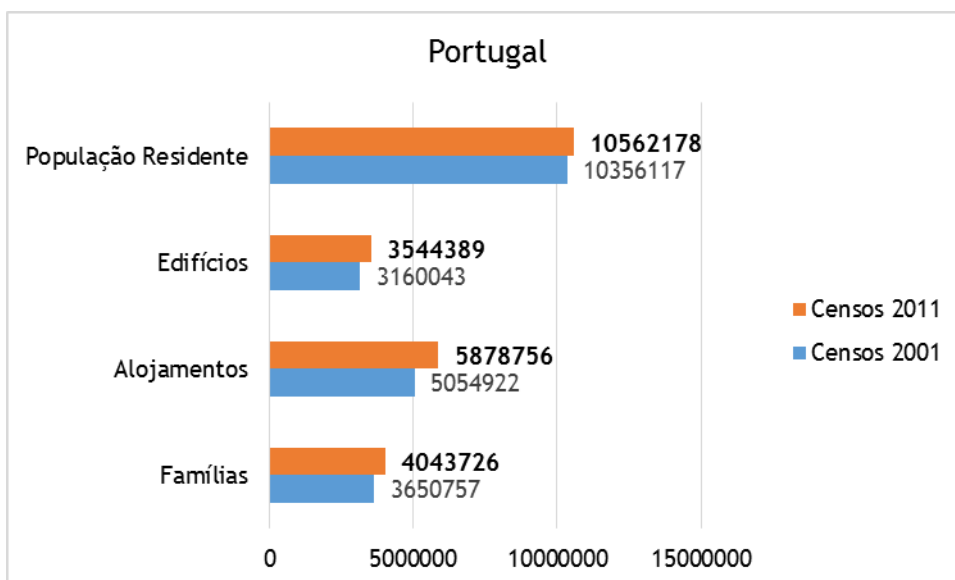


Figura 62 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal  
(Fonte: INE)



**Figura 63** - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal  
(Fonte: INE)



**Figura 64** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, em Portugal  
(Fonte: INE)

Pelo gráfico da figura 62, pode-se observar que Portugal registou na última década um acréscimo percentual de população residente próximo de 2%. Por outro lado, o acréscimo percentual de edifícios foi superior a 12%, de alojamentos superior a 16% e de famílias próximo de 11%. Registaram-se em 2011 mais 823 834 novas unidades de alojamento que em 2002, enquanto o número de famílias aumentou 392 969 no mesmo intervalo de tempo, pelo que as novas unidades de alojamento mais do que duplicaram em relação às novas famílias na década em estudo (Figura 63).

Em 2011, de acordo com a figura 64, havia em Portugal 5 878 756 unidades de alojamento, mais 1 835 030 em relação ao número de famílias, fixado na altura em 4 043 726, do que resulta uma média de 1,45 unidades de alojamento por família. Estes números revelam um considerável excedente habitacional a nível nacional, mesmo que se considere a existência de alojamentos destinados a 2ª habitação, arrendamentos temporários (como o caso dos estudantes) ou outras situações de alojamentos devolutos, ainda assim, estes casos não são contabilizados nos resultados dos Censos.

- Zona Centro

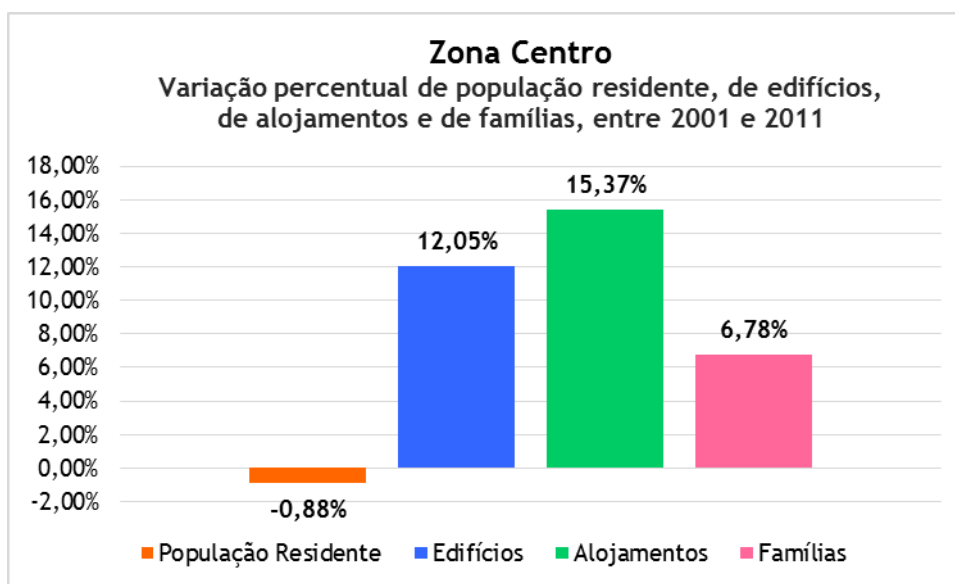


Figura 65 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Zona Centro (Fonte: INE)

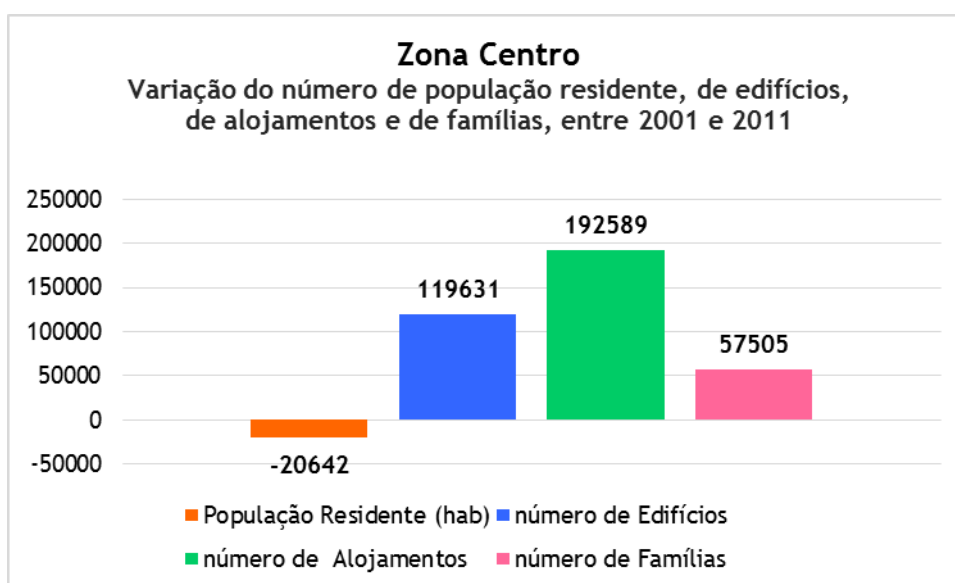
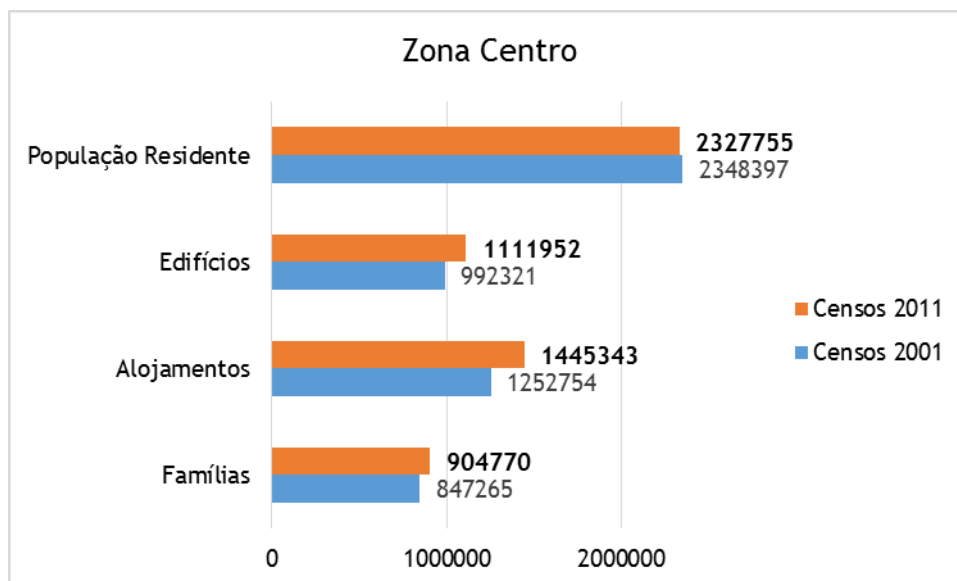


Figura 66 - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Zona Centro (Fonte: INE)



**Figura 67** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Zona Centro  
(Fonte: INE)

A Zona Centro (Figura 65), onde se regista uma variação percentual negativa da população residente, perdeu quase 1% da sua população na última década, verifica-se um acréscimo percentual de edifícios de cerca de 12% e de alojamentos superior a 15%, com um aumento de famílias próximo dos 7%.

Estes dados revelam que, mesmo tendo diminuído a população, aumentou o número de famílias, confirmando-se a redução do número de elementos dos agregados familiares, uma vez que nesta unidade territorial o número médio de pessoas por família em 2001 era de 2,77 e em 2011 era de 2,57. O aumento do número de famílias pode justificar a necessidade de mais alojamentos, contudo, registaram-se mais 192 589 alojamentos nesta unidade territorial na década em estudo, quando simultaneamente o número de famílias registou um acréscimo de 57 505, menos de um terço em relação à evolução do número de unidades de alojamento (Figura 66).

Em 2011, de acordo com a figura 67, havia na Zona Centro 1 445 343 unidades de alojamento, 540 573 a mais em relação ao número de famílias, fixado em 904 770, o que resulta em 1,59 unidades de alojamento por família, média esta superior em 0,14 à média nacional, superando a tendência registada para Portugal (1,45).

- Beira Interior Norte

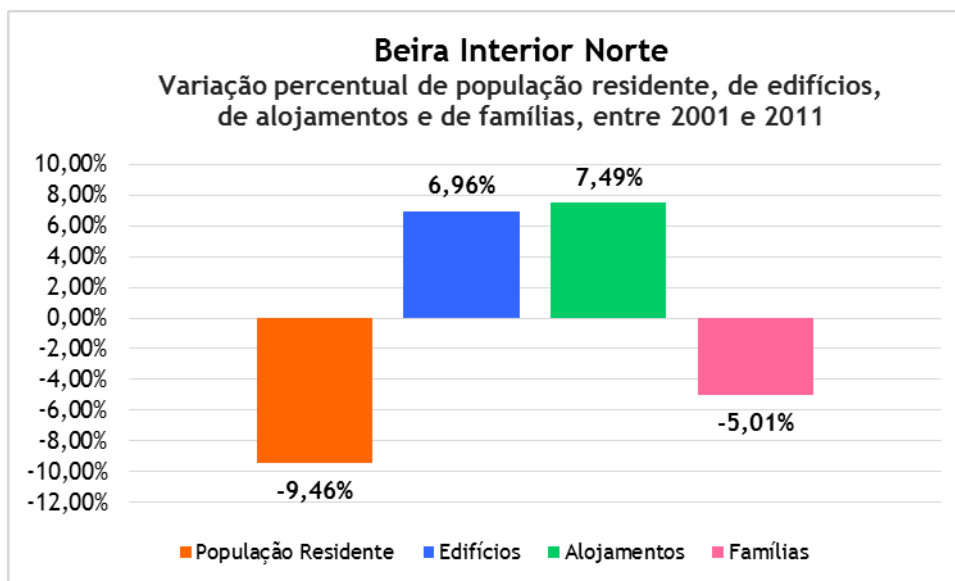


Figura 68 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Beira Interior Norte  
 (Fonte: INE)

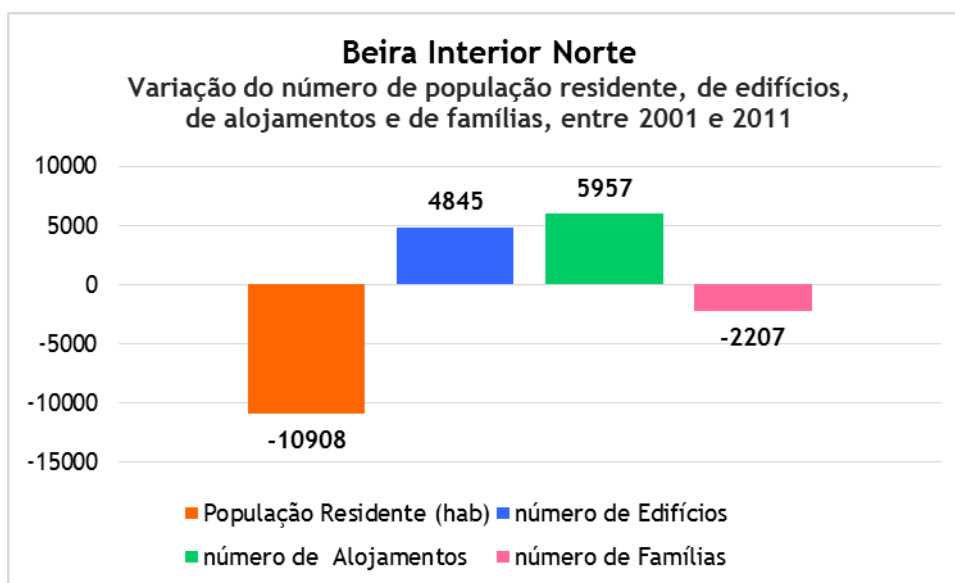
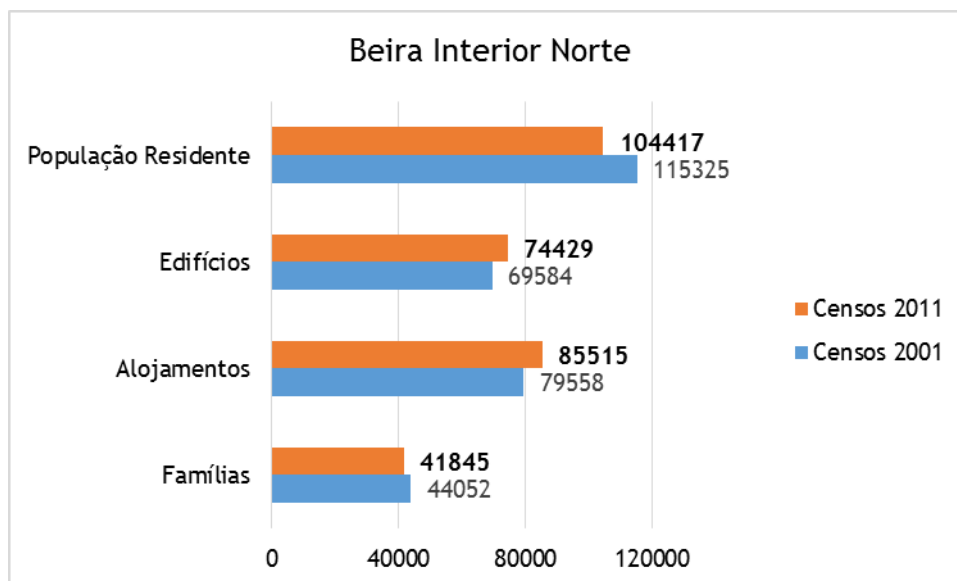


Figura 69 - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Beira Interior Norte  
 (Fonte: INE)



**Figura 70** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Beira Interior Norte  
(Fonte: INE)

Por sua vez, pela análise do gráfico da figura 68, na Beira Interior Norte, a população residente teve um decréscimo percentual muito significativo na última década. Esta unidade territorial perdeu quase 9,5% da sua população e o número de famílias também diminuiu, com um decréscimo de 5%. Ainda assim, e ao contrário do que seria de esperar pelos indicadores anteriores, houve um crescimento na ordem dos 7% no número de edifícios e de alojamentos próximo dos 7,5%.

Ao contrário da Zona Centro, onde o número de famílias até cresceu, a Beira Interior Norte perdeu 2207 famílias, mas foram criadas 5957 novas unidades de alojamento (Figura 69). Consequentemente, o aumento no número de unidades de alojamento poderá ser injustificado e excessivo, uma vez que o diferencial, contabilizando o número de alojamentos a mais e o de famílias a menos, resulta em mais de 8000 alojamentos para além das necessidades efetivas registadas só entre 2001 e 2011.

Conclui-se ainda pela análise do gráfico da figura 70 que havia na Zona Centro, em 2011, 85 515 unidades de alojamento e 41 845 famílias, o que perfaz um diferencial de 43 670 entre ambos os indicadores. Consequentemente, são 2,04 as unidades de alojamento por cada família, valor este superior à média nacional (1,45) em mais de meio ponto e em 0,45 em relação à média da Zona Centro (1,59).

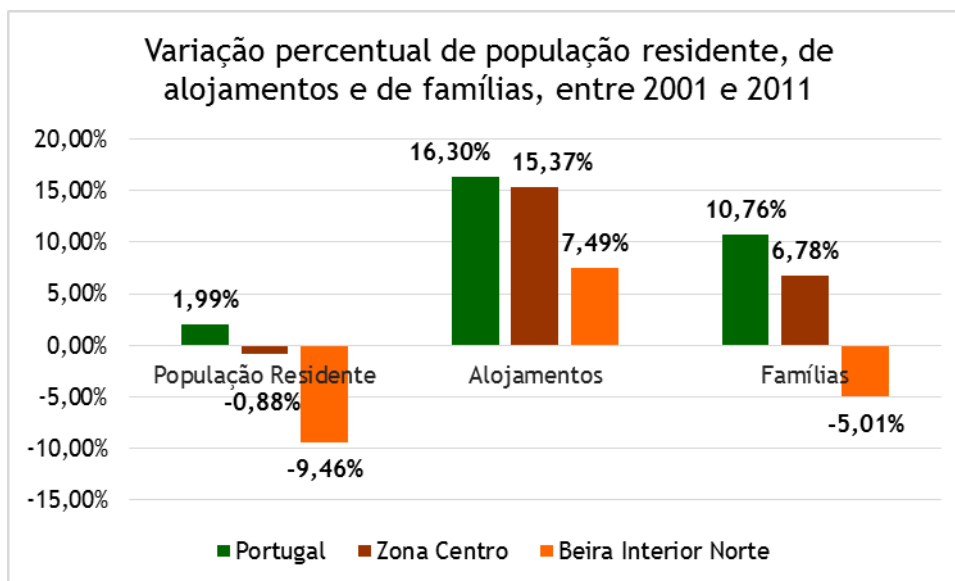


Figura 71 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte (Fonte: INE)

Pela análise do gráfico da figura 71, comparando a evolução percentual de população residente, alojamentos e famílias em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte, verifica-se que apenas o segundo parâmetro regista um crescimento nas três unidades territoriais, na década entre 2001 e 2011. Portugal registou uma variação percentual positiva em relação à população residente, fixada em 1,99%, mas a Zona Centro perdeu 0,88% e a Beira Interior Norte perdeu 9,46%, na década em estudo. Por outro lado, relativamente ao número de alojamentos, Portugal registou uma variação percentual positiva de 16,30%, a Zona centro de 15,37% e a Beira Interior Norte de 7,49%. Já no que concerne ao número de famílias, tanto Portugal como a Zona Centro registaram uma variação percentual positiva, de 10,76% e 6,78%, respetivamente, mas a Beira Interior Norte registou um decréscimo percentual de 5,01%.

Relativamente ao número de unidades de alojamento, na última década, em Portugal, o crescimento percentual foi uma vez e meia superior ao do registado para o número de famílias. Na Zona Centro o crescimento percentual do número de famílias foi inferior a metade do registado para o de alojamentos. Já a Beira Interior Norte, com decréscimo do número de famílias, registou ainda assim um acréscimo percentual do número de alojamentos.

Esta análise demonstrou que, por um lado, o crescimento dos alojamentos foi superior ao crescimento das famílias, quer a nível nacional, quer na Zona Centro e, por outro que, na Beira Interior Norte, se registou paralelamente ao crescimento percentual dos alojamentos, um decréscimo do número de famílias. Em suma, esta unidade territorial não seguiu a tendência nacional, nem da Zona Centro.

### 3.2.7 Síntese comparativa dos parâmetros estudados no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e Arrifana

Esta síntese comparativa centra-se na observação efetuada com base nos dados explanados, que refletem a consulta dos Censos de 2001 e de 2011, relativamente à população residente, número de edifícios, de alojamentos e de famílias, para o Município da Guarda e Freguesias de S. Vicente e Arrifana.

- Município da Guarda

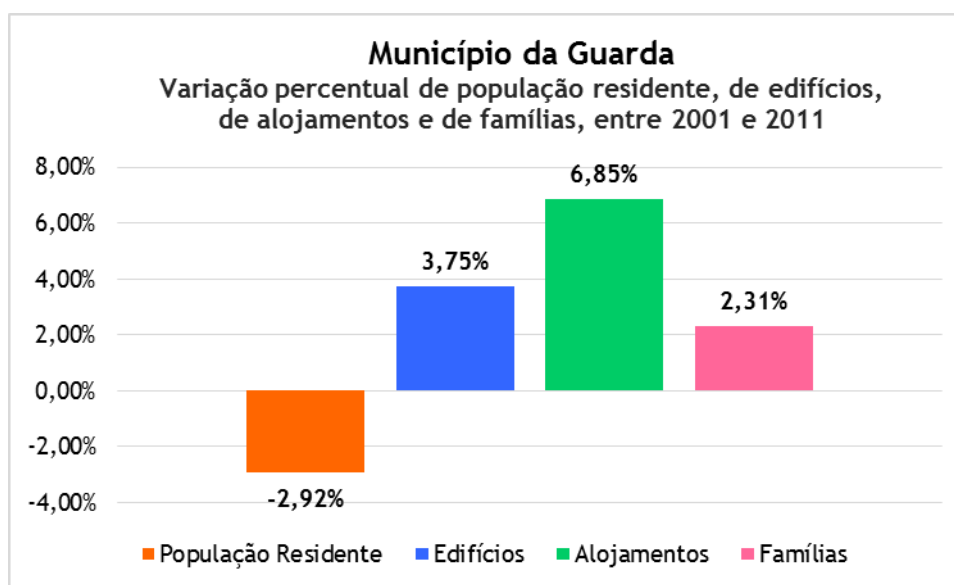


Figura 72 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda (Fonte: INE)

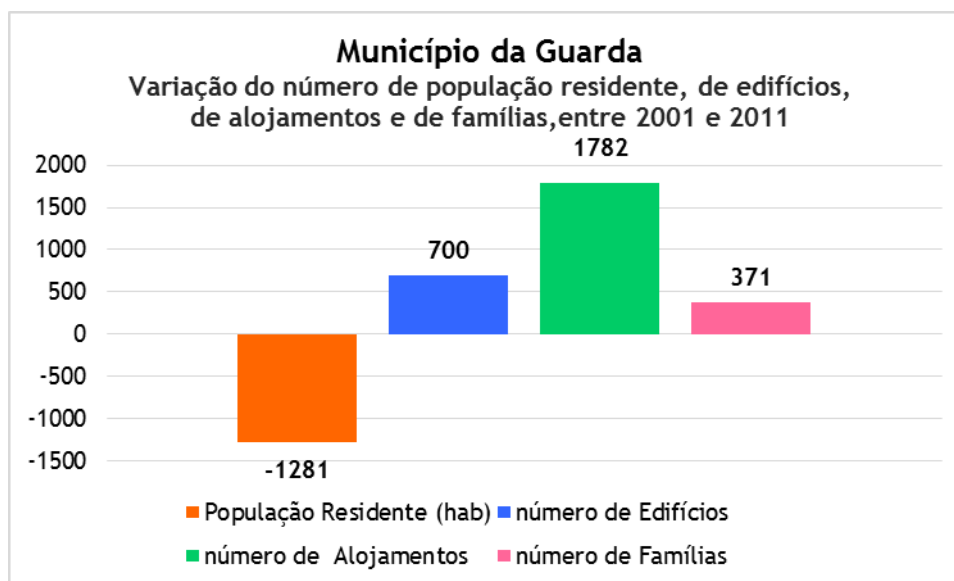
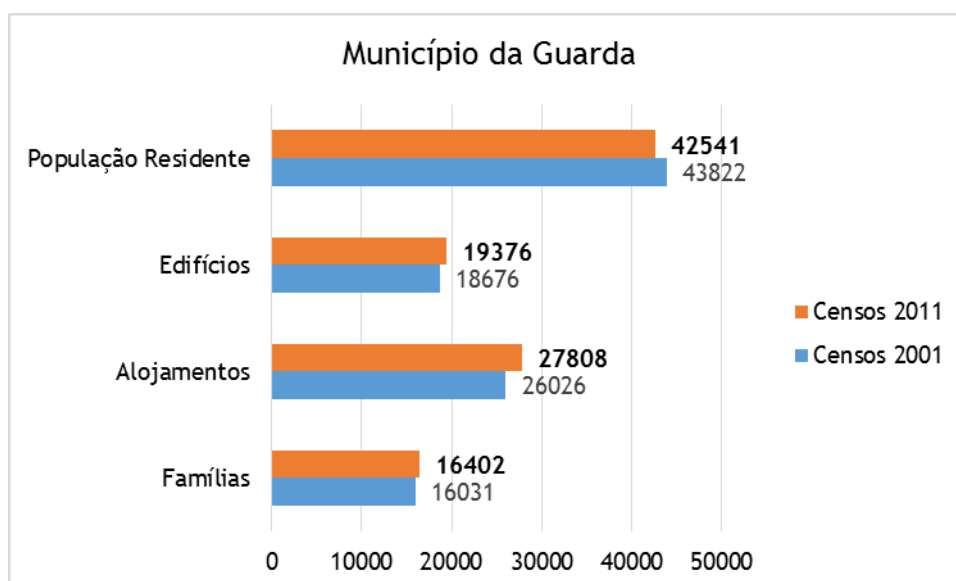


Figura 73 - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda (Fonte: INE)



**Figura 74** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, no Município da Guarda  
(Fonte: INE)

Como se pode observar pelos gráficos das figuras 72 e 73, no Município da Guarda, somente a população residente teve um decréscimo na última década. No entanto, o número de edifícios e de alojamentos aumentou e o número de famílias também acompanhou a tendência positiva.

O Município da Guarda perdeu quase 3% da sua população residente, enquanto o número de edifícios aumentou quase 4% e o número de alojamentos perto de 7,5%. O número de famílias registou um acréscimo ligeiramente superior a 2%, correspondendo a mais 371 agregados familiares. O número de novos alojamentos foi de 1782, mais do que quadruplicou em relação ao número de famílias que aumentou.

Do gráfico da figura 74, verifica-se que existiam no Município da Guarda, em 2011, 27 808 unidades de alojamento e 16 402 famílias, o que perfaz 11 406 alojamentos a mais em relação ao número de famílias. Mesmo que alguns alojamentos pertençam a emigrantes, sejam usados como 2ª habitação ou estejam destinados a ocupação estudantil e ainda assim muitos estejam devolutos, dado o estado de degradação, isto é, sem que ofereçam as condições de segurança e habitabilidade exigidas à sua ocupação, entende-se existir um enorme desfasamento entre estes números.

Poderão ainda apontar-se como causas desta tendência, a diminuição do número de alunos, verificada a partir de meados da última década, no acesso ao ensino superior politécnico da Guarda e o início de uma nova vaga de emigração, que poderão ter contribuído para o decréscimo da população residente e da fixação de famílias no Município, situação esta, inversa ao crescimento imobiliário proeminente e acelerado, protagonizado pela coexistência de muitos serviços centrais de cariz regional, localizados no Município, capital de distrito,

com influência na tendência de deslocalização das populações para o centro urbano, sede de Concelho.

Conclui-se também que houve um aumento desproporcional no número de unidades de alojamento em relação às necessidades apresentadas pelo Município, face ao número de famílias, imagem da construção desenfreada das últimas décadas. O crescimento do número de edifícios e de unidades de alojamento foi muito superior ao crescimento populacional e ao registado no número de famílias.

- **Freguesia de S. Vicente no Município da Guarda**

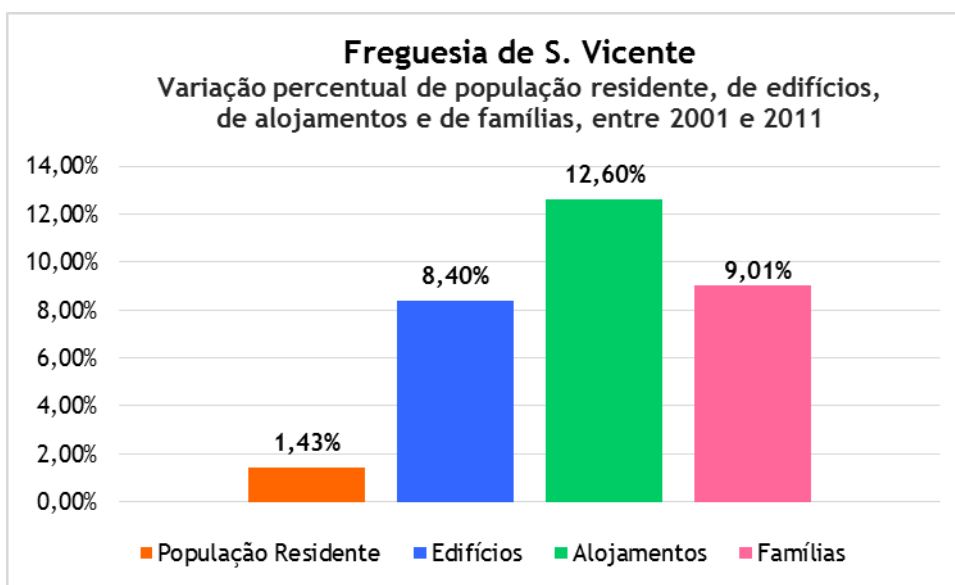


Figura 75 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de S. Vicente  
(Fonte: INE)

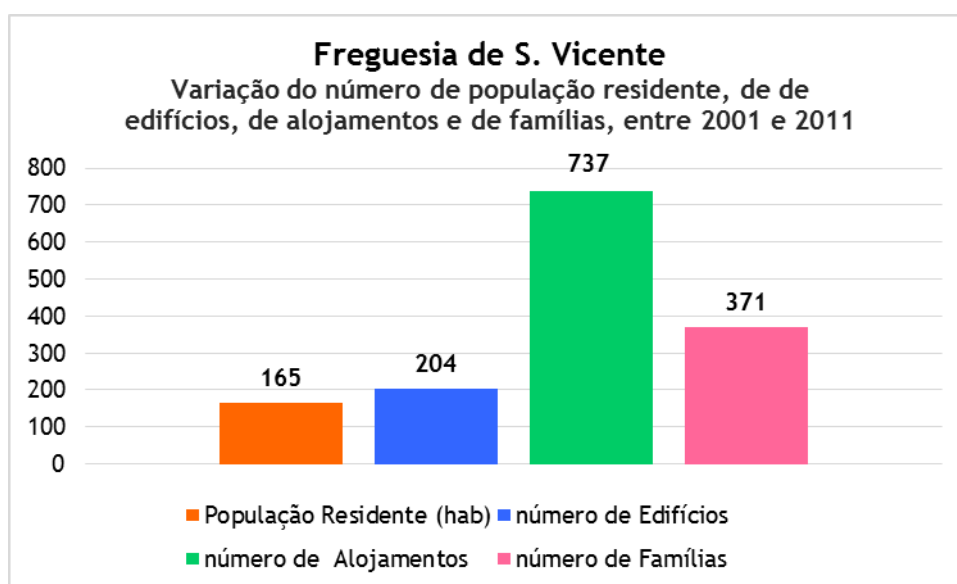
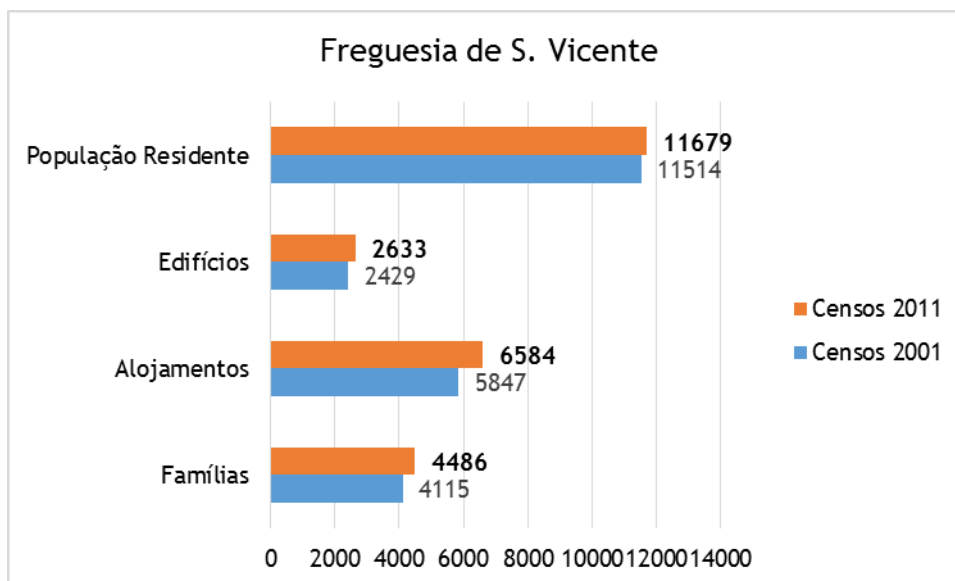


Figura 76 - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de S. Vicente  
(Fonte: INE)



**Figura 77** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Freguesia de S. Vicente  
(Fonte: INE)

Verifica-se que na Freguesia de S. Vicente, os quatro parâmetros em estudo apresentam uma variação percentual positiva (Figura 75), embora a população residente registre um acréscimo de apenas 1,43%, o aumento do número de famílias aproxima-se dos 9% e a variação percentual de edifícios também é significativa, superior a 8% e mais ainda do número de alojamentos, com 12,60%, acompanhando a tendência nacional.

Também nesta Freguesia o acréscimo de alojamentos é superior à tendência registada de acréscimo quer de população residente, quer do número de famílias. Entre 2001 e 2011, a Freguesia ganhou 371 famílias e, simultaneamente, registou-se um acréscimo no número de alojamentos de 737, que corresponde praticamente ao dobro (Figura 76).

Do gráfico da figura 77, verifica-se que existiam nesta Freguesia, em 2011, 6584 unidades de alojamento e 4486 famílias, o que perfaz mais de 2000 unidades de alojamento em relação ao número de famílias, correspondendo a 1,47 alojamentos por família.

Para além dos motivos já apontados na análise do Município da Guarda e, embora S. Vicente seja uma Freguesia abrangida pela malha urbana, incluindo a zona antiga da cidade e por muitos imóveis devolutos, mesmo assim verifica-se que existe um desfasamento considerável. O crescimento percentual do número de alojamentos superou em mais de um terço, o crescimento percentual do número de famílias.

- Freguesia de Arrifana no Município da Guarda

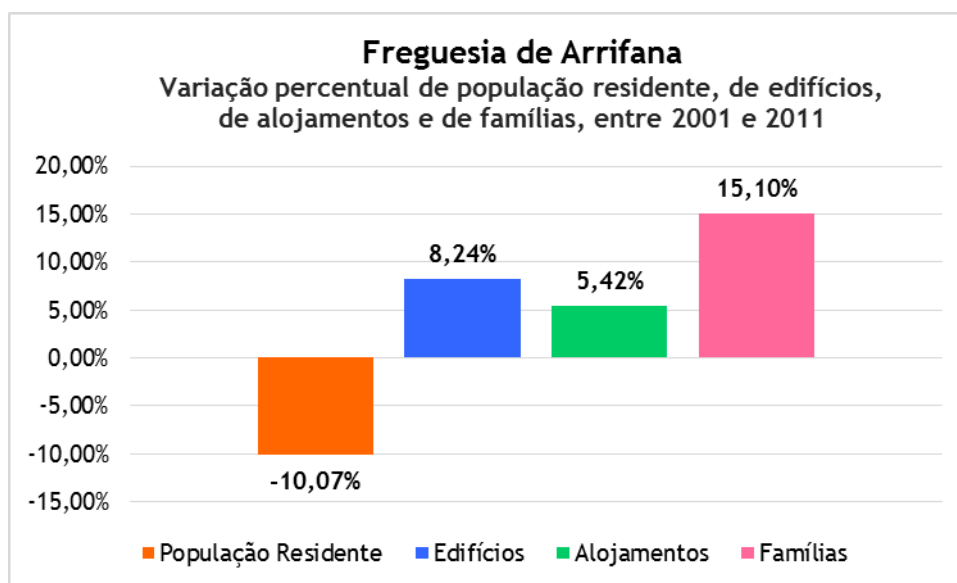


Figura 78 - Gráfico com a variação percentual de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de Arrifana  
(Fonte: INE)

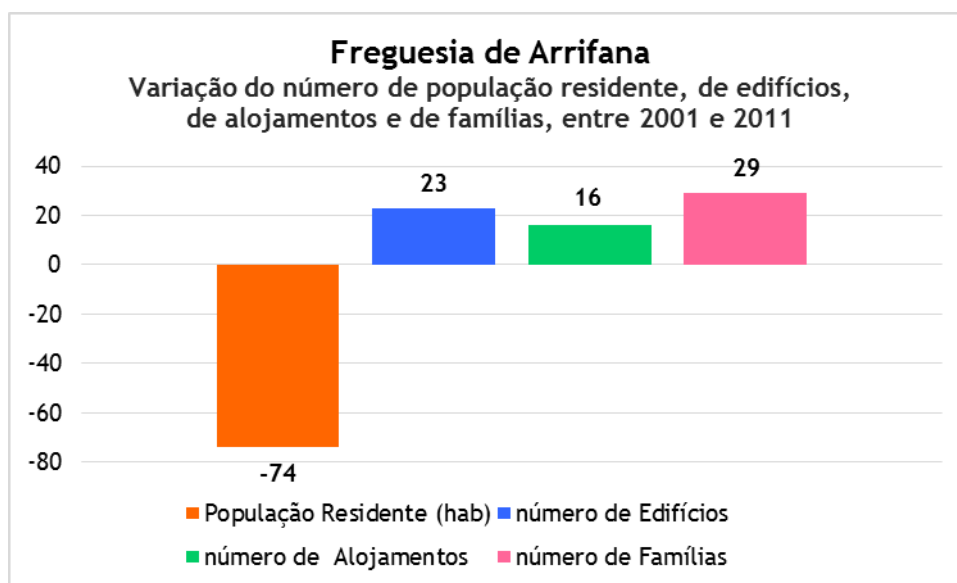
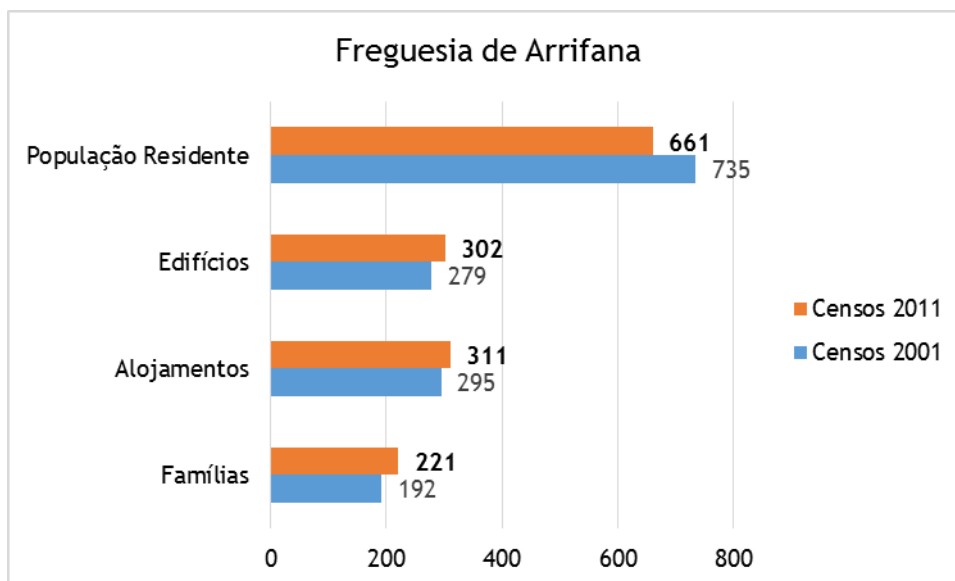


Figura 79 - Gráfico com a variação do número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, na Freguesia de Arrifana  
(Fonte: INE)



**Figura 80** - Gráfico com o número de população residente, de edifícios, de alojamentos e de famílias, em 2001 e em 2011, na Freguesia de Arrifana (Fonte: INE)

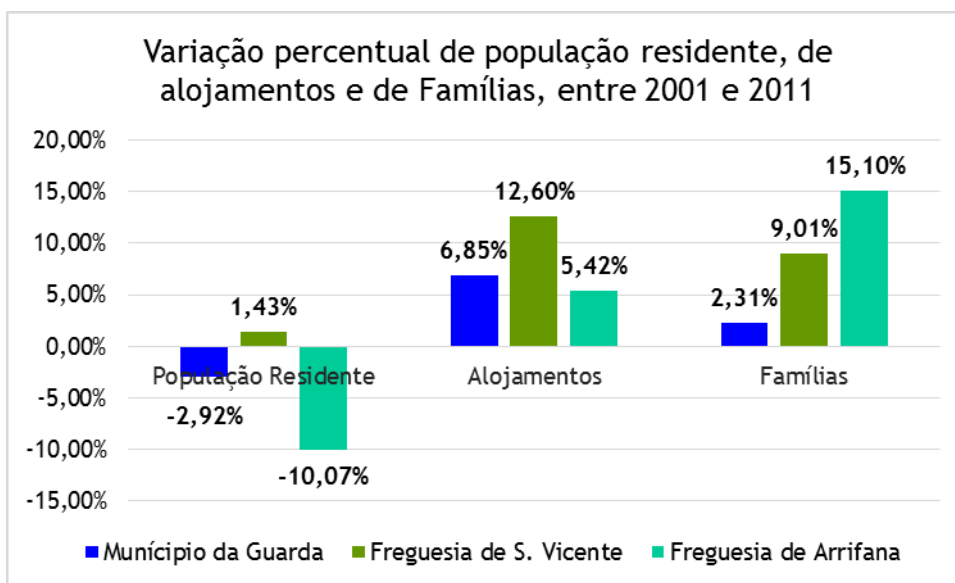
O gráfico da figura 78 mostra que a Freguesia de Arrifana perdeu cerca de 10% da sua população residente, entre 2001 e 2011. Por sua vez, o aumento do número de famílias ultrapassou os 15% e a variação percentual do número de edifícios também foi significativa, superior a 8% e, neste caso, isoladamente em relação às restantes unidades territoriais estudadas, a variação percentual do número de alojamentos é inferior à do número de edifícios, que ultrapassa contudo os 5%. Este facto poderá denotar a característica rural da Freguesia.

A localização da Freguesia na periferia do limite urbano pode ter levado ao acréscimo no número de famílias, uma vez que na última década se registou uma procura significativa de moradias e vivendas (tipologias habitacionais unifamiliares) localizadas em espaços semirrurais, em detrimento dos apartamentos em edifícios de habitação coletiva, ou como opção de troca dos apartamentos adquiridos na década anterior ou no início da mesma.

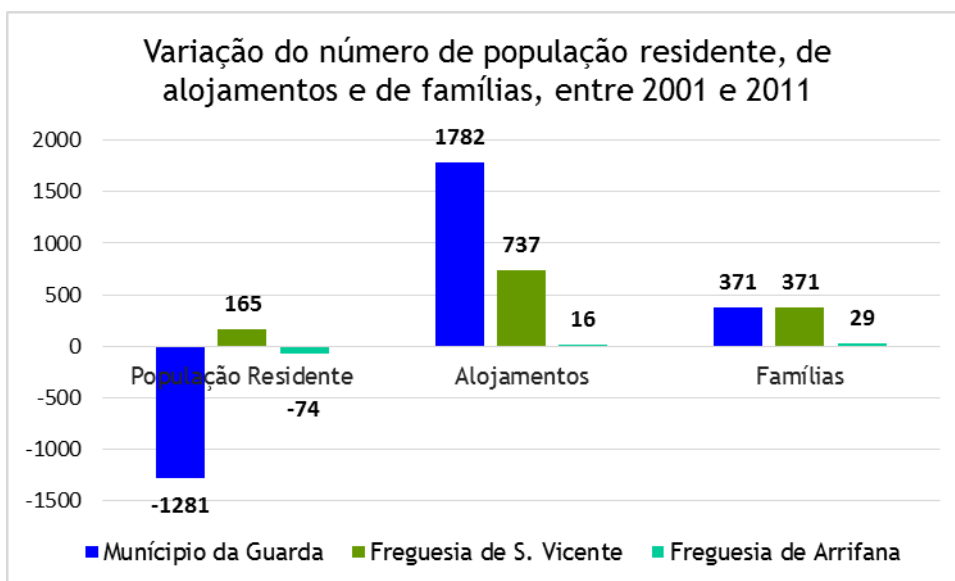
Registaram-se, de acordo com o gráfico da figura 79, mais 29 famílias em 2011 que em 2001 e em contrapartida apenas mais 16 alojamentos, o que representa quase metade dos alojamentos em relação ao número de famílias. Esta situação poderá ser reflexo da reconstrução de imóveis para habitação, da ocupação de outros imóveis desabitados ou mesmo da partilha de imóveis por mais do que uma família. O acréscimo do número de famílias, para além da deslocação para a periferia da cidade, pode refletir também o início do regresso de famílias desempregadas à terra natal e à casa dos progenitores. Houve mais 23 edifícios novos, um número superior ao das unidades de alojamento, o que pode denotar a característica rural da Freguesia, já referida anteriormente, ou uma utilização para comércio ou serviços. A Freguesia perdeu ainda 74 habitantes na década em estudo, um número

significativo, atendendo à dimensão populacional, fixando-se em 661 habitantes em 2011 (Figura 80).

Em 2011, havia na Freguesia 311 alojamentos e 221 famílias, o que perfaz mais 90 unidades de alojamento em relação ao número de famílias. Atendendo à dimensão da Freguesia, em termos de população residente, entende-se ser um desfasamento significativo nestas variáveis, correspondendo praticamente a 1,5 alojamentos por família.



**Figura 81** - Gráfico com a variação percentual de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e de Arrifana (Fonte: INE)



**Figura 82** - Gráfico com a variação do número de população residente, de alojamentos e de famílias, entre 2001 e 2011, no Município da Guarda e nas Freguesias de S. Vicente e de Arrifana (Fonte: INE)

Comparando a evolução percentual e o número de população residente, número de alojamentos e número de famílias no Município da Guarda e nas duas Freguesias onde se localizam os estudos de caso, verifica-se que somente a população residente registou uma quebra, tanto a nível do Município como da Freguesia de Arrifana, uma vez que o número de famílias e de alojamentos registaram crescimento nestas três unidades territoriais, na década entre 2001 e 2011 (Figuras 81 e 82).

No que concerne à população residente, o decréscimo registado no Município corresponde ao dobro percentual do acréscimo na Freguesia urbana de S. Vicente, contudo, a Freguesia de Arrifana tem um decréscimo percentual significativo, quase o quádruplo do registado na Guarda. Relativamente às unidades de alojamento, enquanto a Freguesia de Arrifana fica percentualmente aquém do que se verificou a nível do Município, já S. Vicente quase duplica essa percentagem. No caso do número de famílias, ambas as Freguesias registam um crescimento percentual muito superior ao verificado a nível do Concelho, S. Vicente mais do que quadruplica e a Arrifana mais que sextuplica.

Em síntese, poder-se-á concluir que esta análise demonstrou que, nos municípios do interior, as freguesias urbanas, como é o caso de S. Vicente, têm tendência mesmo assim a fixar população, ao invés das freguesias rurais, que têm tendência a perder população.

Conclui-se ainda que a Freguesia de S. Vicente ganhou, entre 2001 e 2011, 371 famílias, exatamente o mesmo número de famílias que ganhou o Município inteiro, pelo que, no conjunto das 55 freguesias, se efetuou uma análise detalhada e se apurou que entre as restantes 54 os ganhos no número de famílias foram iguais às perdas, tendo no entanto só 12 delas registado uma variação positiva. Também no caso do número de unidades de alojamento, só a Freguesia de S. Vicente registou mais de 40% dos novos alojamentos do Município.

A Freguesia de Arrifana perdeu população e o número de famílias aumentou justificado no facto de ter diminuído o número de pessoas por cada agregado. O número médio de pessoas por família era de 2,76 em 2011, enquanto em 2001 era de 3,82, pelo que se pode constatar que também esta Freguesia acompanha a tendência para o aumento no número de famílias com agregados mais pequenos. A evolução do parque habitacional também não regista a tendência de crescimento da outra Freguesia (S. Vicente).

Em síntese, em S. Vicente a população aumentou, assim como o número de edifícios e de alojamentos, repercutindo os valores do Concelho e sendo a imagem do Município, mostrando ser uma Freguesia com muita procura para fixar população.

Estas conclusões não dispensam contudo, em trabalhos futuros, o aprofundamento das características demográficas, por exemplo, pela análise da estrutura etária da população ou características do parque habitacional, em termos de averiguar da propriedade dos fogos, como 2ª habitação, habitações de emigrantes ou unidades de alojamento devolutas. Tal conhecimento contribuirá para informar a definição de estratégias futuras que influenciem uma melhor adequação do parque habitacional às necessidades populacionais.

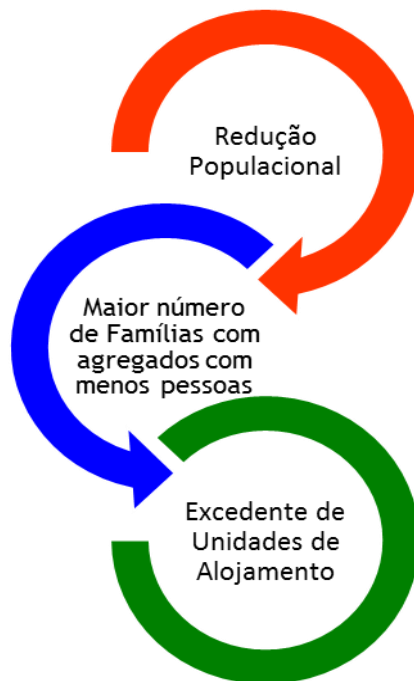
### **3.3 Expetativas face às alterações do CIMI perante a atual situação do parque habitacional**

A análise efetuada no ponto anterior veio revelar a fraca aposta, tanto a nível nacional, como a nível regional e nível local, na reconstrução de imóveis e na reabilitação urbana. As políticas dominantes para o setor da construção conduziram a uma grande oferta de novos edifícios e alojamentos, sem que a mesma tenha correspondência com um crescimento proporcional da população e do número de famílias.

Embora o decréscimo populacional não seja alheio ao aumento do número de famílias, reflexo da tendência para famílias individuais ou famílias com agregados com menor número de pessoas, o parque habitacional encontra-se, de um modo geral, sobredimensionado (Figura 83). De modo a inverter esta situação, dever-se-ia apostar de uma forma mais ativa na requalificação imobiliária, uma vez que já existe um excedente de edifícios e as políticas do setor da construção deviam ser direcionadas para as necessidades demográficas e geográficas reais das populações. As amostras estatísticas dos Censos deviam contribuir para alertar para o ordenamento habitacional, uma vez que os últimos resultados, de 2011, apontam para um excedente imobiliário, uma média de 1,45 alojamentos por família e cerca de 1,80 residentes por alojamento, em Portugal.<sup>221</sup>

---

<sup>221</sup> «Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), entre 2001 e 2011 nasceram 824 923 habitações, uma média de 226 por dia ou nove por hora (...) por ano nasceu qualquer coisa como uma das maiores cidades do País. Portugal (...) está em segundo lugar, atrás de Espanha, nos países com maior parque habitacional relativo na União Europeia e Estados Unidos (...) tal ritmo excede a construção de uma cidade de Coimbra por ano.» - Ver Pedro Bingre, “Nasce uma cidade de Coimbra todos os anos”, in [http://www.dn.pt/inicio/portugal/interior.aspx?content\\_id=2314710](http://www.dn.pt/inicio/portugal/interior.aspx?content_id=2314710)



**Figura 83** - Síntese da situação atual em relação à população, número de famílias e alojamentos

Nesta análise conclusiva, pretendem-se identificar algumas das consequências da evolução dos parâmetros observados e do enquadramento da temática em estudo, face à atual situação social, económica, financeira, cultural e das políticas de ordenamento e outras vigentes. Pretende-se sistematizar algumas das consequências e de que forma as situações atuais podem, a curto ou médio prazo, ter repercussões no parque habitacional e no IMI. De que forma o novo Código de Avaliações pode interferir com a reabilitação e recuperação do parque imobiliário? Quais as tendências futuras no ordenamento territorial e de que forma se passarão a ter em conta os estudos estatísticos nas políticas de licenciamento e de contribuições? Como irão as situações atuais influenciar futuramente a sociedade em geral? Contudo, mais do que encontrar respostas aprofundadas para cada uma destas questões, pretende-se acima de tudo identificar as expectativas criadas em torno das alterações do CIMI.

Na atualidade, o país confronta-se com múltiplas situações criadas e problemas de vária ordem (incluindo económicos e financeiros, quer dos particulares, quer do setor público), que poderão repercutir-se, quer nas tendências futuras do parque habitacional, quer na aplicação do CIMI, entre os quais, se poderão destacar os seguintes:

- Crise económica, financeira e social;
- Desemprego, aliado à tendência de emigração;

- Diminuição populacional e aumento do número de famílias, com agregados com menos pessoas;
- Parque habitacional sobredimensionado;
- Aumentos sucessivos de impostos, que cada vez mais recaem sobre os bens certos (como é o caso do património - IMI);
- Nova avaliação dos imóveis - aproximação dos valores patrimoniais aos valores reais dos mesmos;
- Dificuldades de venda de imóveis pela diminuição do poder de compra e desaceleração do designado crédito fácil;
- Aumento do número de imóveis entregues à Banca, por incumprimento de crédito por parte dos proprietários;
- Fragilidade da sustentabilidade do mercado imobiliário;
- Pressão no mercado de arrendamento;
- Aumento do número de prédios devolutos.

Neste contexto, urge aprofundar algumas expectativas, nomeadamente as seguintes:

1. De que forma, na atual situação de crise económica, com desemprego agravado e com tendência para a população emigrar, aliada ao seu decréscimo, se pode sustentar o mercado imobiliário e exigir aumentos de impostos sistemáticos e significativos aos contribuintes, de forma a fazer face às necessidades económicas e financeiras do país e, no caso do IMI, como receita segura das autarquias?
2. A expansão imobiliária, aliada à especulação, que conduziu nas últimas décadas à desafetação de terrenos rústicos para loteamentos urbanos, originou também um significativo aumento de despesa autárquica com as respetivas infraestruturas, conduzindo ao endividamento exaustivo e indiretamente à crise económica. Houve financiamentos públicos para a construção de infraestruturas, mas não há atualmente verbas para a sua manutenção e para garantir o seu funcionamento.<sup>222</sup> Por outro lado, existem muitos loteamentos abandonados antes da conclusão das infraestruturas, criando situações delicadas para os municípios, sem meios para proceder à conclusão das obras, com consequências nefastas na imagem e segurança da cidade. Que medidas serão necessárias para sustentar estas infraestruturas e de que forma os municípios poderão angariar receitas para fazer face às suas necessidades, aliadas ao acréscimo de despesas criadas pelas novas urbanizações, uma vez que as receitas das

---

<sup>222</sup> «Nos últimos 20 anos, mais de 100 mil hectares de solo rústico receberam alvarás de loteamento. Em média, cada hectare deixou de valer 5 mil euros para passar a valer acima de 2 milhões de euros. No total, estes alvarás ofereceram aos loteadores mais de 200 mil milhões de euros - quase três vezes o montante de resgate da troika. (...) Todos os loteamentos vazios, com infraestruturas pagas e mantidas pelas autarquias - redes de luz, esgotos, estradas aumentam agora o défice já enorme das autarquias sem retorno. O défice privado aumenta portanto o défice público (...)» - Ver Pedro Bingre, op.cit.

licenças de construção e do IMT estão em queda e só o IMI resta como fonte de receitas?<sup>223</sup>

3. O facto do parque imobiliário ter crescido de forma significativa na última década, conduziu a um número de unidades de alojamento superior às necessidades populacionais do país, uma vez que foram expandidos os aglomerados urbanos e a especulação imobiliária ganhou um peso tal que influenciou desmesuradamente as entidades financiadoras de crédito. Atualmente cessou o fácil acesso ao crédito, situação criada pela conjuntura económica e social do país, o que barra também o acesso à compra de habitação. O exagerado crescimento imobiliário conduziu ao excedente de prédios devolutos, mas por sua vez, a atualização do IMI poderá obrigar a impulsionar o mercado de arrendamento, criando um travão na nova construção,<sup>224</sup> o que atualmente já se verifica, uma vez que os novos fogos que não são vendidos podem passar ao mercado de arrendamento. Este impulso do arrendamento é também acelerado pela fragilidade atual no acesso ao crédito habitacional, que conduz a dificuldades na sustentabilidade do mercado imobiliário, tendo originado já a entrega de muitos imóveis à Banca, por incumprimento de pagamento. Ora, pode o aumento do IMI vir a contribuir para agravar esta situação, dada a debilidade financeira dos proprietários?<sup>225</sup>
4. Portugal tem muitos proprietários de imóveis emigrados, que acabaram por investir cá as suas poupanças, muitos dos quais arrendados. O País tem uma taxa elevada de proprietários de imóveis,<sup>226</sup> fruto da cultura, uma vez que esteve sempre enraizado o conceito de “casa própria”. Na situação atual inverte-se a tendência, pelos motivos apontados anteriormente, aliados à crescente deslocalização por dificuldades em se fixarem as populações e terem um emprego garantido durante muito tempo numa determinada zona. Como poderá ser reativado o mercado imobiliário e de arrendamento?

---

<sup>223</sup> «(...) As necessidades de financiamento das câmaras são muitas e as grandes fontes de receita, que eram as licenças de construção e o IMT (...) estão em quebra, pelo que sobra o IMI, que é o que vai servir para pagar as estruturas camarárias.» - Ver António Frias Marques, op.cit.

<sup>224</sup> «O IMI (...) obriga a quem tem casas devolutas a coloca-las no mercado, dinamizando o arrendamento e impedindo de forma indireta a construção de mais casas.» - Ver Pedro Bingre, op.cit.

<sup>225</sup> «Dada a debilidade financeira de muitas empresas e famílias, o aumento de (...) de IMI (...) poderá (...) fazer crescer o número de imóveis entregues aos bancos, fragilizando, de forma acrescida, a sustentabilidade e robustez do mercado imobiliário nacional e colocando uma pressão supletiva, em termos de procura, no já débil mercado de arrendamento.» - Ver Luís Lima (Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal), “Reavaliação de Imóveis duplica IMI”, in <http://www.cmjornal.xl.pt/detalhe/noticias/exclusivo-cm/reavaliacao-de-imoveis-duplica-imi>

<sup>226</sup> «Em Portugal há milhares de proprietários emigrados que investiram (...) em apartamentos que têm arrendados. Portugal é (...) um dos países onde a taxa de proprietários é das mais elevadas. A nossa cultura leva-nos a ter a nossa própria casa, mas (...) muita coisa está a mudar (...) sendo a aposta no arrendamento uma solução apontada (...) na Europa, só a Espanha tem mais proprietários de imóveis que Portugal... - Ver António Frias Marques, op.cit.

5. De acordo com os Censos de 2011, no Município da Guarda, existiam mais 11 406 unidades de alojamento do que famílias, na Freguesias de S. Vicente mais 2098 e na Arrifana mais 90, respetivamente. Muitas destas habitações poderão ser segundas habitações, não serão todas devolutas, mas é inegável que há muitos mais fogos que famílias. Ora, nas freguesias urbanas é maior o desfasamento, porque a expansão imobiliária incidu mais sobre estas zonas e superou a deslocalização de pessoas para os centros urbanos. Com as perspetivas demográficas e com as atualizações do imposto sobre o património, como se poderá reorganizar o parque habitacional e redimensionar as unidades de alojamento na perspetiva da reabilitação, no que concerne às necessidades das tipologias atuais das famílias?
6. A tendência para o decréscimo populacional é inversa ao aumento no número de famílias, embora constituídas por menos pessoas, o que ainda colmata o desfasamento entre o acréscimo habitacional e o decréscimo demográfico. Se a nível nacional se verifica que o número de novas famílias, nos últimos dez anos, se estimou em 392 969, registaram-se paralelamente 823 834 novos alojamentos, mais do dobro do número de novas famílias, fixando-se em 2011 em 5 878 756 alojamentos para 4 043 726 famílias (1,45 unidades de alojamento por família). No Município da Guarda verifica-se que, no mesmo período, o número de novas famílias se fixou em 371 e de alojamentos em 1782, pelo que existiam 27 808 unidades de alojamento para 16 406 famílias (1,69 unidades de alojamento por família). Nas Freguesias em estudo, o desfasamento também é significativo, uma vez que em S. Vicente o número de novos alojamentos, em dez anos, quase duplicou em relação ao número de novas famílias (737 para 371), existindo em 2011, 6584 alojamentos para 4486 famílias (1,47 unidades de alojamento por família, acompanhando a tendência nacional). Só na Arrifana, Freguesia situada na periferia da Cidade, o número de novas famílias foi superior ao dos novos alojamentos (29 famílias para 16 alojamentos), mas, ainda assim, em 2011 havia 311 alojamentos para 221 famílias (1,41 fogos por família). Neste cenário, como se poderá prever o aumento do número de famílias de forma a colmatar o excedente habitacional e que políticas sociais e económicas podem levar à fixação das pessoas no país e designadamente no interior, para que exista um equilíbrio demográfico em relação ao parque edificado e ao IMI como fonte de receitas fiscais?
7. Serão os novos valores de IMI comportáveis para a generalidade dos rendimentos da população, com uma elevada taxa de desemprego e sem perspetivas económicas sustentáveis, ou aumentarão as situações de incumprimento no seu pagamento?
8. Muito embora os imóveis antigos tenham desvalorizado no mercado, a atualização dos valores patrimoniais fez subir o valor dos mesmos. Neste contexto, será viável a colocação desses imóveis no mercado imobiliário e de arrendamento, quando existe

um excedente de edifícios e de unidades de alojamento, muitos deles concluídos nos últimos anos e que nunca foram transacionados nem ocupados?

Em suma, todas estas expectativas justificam, no cenário atual, a realização de investigações aprofundadas que encontrem respostas, definam estratégias e tracem caminhos que conduzam à tributação do IMI em concordância com o contexto socioeconómico das populações contribuintes. Assim, esta Dissertação é também um abrir de temáticas com espaços alargados de investigação no futuro.

## Capítulo 4 - Avaliação do Valor Patrimonial Tributário de dois imóveis na Guarda

O presente Capítulo tem como objetivo aplicar a fórmula do CIMI, descrita detalhadamente no ponto 2.2.4, a dois casos em concreto. Pretende-se com esta análise poder proceder à comparação do resultado da atual avaliação com a situação anterior. Escolheram-se dois imóveis localizados no Concelho da Guarda, um na Freguesia de S. Vicente e outro na Freguesia de Arrifana, por serem respetivamente, uma freguesia urbana (integrada na cidade e a mais populosa do concelho) e outra rural, de forma a estabelecer algumas conclusões que derivam da diferente localização geográfica e também em termos fiscais dos imóveis em análise, dado que as duas Freguesias apresentam diferentes coeficientes de localização, considerados para efeitos de CIMI.

Começa por se apresentar uma breve caracterização dos imóveis, atendendo à sua localização e características dos prédios urbanos em estudo, para depois se apresentar em síntese, uma análise crítica e comparativa entre os dois casos. O imóvel “A” designa o que se localiza na Freguesia de S. Vicente e o imóvel “B” designa o que pertence à Freguesia de Arrifana.

### 4.1 Imóvel “A”: Freguesia de S. Vicente

#### 4.1.1 Localização e caracterização do imóvel “A”

O imóvel “A” localiza-se na Freguesia de S. Vicente (ver planta da Freguesia no ANEXO III), no Concelho da Guarda (Figura 84 e 85) e divide com as Freguesias da Sé e de S. Miguel a malha urbana da cidade, como já referido no ponto 3.1, encontrando-se o imóvel em estudo dentro do perímetro urbano da cidade (ver ANEXO II).

Esta Freguesia tem muita história, mencionada já desde os primórdios da nacionalidade, incorporando algum património religioso edificado, as portas da muralha e o Bairro da Judiaria que remonta ao séc. XIII e continua a caracterizar a zona velha da cidade.<sup>227</sup>

---

<sup>227</sup> Fonte: <http://www.jf-saovicente.com/historial.html>



Como se analisou no Capítulo 3, no ponto 3.2.7, a Freguesia de S. Vicente registava em 2011, de acordo com os Censos, 11 679 habitantes, 2633 edifícios, 6584 alojamentos e 4486 famílias, tendo-se verificado uma tendência crescente nestes parâmetros em relação aos Censos de 2001. Possui uma área de 9,95km<sup>2</sup>, a que correspondia (à data dos Censos) uma densidade populacional de 989hab/km<sup>2</sup>, sendo inclusive a mais populosa do Concelho da Guarda.<sup>228</sup>

O imóvel em estudo trata-se de uma moradia unifamiliar, construída em banda, cuja data de conclusão das obras de edificação remonta a 1990. Tem a tipologia de T4, constituída por três pisos e localiza-se no gaveto da Rua José dos Santos com a Rua Dr. Evaristo Franco, na designada Tapada dos Barbos - Lote 1, no Bairro da Quinta dos Bentos (Figuras 86 e 87). Encontra-se erigida num lote com uma área total de 140,00m<sup>2</sup>, dos quais 86,00m<sup>2</sup> correspondem à área de implantação do edifício, sendo os restantes 54,00m<sup>2</sup> destinados a logradouro (Figuras 88, 89, 90 e 91).

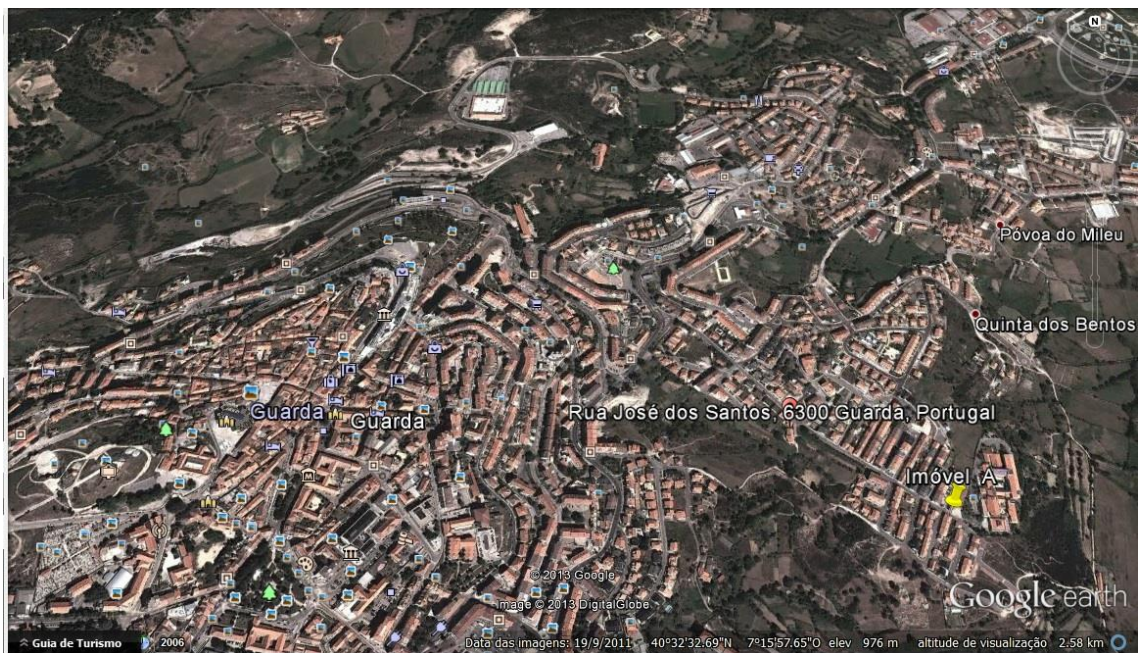
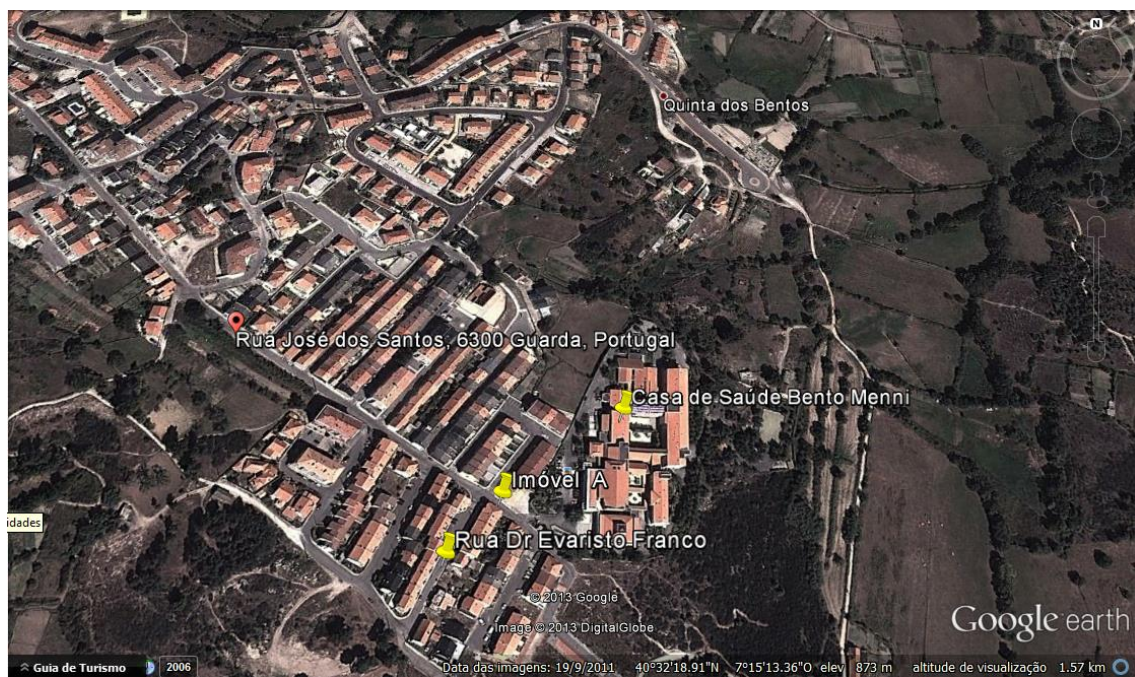


Figura 86 - Localização do imóvel "A" e vista parcial da cidade da Guarda  
(Fonte: Google Earth)

<sup>228</sup> Fonte: [www.mun-guarda.pt/](http://www.mun-guarda.pt/)



**Figura 87** - Localização do imóvel "A" e envolvente urbana - Bairro da Quinta dos Bentos  
(Fonte: Google Earth)



**Figura 88** - Fotografia do imóvel "A" - vista nordeste, a partir da Rua José dos Santos  
(28 de julho de 2013)



Figura 89 - Fotografia do imóvel "A" - vista norte, a partir da Rua José dos Santos (28 de julho de 2013)



Figura 90 - Imóvel "A" e envolvente - vista noroeste, a partir da Rua José dos Santos (Fonte: Google Earth)



Figura 91 - Imóvel “A” e envolvente - vista nascente, a partir da Rua José dos Santos  
(Fonte: Google Earth)

De acordo com a Caderneta Predial (ver Caderneta Predial Urbana no ANEXO IV), este imóvel encontra-se classificado como prédio urbano, com as seguintes características:

- Área total do terreno: 140,00m<sup>2</sup>
- Área de implantação do edifício: 86,00m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção: 258,00m<sup>2</sup>
- Área bruta dependente: 86,00m<sup>2</sup>
- Área bruta privativa: 172,00m<sup>2</sup> (este valor refere-se à área total de construção, excluindo a área da cave).

Encontra-se inscrito na matriz desde 2001 e tem como afetação habitação, com a tipologia de T4, sendo composto por três pisos: cave com garagem; rés-do-chão com uma assoalhada, cozinha, casa de banho, vestíbulo, despensa e terraço; e 1º andar com quatro assoalhadas, casa de banho, vestíbulo e dois terraços. Confronta a norte com rua pública, a sul e a nascente com particulares e a poente com estrada pública.

O imóvel em estudo foi objeto de avaliação, efetuada ao prédio urbano no ano de 2008, por falecimento do então proprietário e consequente habilitação de herdeiros. Uma vez que à altura já tinha entrado em vigor o CIMI<sup>229</sup>, o imóvel prescindiu de nova avaliação geral em 2012.<sup>230</sup>

O valor patrimonial tributário do imóvel passou de € 13 849,37 em 2007 (ver ANEXO V), para € 110 600,00 em 2008, aquando da avaliação (ver ANEXO VI), ou seja:

<sup>229</sup> DL n.º 287/2003, de 12 de novembro

<sup>230</sup> n.º 10 do art.º 15.º do CIMI

$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v = 615,00 \times 187,48 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,09 \times 0,80 = \text{€ } 110\ 600,00$   
(tendo havido um aumento de € 96 750,63, que corresponde a 698,60%), mantendo-se este valor em 2012 (ver ANEXO VII).

#### 4.1.2 Determinação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel “A”

Este ponto tem como objetivo determinar o valor patrimonial tributário para o imóvel “A”, para o ano de 2013, por aplicação da expressão do CIMI analisada no ponto 2.2.4, cujos coeficientes se demonstram detalhadamente de seguida:

- **Valor base dos prédios edificados ( $V_c$ )**

O valor base dos prédios edificados ( $V_c$ ), definido no ponto 2.2.4.1, designa o valor médio de construção por metro quadrado e é ainda acrescido do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

A Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) estabeleceu para o ano 2013 o valor médio de construção por metro quadrado em € 482,40.<sup>231</sup> Assim,  $V_c = 603,00\text{€/m}^2$ , correspondendo a  $482,40\text{€/m}^2 \times (1+25\%)$ .

- **Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação ( $A$ )**

A área bruta de construção do edifício e a área excedente à de implantação ( $A$ ) resultam da seguinte expressão:  $A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$ , detalhada no ponto 2.2.4.2.

$A_a$  (área bruta privativa) =  $172,00\text{m}^2$

$A_b$  (área bruta dependente) =  $86,00\text{m}^2$

Para obter o coeficiente de ajustamento de áreas ( $C_{aj}$ ), é necessário calcular:

$$A_a + 0,3 \times A_b = 172,00 + 0,3 \times 86,00 = 172,00 + 25,80 = 197,80\text{m}^2$$

Assim, como  $220 > 197,80 > 160$ ,  $C_{aj} = 0,85$  de acordo com a tabela do CIMI, já apresentada na alínea iv) do ponto 2.2.4.2, sendo a fórmula correspondente:

$$(A_a + A_b) \times C_{aj} = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (A_a + 0,3A_b - 160) = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (172,00 + 25,80 - 160,00) = 186,13\text{m}^2$$

$A_c$  - representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,025, sendo então  $(140,00 - 86,00) \times 0,025 = 1,35\text{m}^2$ .

---

<sup>231</sup> Portaria n.º 424/2012, de 28 de dezembro

**Ad** - representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,005, logo esta situação não se aplica ao caso do imóvel em estudo.

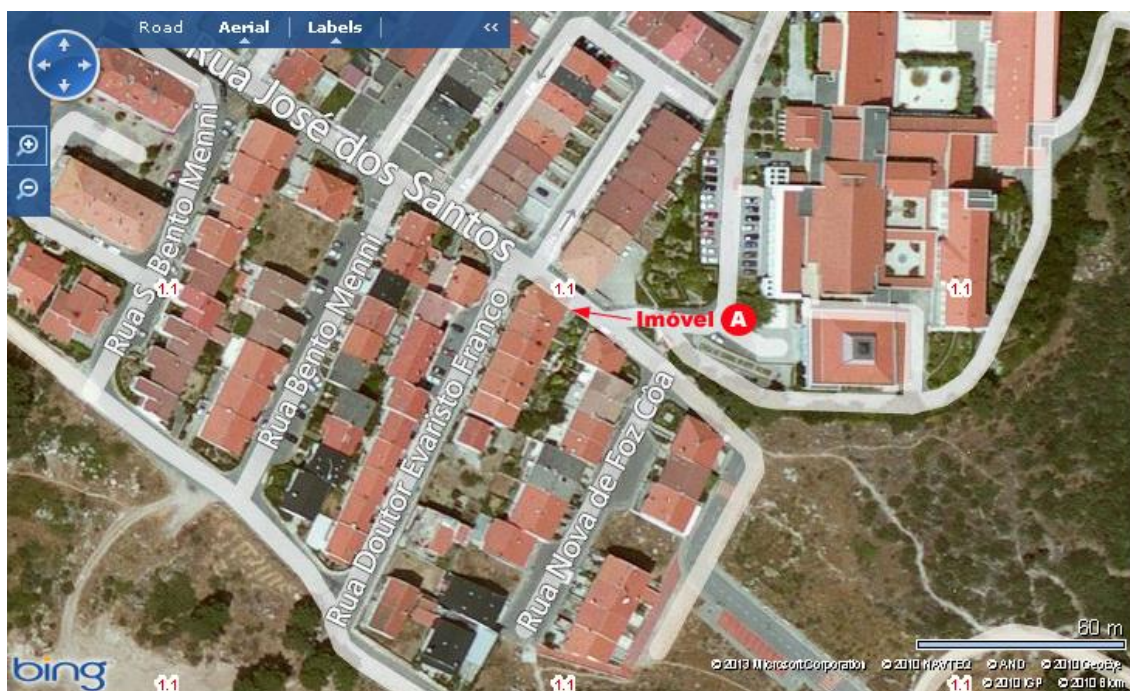
Assim,  $A = 186,13 + 1,35 = 187,48\text{m}^2$

- **Coeficiente de afetação (Ca)**

Este coeficiente, definido no ponto 2.2.4.3, assume o valor de **1,00**, atendendo ao facto do imóvel em causa ter como afetação a habitação.

- **Coeficiente de localização (Cl)**

Este coeficiente, analisado no ponto 2.2.4.4, prende-se com a localização do imóvel. Assim, de acordo com o SIGIMI - Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis,<sup>232</sup> o coeficiente de localização assume o valor de **1,10** (ver Figuras 92 e 93).



**Figura 92 - Coeficiente de localização do imóvel “A”**  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

<sup>232</sup> Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>



Figura 93 - Coeficiente de localização do imóvel "A" e envolvente  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

- Coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

Este coeficiente, detalhado no ponto 2.2.4.5, é obtido adicionando à unidade os coeficientes majorativos dos elementos de qualidade e conforto e subtraindo os minorativos.

Relativamente aos coeficientes majorativos:

- Pelo facto de se tratar de uma **moradia unifamiliar**, de acordo com a figura 94, assume o valor de **0,05**;

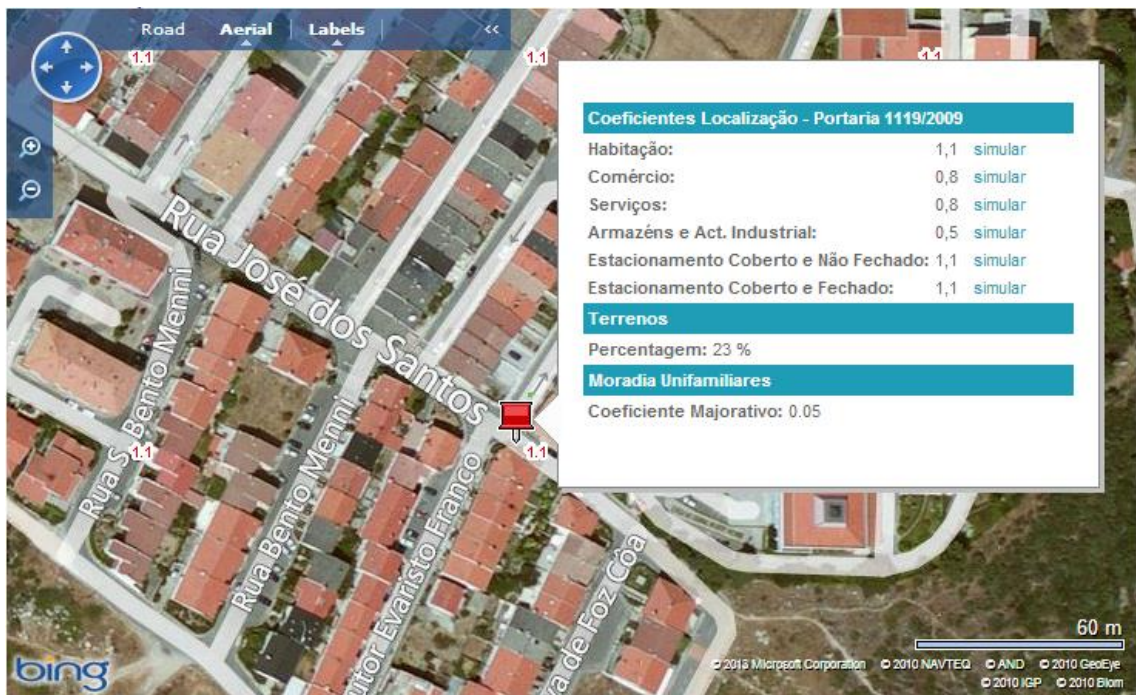


Figura 94 - Coeficiente majorativo de moradia unifamiliar do imóvel "A"  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

- O imóvel não se localiza em condomínio fechado, não se aplicando o coeficiente relativo a este elemento;
- Como a moradia é dotada de **garagem unifamiliar**, este coeficiente assume o valor de **0,04**;
- O imóvel não é dotado de qualquer tipo de piscina, campo de ténis ou outros equipamentos de lazer, pelo que não se aplicam os coeficientes relativos a estes elementos;
- No que diz respeito à qualidade construtiva, que pode assumir o valor até 0,15, de acordo com as prescrições das Tabelas fornecidas pelo Serviço de Finanças para as Fichas de Avaliação (ver ANEXO VIII), este coeficiente é subdividido em três itens: qualidade arquitetónica acima da média, seleção especial de materiais de revestimento exteriores e interiores e ocorrência de sistemas excecionais de conforto, mas não se aplicam ao imóvel;
- Relativamente à localização excecional, este coeficiente que varia até 0,10, subdivide-se em dois itens, de acordo com o ANEXO VIII referido, designadamente imóveis com alçados orientados para a frente ribeirinha ou serra e ocorrência de, pelo menos, 5 equipamentos coletivos num raio de 250m ou áreas exclusivas de moradias, pelo que não se aplica;
- A moradia não é dotada de sistema central de climatização nem de elevador, pelo que não se aplicam os coeficientes relacionados com estes equipamentos;
- Quanto à localização e operacionalidade relativas, cujo coeficiente pode variar até 0,05, explicitado detalhadamente no ANEXO VIII, já referido, também não se aplica a este imóvel.

Relativamente aos coeficientes minorativos:

- O imóvel em estudo é dotado de cozinha, instalações sanitárias, redes públicas de água, de eletricidade e de esgotos, não se aplicando os coeficientes minorativos relativos à inexistência destes elementos;
- **Não é dotado de rede pública ou privada de gás**, pelo que se aplica o coeficiente minorativo de **0,02** (que não deveria estar omissa na avaliação das Finanças e está, como se pode ver no ANEXO VI);
- Como as ruas circundantes ao imóvel são pavimentadas, não se aplica o coeficiente minorativo correspondente à inexistência destas;
- Não é dotado de áreas inferiores às regulamentares, não estando assim sujeito à aplicação do coeficiente minorativo relativo a este elemento;
- Quanto ao estado deficiente de conservação, pelas tabelas do ANEXO VIII, não se aplica também este coeficiente para o imóvel em estudo;
- No que diz respeito à localização e operacionalidade relativas, também pela descrição do ANEXO VIII, já mencionado, não se aplica;
- O imóvel em causa não utiliza técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas, ficando a consideração deste coeficiente igualmente excluída.

Assim, o imóvel “A” apresenta os elementos de qualidade e conforto majorativos relativos a: moradia unifamiliar e garagem individual, pelo que os coeficientes são respetivamente **0,05** e **0,04**.

Como elementos de qualidade e conforto minorativos, apenas se regista a inexistência de rede pública ou privada de gás, a que corresponde o coeficiente de **0,02**.

Assim,  $Cq = 1,00 + (0,05 + 0,04) - 0,02 = 1,07$

- **Coeficiente de vetustez (Cv)**

Este coeficiente, explicitado no ponto 2.2.4.6, é função do número inteiro de anos decorridos desde a conclusão das obras de edificação e, em 2013, o imóvel tem 23 anos, pelo que  $Cv = 0,80$ , valor que é adotado no intervalo entre 16 e 25 anos de idade do imóvel.

- **Valor Patrimonial Tributário (Vt)**

Após a determinação de todos os coeficientes que compõem a expressão do valor patrimonial tributário do imóvel, conclui-se que:

$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv = 603,00 \times 187,48 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,07 \times 0,80 = € 106 448,29$ , pelo que assume o valor de **€ 106 450,00**, uma vez que o valor é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior, como já referido em 2.2.4. Este valor corresponde ao da Simulação do Valor Patrimonial Tributário (para 2013), obtido através do *site* da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT),<sup>233</sup> conforme ANEXO IX.

O valor determinado corresponde a menos € 4150,00 que na avaliação das Finanças de 2008 e esta diferença justifica-se pelos valores de  $Vc$  e de  $Cq$ . Em 2008, o valor de  $Vc$  era superior ao atual ( $Vc$  correspondia a 615,00€/m<sup>2</sup> e em 2013 o valor de  $Vc$  é 603,00€/m<sup>2</sup>), uma vez que o valor médio de construção por metro quadrado fixado para esse ano era de € 492,00<sup>234</sup> e, na avaliação das Finanças de 2008, não foi considerado o elemento minorativo devido à inexistência de rede de gás, pelo que o valor de  $Cq$  então considerado foi de 1,09 em vez de 1,07 (como calculado para 2013).

## **4.2 Imóvel “B”: Freguesia de Arrifana**

### **4.2.1 Localização e caracterização do imóvel “B”**

O imóvel “B” fica localizado na Freguesia de Arrifana (ver planta da Freguesia no ANEXO X), no Concelho da Guarda, situada a cerca de 8km do centro da cidade (Figura 95) e cujos limites se podem ver na figura 96. Muito embora Arrifana seja considerada como freguesia

---

<sup>233</sup> Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>

<sup>234</sup> Portaria n.º 16-A/2008, de 9 de janeiro



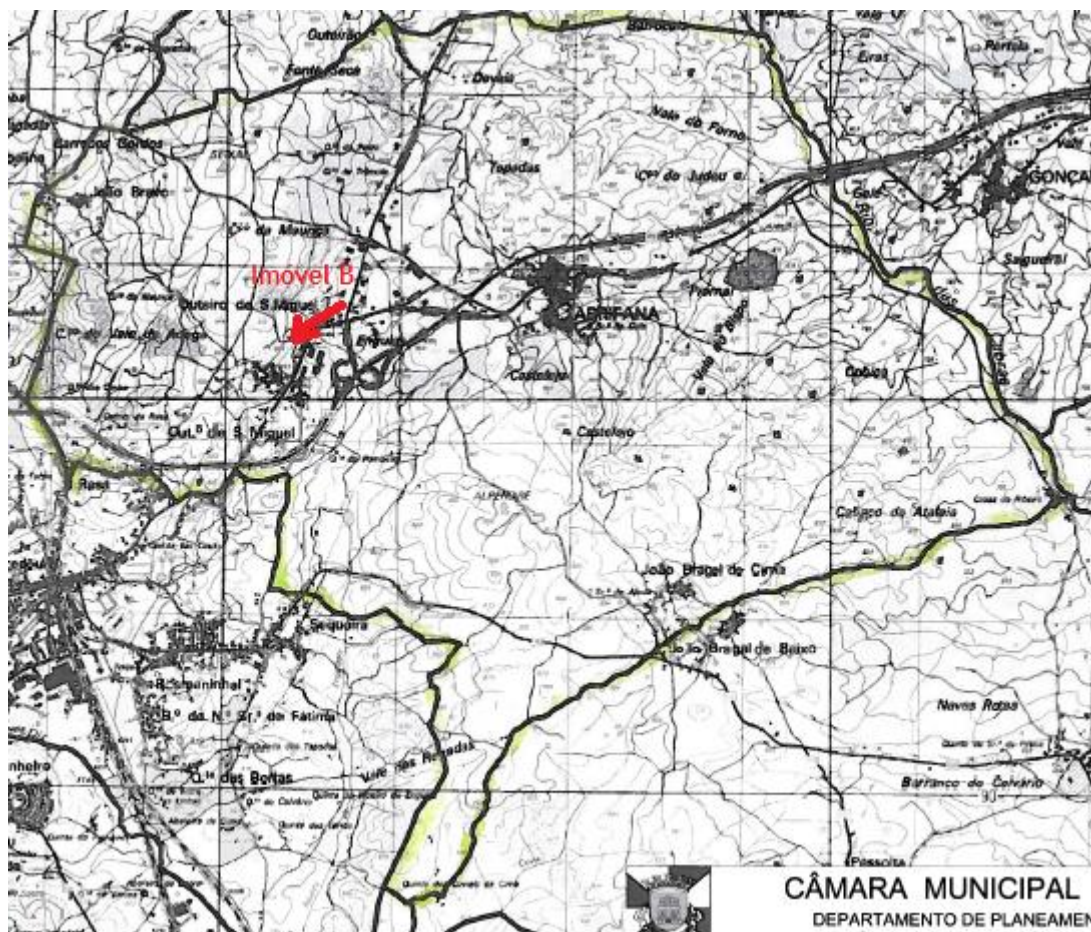


Figura 96 - Limite da Freguesia de Arrifana e localização do imóvel “B”  
(s/escala)

(Fonte: Câmara Municipal da Guarda)

Da análise do subcapítulo 3.2.7, esta Freguesia registava, de acordo com os Censos de 2011, 661 habitantes, 302 edifícios, 311 alojamentos e 221 famílias, tendo-se verificado, à exceção da população residente, uma tendência de crescimento nos parâmetros mencionados relativamente aos Censos de 2001. Possui uma área 17,16km<sup>2</sup>, a que correspondia em 2011 uma densidade populacional de 42hab/km<sup>2</sup>.<sup>237</sup>

O imóvel em estudo trata-se de uma moradia unifamiliar, isolada, cuja data de conclusão das obras de edificação se reporta a 1985. É dotada de dois pisos mais sótão, com 5 assoalhadas. Localiza-se junto ao Outeiro de S. Miguel - Arrifana (Figuras 97 e 98), numa zona de fraca densidade habitacional e imobiliária (Figura 99). Encontra-se erigida num lote com uma área total de 540,00m<sup>2</sup>, correspondendo 90,00m<sup>2</sup> à área de implantação da edificação e os restantes 450,00m<sup>2</sup> relativos ao logradouro (Figuras 100, 101, 102 e 103).

<sup>237</sup> Fonte: [www.mun-guarda.pt/](http://www.mun-guarda.pt/)



Figura 97 - Localização do imóvel "B" e vista parcial da Freguesia de Arrifana  
(Fonte: Google Earth)



Figura 98 - Localização do imóvel "B" e envolvente urbana  
(Fonte: Google Earth)



**Figura 99** - Imóvel “B” e envolvente - vista sudeste, a partir do caminho público  
(Fonte: *Google Earth*)



**Figura 100** - Fotografia do imóvel “B” - vista nascente, a partir do caminho público  
(28 de julho de 2013)



**Figura 101** - Fotografia do imóvel "B" - vista sul  
(28 de julho de 2013)



**Figura 102** - Fotografia do imóvel "B" - vista norte  
(28 de julho de 2013)



Figura 103 - Imóvel “B” e envolvente - vista sudoeste, a partir do caminho público  
(Fonte: Google Earth)

De acordo com a Certidão de Teor (ver Certidão de Teor no ANEXO XI), este imóvel encontra-se classificado como prédio urbano, com as seguintes características:

- Área total do terreno: 540,00m<sup>2</sup>
- Área de implantação do edifício: 90,00m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção: 180,00m<sup>2</sup>
- Área bruta dependente: 90,00m<sup>2</sup>
- Área bruta privativa: 90,00m<sup>2</sup>

Encontra-se inscrito na matriz desde 1985. Tem como afetação a habitação, composto por rés-do-chão de três divisões e duas cozinhas (muito embora na realidade estas divisões sejam arrumos, estão registadas nas Finanças como cozinhas); um andar com cinco assoalhadas, cozinha, casa de banho para habitação e; sótão para arrumos. Confronta a norte e a poente com particulares e a sul e a nascente com caminhos públicos.

O valor patrimonial tributário passou de € 8768,20 (ver ANEXO XII), para € 39 130,00 em 2012 (ver ANEXO XIII).<sup>238</sup> Este montante corresponde a:  $Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv = 603,00 \times 121,15 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,02 \times 0,75 = € 39 130,00$ .

<sup>238</sup> Valor apurado, em resultado da avaliação geral efetuada em 2012, de acordo com a notificação da Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos do artigo 3º e seguintes do CIMI e do artigo 15º-D do Decreto-lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro.

Assim, o valor patrimonial tributário do imóvel “B” registou um aumento de € 30 361,80 (346,27%). Este imóvel encontra-se isento do pagamento de IMI desde 2007 (ver ANEXO XIV), por se tratar de um prédio de reduzido valor patrimonial, por um período de oito anos.<sup>239</sup>

#### 4.2.2 Determinação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel “B”

Neste ponto, proceder-se-á à determinação do valor patrimonial tributário para o imóvel “B”, para o ano de 2013, pela aplicação da expressão do CIMI analisada no ponto 2.2.4, cujos coeficientes se demonstram de seguida.

- **Valor base dos prédios edificados (Vc)**

Este coeficiente, mencionado no ponto 2.2.4.1, corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado e é ainda acrescido do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

A Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) estabeleceu, como já referido na análise do imóvel “A”, para o ano 2013 o valor médio de construção por metro quadrado em € 482,40, pelo que:  $Vc = 603,00\text{€/m}^2$  ( $482,40\text{€/m}^2 \times (1+25\%)$ ).

- **Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A)**

A área bruta de construção do edifício e a área excedente à de implantação (A), referida no ponto 2.2.4.2, resultam da seguinte expressão:  $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$ .

**Aa** (área bruta privativa) = **90,00m<sup>2</sup>**

**Ab** (área bruta dependente) = **90,00m<sup>2</sup>**

Para obter o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj), é necessário calcular:

$$Aa + 0,3 \times Ab = 90,00 + 0,3 \times 90,00 = 90,00 + 27,00 = 117,00\text{m}^2$$

Assim, como  $100 > 117,00 > 160$ , **Caj = 0,90** de acordo com a tabela do CIMI, já explicitada na alínea iv) do ponto 2.2.4.2 e a fórmula correspondente é:

$$(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + 0,3Ab - 100) = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (90,00 + 27,00 - 100,00) = 115,30\text{m}^2$$

**Ac** - representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,025,

---

<sup>239</sup> n.º 1 do art.º 45º do EBF - Prédios de Reduzido Valor Patrimonial (Redação da Lei n.º 32-B/2002, de 30 de dezembro) e n.º 5 do art.º 46º do EBF *in* [http://www.igf.min-financas.pt/infolegal/codigos\\_tratados\\_pela\\_igf/EBFiscais/EBF\\_ARTIGO\\_46.html](http://www.igf.min-financas.pt/infolegal/codigos_tratados_pela_igf/EBFiscais/EBF_ARTIGO_46.html)

Ad - representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,005,

Assim, do diferencial entre a área do terreno e a área de implantação resulta:

$$540,00 - 90,00 = 450,00\text{m}^2$$

O dobro da área de implantação fica afeto ao coeficiente de 0,025,

$$A_c = 180,00 \times 0,025 = 4,50\text{m}^2$$

A restante área fica afeta a 0,005,

$$A_d = (450,00 - 180,00) \times 0,005 = 1,35\text{m}^2$$

Assim,  $A = 115,30 + (4,50 + 1,35) = 115,30 + 5,85 = 121,15\text{m}^2$

- **Coeficiente de afetação (Ca)**

Este coeficiente, analisado no ponto 2.2.4.3, assume o valor de **1,00**, atendendo ao facto do imóvel em causa ter como afetação a habitação.

- **Coeficiente de localização (Cl)**

Este coeficiente, já referido no ponto 2.2.4.4, prende-se com a localização do imóvel e de acordo com o SIGIMI - Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis, assume o valor de **0,70** (ver Figuras 104 e 105).



Figura 104 - Coeficiente de localização do imóvel “B”  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

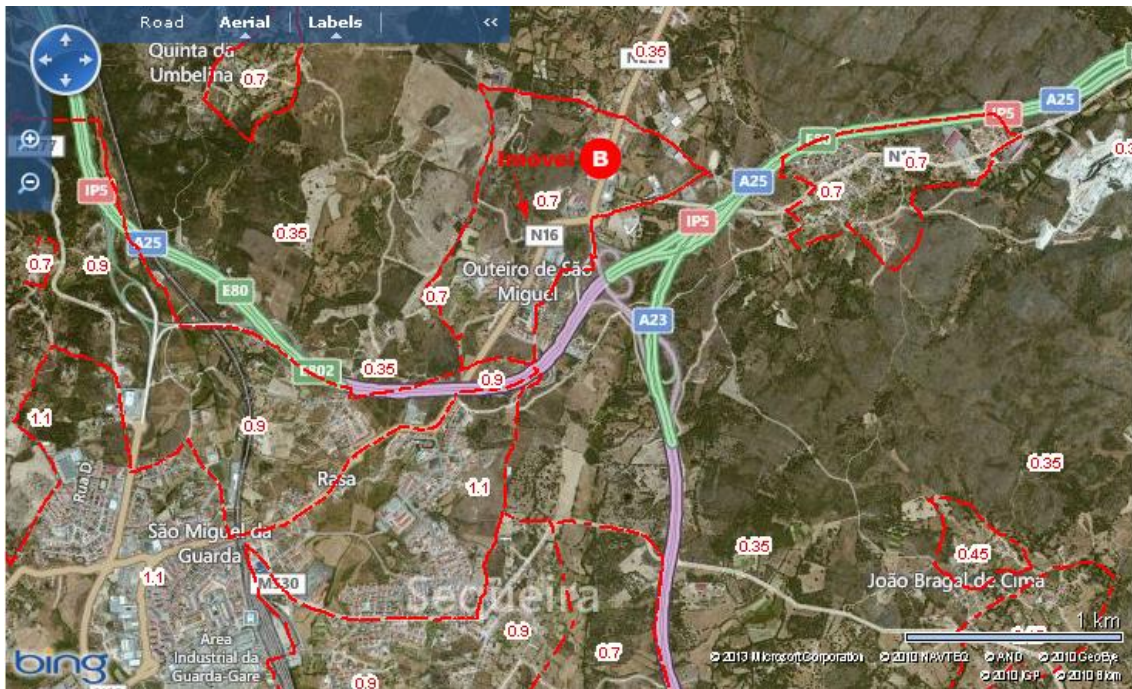


Figura 105 - Coeficiente de localização do imóvel “B” e envolvente  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

- **Coeficiente de qualidade e conforto (Cq)**

Este coeficiente, analisado no ponto 2.2.4.5, é obtido adicionando à unidade os coeficientes majorativos dos elementos de qualidade e conforto e subtraindo os negativos.

Relativamente aos coeficientes majorativos:

- Pelo facto de se tratar de uma **moradia unifamiliar**, de acordo com a figura106, assume o valor de **0,02**;

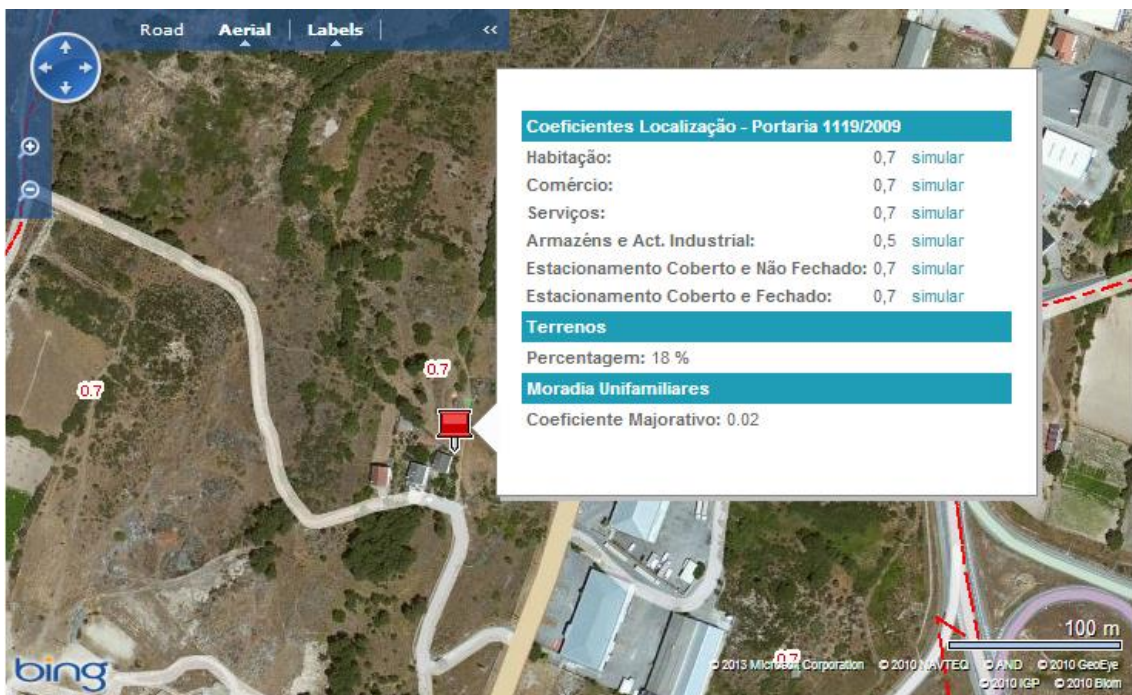


Figura 106 - Coeficiente majorativo de moradia unifamiliar do imóvel “B”  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

- O imóvel não se localiza em condomínio fechado, não se aplicando o coeficiente relativo a este elemento;
- Como a moradia é dotada de **garagem unifamiliar**, este coeficiente assume o valor de **0,04** (não considerado na avaliação da Autoridade Tributária);
- O imóvel não é dotado de qualquer tipo de piscina, campo de ténis ou outros equipamentos de lazer, pelo que não se aplicam os coeficientes majorativos relativos a estes elementos;
- No que diz respeito à qualidade construtiva, que pode assumir o valor até 0,15, de acordo com as prescrições das Tabelas fornecidas pelo Serviço de Finanças para as Fichas de Avaliação (ver ANEXO VIII), este coeficiente é subdividido em três itens, nomeadamente, qualidade arquitetónica acima da média, seleção especial de materiais de revestimento exteriores e interiores e ocorrência de sistemas excecionais de conforto, mas nenhum deles se aplica ao imóvel em estudo;
- Relativamente à localização excecional, este coeficiente que varia até 0,10, subdivide-se em dois itens, de acordo com o ANEXO VIII, referido no ponto anterior, designadamente imóveis com alçados orientados para a frente ribeirinha ou serra e ocorrência de, pelo menos, 5 equipamentos coletivos num raio de 250m ou áreas exclusivas de moradias, pelo que não se aplica ao imóvel em análise;
- A moradia não é dotada de sistema central de climatização nem de elevador, pelo que não se aplicam os coeficientes majorativos relacionados com estes equipamentos;
- Quanto à localização e operacionalidade relativas, cujo coeficiente pode variar até 0,05, explicitado detalhadamente no ANEXO VIII, anteriormente referido, também não se aplica a este imóvel.

Relativamente aos coeficientes minorativos:

- O imóvel em estudo é dotado de cozinha, instalações sanitárias, redes públicas de água e de eletricidade, não se aplicando os coeficientes minorativos relativos à inexistência destes elementos;
- **Não é dotado de rede pública ou privada de gás**, pelo que se aplica o coeficiente minorativo de **0,02** (não considerado na avaliação da Autoridade Tributária);
- **Não é dotado de rede pública ou privada de esgotos**, pelo que se aplica o coeficiente minorativo de **0,05** (não considerado na avaliação da Autoridade Tributária);
- A rua fronteira (caminho público) é pavimentado, pelo que não se aplica o coeficiente minorativo correspondente à inexistência de ruas pavimentadas;
- O imóvel não é dotado de áreas inferiores às regulamentares, não estando assim sujeito à aplicação do coeficiente minorativo relativo a este elemento;
- Quanto ao estado deficiente de conservação, pelas tabelas do ANEXO VIII, não se aplica também este coeficiente para o imóvel em estudo;
- No que diz respeito à localização e operacionalidade relativas, também pela descrição do ANEXO VIII, já mencionado, não se aplica;

- O imóvel em causa não utiliza técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas, ficando a consideração deste coeficiente igualmente excluída.

Assim, o imóvel “B” apresenta os elementos de qualidade e conforto majorativos relativos a: moradia unifamiliar e garagem individual, pelo que os coeficientes são respetivamente: **0,02** e **0,04**.

Como elementos de qualidade e conforto minorativos, registam-se a inexistência de redes públicas ou privadas de gás e de esgotos, a que correspondem os coeficientes de **0,02** e **0,05**, respetivamente.

Assim,  $Cq = 1,00 + (0,02 + 0,04) - (0,02 + 0,05) = 0,99$

- **Coeficiente de vetustez (Cv)**

Este coeficiente, explicitado no ponto 2.2.4.6, é função do número inteiro de anos decorridos desde a conclusão das obras de edificação, tendo 28 anos em 2013, pelo que  $Cv = 0,75$ , valor que é adotado no intervalo entre 26 e 40 anos de idade do imóvel.

- **Valor Patrimonial Tributário (Vt)**

Após a determinação de todos os coeficientes que compõem a expressão do valor patrimonial tributário do imóvel, conclui-se que:

$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv = 603,00 \times 121,15 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,99 \times 0,75 = € 37 969,53$ , pelo que assume o valor de **€ 37 970,00**, uma vez que o valor é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior, como já referido em 2.2.4. Este valor corresponde ao da Simulação do Valor Patrimonial Tributário (para 2013), obtido através do *site* da Autoridade Tributária e Aduaneira,<sup>240</sup> conforme ANEXO XV.

Este valor corresponde a menos € 1160,00 que na avaliação da Autoridade Tributária, em que não foram considerados os coeficientes relativos à existência da garagem individual nos elementos de qualidade e conforto majorativos, nem a inexistência de redes públicas ou privadas de gás e esgotos nos elementos de qualidade e conforto minorativos.

---

<sup>240</sup> Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>

### 4.3 Análise crítica

Este ponto tem por objetivo proceder à análise crítica comparativa dos resultados da nova expressão do CIMI, para a determinação dos valores patrimoniais dos imóveis “A” e “B”.

Assim, importa referir que a Câmara Municipal da Guarda deliberou a fixação das taxas de IMI para vigorarem em 2012 em 0,7% para os prédios urbanos e 0,4% para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI (ver ANEXO XVI), taxas estas que se mantêm para 2013 (ver ANEXO XVII).

Uma vez que o imóvel “A” foi sujeito a avaliação das Finanças em 2008, era considerado um prédio urbano avaliado nos termos do CIMI. O valor patrimonial tributário que passou de € 13 849,37 para € 110 600,00, corresponde a um aumento na ordem dos 700% (698,60%). Este valor repercutiu-se igualmente num aumento do valor do IMI, que passou de € 110,79 em 2007, para € 442,40 em 2008, por aplicação da taxa de IMI para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI (0,4%),<sup>241</sup> que corresponde a uma subida de quase 300% (299,64%). O imóvel “B” passou, com a nova avaliação das Finanças de 2012, a ter um valor patrimonial tributário de € 39 130,00, em vez dos anteriores € 8768,20, que corresponde a uma subida de 346,27%. Como já referido em 4.2.1, este imóvel encontra-se isento do pagamento de IMI desde 2007. Assim, nos dois imóveis objeto dos estudos de caso verifica-se que as novas avaliações, com base no CIMI, conduziram a um aumento significativo dos valores patrimoniais tributários e consequentemente dos valores do IMI.

Por outro lado, considerando a determinação do valor patrimonial tributário do imóvel “A”, efetuada no ponto 4.1.2, poder-se-á afirmar que este valor para 2013 (€ 106 450,00) é inferior ao da avaliação efetuada pelas Finanças em 2008 (€ 110 600,00). O valor do coeficiente  $V_c$  em 2008 era superior, uma vez que a CNAPU estabeleceu para esse ano o valor médio de construção por metro quadrado em € 492,00 e em 2013, este valor é de € 482,40 (como já referido em 4.1.2). Ora, também não foi considerado, na avaliação das Finanças, o coeficiente de qualidade e conforto minorativo relativo à inexistência de rede de gás.

Se o imóvel “A” tivesse sido avaliado aquando da avaliação geral de 2012, o valor do IMI seria inferior, porque o valor patrimonial tributário baixava de € 110 600,00 para € 108 440,00, uma vez que o valor de  $V_c$  passava de € 615,00 para € 603,00. Consequentemente, traduzia-se igualmente numa redução do valor do IMI (em vez de € 442,40 poderia ser de € 433,76), isto mantendo o mesmo critério da avaliação das Finanças de 2008 e sem considerar o coeficiente relativo à inexistência de rede de gás nos elementos minorativos de qualidade e conforto, como se referiu em 4.1.2. Atendendo à data de conclusão das obras de edificação,

---

<sup>241</sup> Fonte: <http://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp>

1990, o imóvel tinha 18 anos em 2008 e tem 23 anos em 2013, pelo que o coeficiente de vetustez ( $C_v$ ) se mantém inalterado (0,80 para imóveis de 16 a 25 anos).

Por outro lado, na determinação do valor patrimonial tributário do imóvel “B” da presente Dissertação, poder-se-á destacar que este valor para 2013 (€ 37 970,00) é inferior ao da avaliação efetuada pela Autoridade Tributária em 2012 (€ 39 130,00). Ora, muito embora o valor do coeficiente  $V_c$  em 2012 fosse igual ao de 2013, uma vez que a CNAPU estabeleceu para ambos os anos o valor médio de construção por metro quadrado em € 482,40 (como já referido em 2.2.4.1), não foram considerados os coeficientes relativos à existência da garagem individual nos elementos de qualidade e conforto majorativos, nem a inexistência de redes públicas ou privadas de gás e esgotos nos elementos de qualidade e conforto minorativos, como aludido em 4.2.2.

Averiguou-se que em nenhum dos dois imóveis em estudo houve visitas *in loco* por parte dos peritos, nem os proprietários procederam a reclamação relativa à avaliação efetuada pela Autoridade Tributária, ainda que houvesse motivo para tal, como se tentou demonstrar.

No Concelho da Guarda, os valores do coeficiente de localização variam entre 0,35, na periferia dos aglomerados, em zonas de habitação dispersa em meio rural e 1,30 na maior parte da zona urbana da cidade. O centro histórico e a zona velha da cidade formam uma ilha dentro deste coeficiente, a qual tem uma redução para 1,10 (Figura 107). Ora, o imóvel “A” fica situado numa zona cujo coeficiente de localização assume o valor de 1,10 e o imóvel “B” localiza-se numa zona em que este assume o valor de 0,7 (Figura 108), como se referiu nos pontos 4.1.2 e 4.2.2, respetivamente.

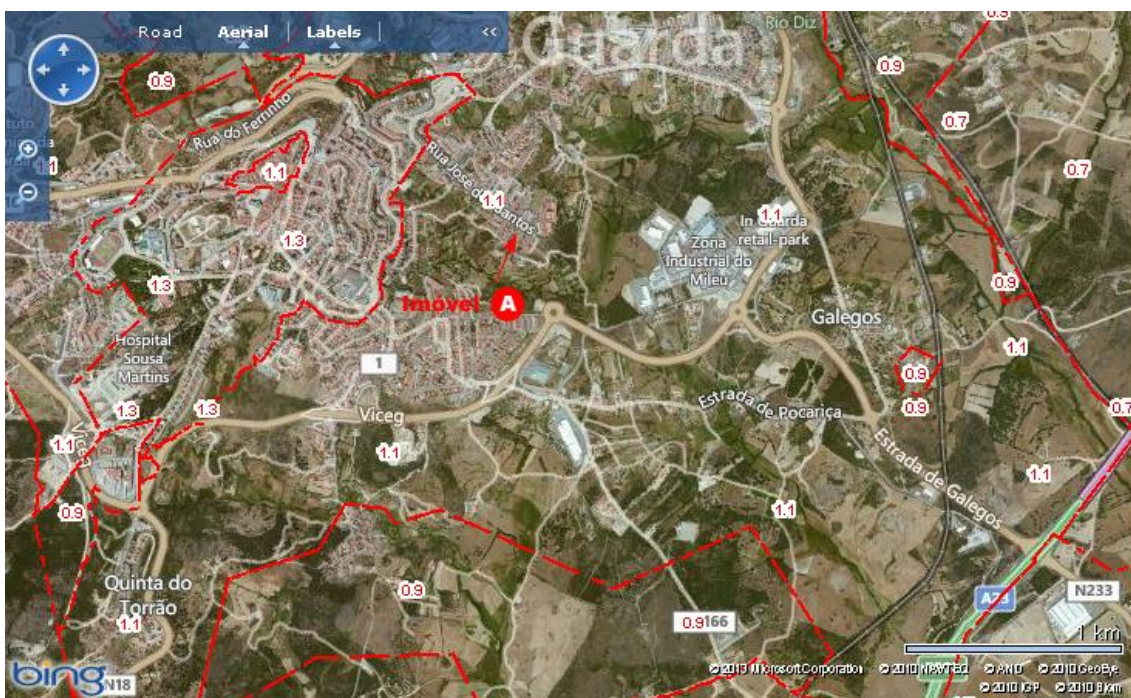
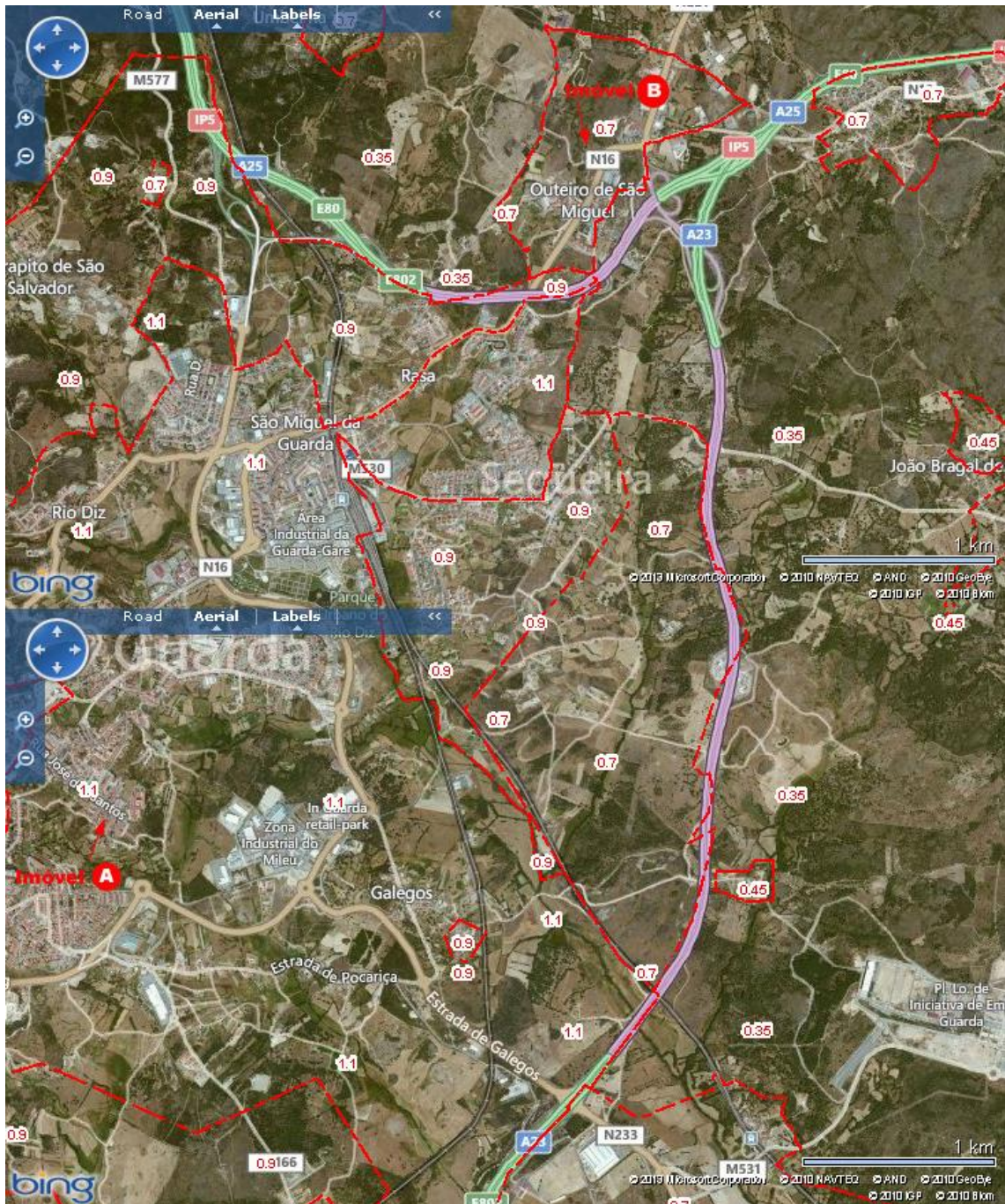


Figura 107 - Zona do Concelho da Guarda abrangida pelo coeficiente de localização máximo (1.3)  
(Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)



**Figura 108** - Coeficientes de localização dos imóveis “A” e “B” e respetiva envolvente  
 (Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/>)

Estendendo e aprofundando ainda mais este exercício, poder-se-á partir do pressuposto de que se o imóvel “A” estivesse localizado onde está o imóvel “B”, bastaria a alteração do coeficiente de localização, que passava de 1,10 para 0,70, para tal se repercutir no valor do IMI de 2012, admitindo a manutenção de todos os valores dos restantes coeficientes tidos em conta na avaliação das Finanças em 2008, à exceção de  $V_c$ , que se traduziria em € 276,04 ( $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v = 603,00 \times 187,48 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,09 \times 0,80 = € 69\,010,00$  e aplicando a taxa de IMI de 0,4%, estabelecida pelo Município da Guarda e anteriormente

referida, ou seja  $0,4\% \times € 69 010,00 = € 276,04$ ), uma redução do imposto de € 166,36 ( $€ 442,40 - € 276,04 = € 166,36$ ).

Na situação contrária, se o imóvel “B” estivesse localizado onde se encontra o imóvel “A” passaria a ter um valor patrimonial tributário de € 61 480,00 ( $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v = 603,00 \times 121,15 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,02 \times 0,75$ ) em vez de € 39 130,00, uma diferença de € 22 350,00, mantendo todos os demais coeficientes da avaliação da Autoridade Tributária.

Constata-se assim que o coeficiente de localização tem um peso significativo no valor patrimonial dos imóveis e, naturalmente, reflete-se no valor do IMI a pagar.

A expressão do CIMI também não considera para a mesma tipologia de moradia unifamiliar, situações distintas, pelo facto de ser isolada no lote, geminada ou em banda. Estas duas últimas podiam ter um fator minorativo em relação à primeira.

## Capítulo 5 - Conclusão

Esta Dissertação revela que a nova avaliação de imóveis, aparentemente um assunto do foro essencialmente fiscal, está afinal interligada por uma série de fatores que contribuem para a variação dos valores patrimoniais dos prédios urbanos, quer da aplicação da fórmula do CIMI, quer das novas regras deste Código. Por sua vez, a observação dos dados dos Censos de 2001 e de 2011, demonstrou a evolução demográfica (positiva a nível nacional, muito embora, na Zona Centro, na Beira Interior Norte e no Município da Guarda tenha sido negativa) e permitiu estabelecer a sua articulação com algumas características do parque habitacional (evolução positiva nas unidades territoriais estudadas). Através da aplicação da fórmula do CIMI a situações em concreto, relativas a estudos de caso, foi possível ainda analisar as alterações sofridas com a nova avaliação no que concerne aos valores patrimoniais tributários e respetivo imposto.

No Capítulo 2, através da análise dos conceitos relacionados com os pressupostos inerentes aos impostos e das regras do CIMI, foi possível perceber os objetivos e a forma da nova avaliação dos prédios urbanos. A pesquisa bibliográfica revelou a dimensão do número de imóveis afetados por esta avaliação, por se encontrarem desajustadamente avaliados em relação aos valores de mercado (cerca de 5,2 milhões de prédios urbanos), pela inexistência de transações imobiliárias, pela inoperância dos serviços e desconhecimento ou receio por parte dos contribuintes. Consequentemente, desencadeou-se a avaliação geral, permitindo ao Estado atualizar paralelamente os valores do IMI, com vantagens para os municípios, uma vez que beneficiam das receitas deste imposto.

Neste Capítulo, em 2.2.4, foi analisada detalhadamente a expressão para a determinação do valor patrimonial, de forma a entender como são definidos os coeficientes da mesma e em que medida influenciam o valor final dos imóveis. A este propósito, conclui-se que o coeficiente de afetação (Ca) agrava os prédios urbanos destinados a comércio (1,20) e serviços (1,10) e despenaliza os prédios não licenciados (0,45). Este coeficiente, ao depender do tipo de utilização dos prédios edificados, imputa a afetação atribuída ao valor do imposto. Já no que concerne ao coeficiente de localização (Cl), concluiu-se que a objetividade mencionada no CIMI pode ser questionada, uma vez que este coeficiente pode assumir valores entre 0,35 e 3,5. Por outro lado, de acordo com os mapas do SIGIMI, são questionáveis os limites e a transição de coeficientes, o que diferencia contribuintes vizinhos, penalizando sempre as construções dos aglomerados urbanos, precisamente as que se localizam nas áreas criadas para as mesmas. Este coeficiente pode mesmo ser determinante, uma vez que tem um efeito multiplicador e afeta diretamente e de forma considerável o valor do solo, muito embora seja imputado à construção. Concluiu-se ainda que os zonamentos municipais específicos, expressos nos mapas referidos, pretendem corresponder a áreas uniformes de

valorização imobiliária, mas não existindo articulação com os usos dos solos estabelecidos nos Planos Diretores Municipais, registam-se discrepâncias entre propriedades confinantes.

A consideração dos elementos minorativos e majorativos na quantificação do coeficiente de qualidade e conforto (Cq), revelou-se determinante, uma vez que, como todos os coeficientes da fórmula são multiplicados, a inclusão dos elementos minorativos beneficia o contribuinte, ao contrário dos majorativos, que o penalizam. Por outro lado, o coeficiente de vetustez (Cv), agrava as construções novas e despenaliza as mais antigas, permitindo o favorecimento de prédios devolutos, a necessitarem de reabilitação. Este coeficiente quando assume o menor valor (0,40), para prédios com mais de 60 anos, nunca tem em conta a amortização do valor do edificado, nem os encargos de reabilitação. Na expressão, aplicado ao valor patrimonial geral dos prédios, afeta os demais coeficientes, incluindo o terreno circundante da construção, quando devia ser unicamente aplicado ao valor do edificado. Neste sentido, poder-se-á afirmar que o novo CIMI deu maior relevância a este coeficiente, repercutindo-se no valor do IMI.

Como explanado em 2.3, concluiu-se que a avaliação geral promovida em 2012, foi efetuada essencialmente com base nos elementos fornecidos pelas câmaras municipais, finanças e contribuintes e que os peritos avaliadores só visitavam os imóveis se o entendessem conveniente. Este facto originou que, tendo havido lugar a obras de ampliação e/ou reconstrução, sem conhecimento das entidades licenciadoras e não havendo visitas ao local por parte dos peritos, os prédios tenham sido indevidamente avaliados. Os relatos recolhidos junto de alguns peritos apontam que estes se chegaram a socorrer, na falta de elementos gráficos, de imagens aéreas da aplicação informática *Google Earth* para medições de áreas, o que, claramente, induziu a erros e discrepâncias com a realidade existente.

No Capítulo 3, pela análise dos resultados dos Censos, foi dado a verificar o desfasamento existente entre o número de unidades de alojamento (muito superior) e o número de famílias, tanto a nível nacional e regional, como a nível local no Município da Guarda e nas duas Freguesias onde se localizam os estudos de caso. Esta análise permitiu ainda conhecer a atual situação do parque imobiliário face à evolução demográfica nas unidades territoriais em estudo. Conclui-se que, muito embora a população residente registre uma tendência de decréscimo, o número de famílias tem vindo a aumentar, uma vez que estas apresentam atualmente um menor número de pessoas por agregado.

Verificou-se também que, como analisado em 3.2.6, comparando a evolução de população residente, número de alojamentos e de famílias em Portugal, na Zona Centro e na Beira Interior Norte, apenas o segundo parâmetro registou crescimento nas três unidades territoriais, entre 2001 e 2011. Esta análise demonstrou ainda que, o crescimento percentual do número de alojamentos foi superior ao crescimento do número de famílias quer a nível

nacional, quer na Zona Centro. Na Beira Interior Norte, paralelamente ao crescimento percentual do número de alojamentos, verificou-se um decréscimo do número de famílias. Concluiu-se também que, a população está a diminuir significativamente no interior do país, muito embora, na última década, as políticas do setor da construção tenham conduzido ao aumento da oferta do parque imobiliário.

Um olhar mais detalhado, pela análise explanada em 3.2.7, em relação ao Município da Guarda e às duas Freguesias onde se localizam os estudos de caso, S. Vicente (urbana) e Arrifana (rural), levou a concluir que, somente a população residente registou uma quebra, tanto a nível do Município como da Freguesia de Arrifana. Assim, o número de famílias e de alojamentos aumentou nas três unidades territoriais, entre 2001 e 2011. Relativamente às unidades de alojamento, enquanto a Freguesia de Arrifana fica percentualmente aquém do que se verificou a nível do Município, já S. Vicente quase duplica este indicador.

Na Freguesia de S. Vicente, os quatro parâmetros em estudo (população residente, número de edifícios, número de alojamentos e número de famílias) apresentaram uma variação percentual positiva. Embora a população residente tenha registado somente um acréscimo de 1,43%, o aumento do número de famílias rondou os 9%, a variação percentual de edifícios foi superior a 8% e de alojamentos superior a 12%. Daqui se leva a concluir que a localização da Freguesia, inserida na malha urbana da cidade e conseqüentemente a maior proximidade de serviços, influenciam a fixação de população. Da análise efetuada, verificou-se ainda que a Freguesia ganhou, na última década, exatamente o mesmo número de famílias que ganhou o Município (371) e mais de 40% dos novos alojamentos deste (737), registando 1,47 alojamentos por família. Estes dados revelam que o decréscimo populacional do interior, é acompanhado pela capacidade dos centros urbanos de maior dimensão e centralidade de fixarem residentes, à custa do esvaziamento das freguesias rurais.

Ora, na Freguesia rural de Arrifana, esta tendência também se confirma, tendo perdido cerca de 10% da sua população residente na mesma década. Contudo, o aumento do número de famílias ultrapassou os 15% e a variação percentual do número de edifícios foi superior a 8%. Neste caso, isoladamente em relação às restantes unidades territoriais estudadas, a variação percentual do número de alojamentos foi inferior à do número de edifícios, que ultrapassou contudo os 5%, o que poderá ser também um indicador das características rurais da Freguesia. Assim, registaram-se mais 29 famílias em 2011 que em 2001 e, em contrapartida, apenas mais 16 alojamentos. A Freguesia perdeu 74 habitantes na década em estudo fixando-se em 661 em 2011. Neste mesmo ano, havia na Freguesia mais 90 unidades de alojamento (311) em relação ao número de famílias (221), confirmando a existência de um desfasamento considerável nestas variáveis, 1,41 alojamentos por família. Pelo que se pode concluir não só que, a Freguesia de Arrifana perdeu população, como o número de famílias aumentou porque os agregados são expressivamente menores. O número médio de pessoas por família em 2001

era de 3,82 e uma década depois 2,76. Este decréscimo foi mais acentuado do que a nível nacional, que passou de 2,81 para 2,58 pessoas por família em igual período de tempo.

Na articulação desenvolvida em 3.3, face às expectativas que as alterações do CIMI podem trazer ao parque habitacional, foram expostas algumas das consequências da evolução dos parâmetros observados e do enquadramento da temática em estudo, face à atual situação socioeconómica e das políticas de ordenamento. Fatores como a gestão autárquica e a organização administrativa, a emigração, a situação do mercado imobiliário e do arrendamento, o decréscimo populacional, entre outros indicadores de cariz socioeconómico, revelaram-se indispensáveis nos resultados finais da aplicação da nova fórmula do CIMI. Consequentemente, não deverão ser descontextualizados desta questão. Dos efeitos nefastos da dispersão urbana até à especulação imobiliária dos últimos anos, são muitas as expectativas que exigem maior intervenção face a alguns dos que são atualmente os pontos emergentes no planeamento urbanístico, na busca de soluções para o território e a sociedade.

No Capítulo 4, reservado aos estudos de caso, deram-se a conhecer as taxas de IMI estabelecidas pela Câmara Municipal da Guarda para 2012 e 2013. A análise efetuada às avaliações de que foram alvo os imóveis em estudo permitiu concluir que no caso do imóvel “A” (localizado na Freguesia urbana de S. Vicente), o valor patrimonial tributário registou um aumento de cerca de 700% e o IMI um acréscimo próximo dos 300%. No caso do imóvel “B” (localizado na Freguesia rural de Arrifana), a atualização do valor patrimonial tributário correspondeu a um aumento de cerca de 346%. Concluiu-se assim que, as avaliações dos imóveis provocaram um aumento muito significativo dos valores patrimoniais, repercutindo-se nos valores do IMI. Este facto deverá ser repensado em futuras pesquisas, monitorizando a capacidade de cumprimento do pagamento pelas famílias, face à atual diminuição do seu poder de compra.

Por outro lado, a análise explanada em 4.1.2 e em 4.2.2, permitiu a articulação das consequências de haver lugar ou não a avaliações mais recentes, uma vez que, em determinadas situações podem beneficiar o contribuinte, pela variação/atualização dos coeficientes relativos ao valor base dos prédios edificados ( $V_c$ ) e/ou de vetustez ( $C_v$ ). Apurou-se ainda que, nos dois casos em estudo, nas avaliações da Autoridade Tributária, não tendo havido lugar a visitas aos imóveis por parte dos peritos, não foram averiguados *in loco* os elementos de qualidade e conforto. A determinação dos valores patrimoniais destes imóveis, efetuada nesta Dissertação, veio assim revelar diferenças em relação à avaliação levada a efeito pela Autoridade Tributária.

Ainda neste Capítulo, em 4.3, foi possível conhecer a variação dos valores do coeficiente de localização (Cl) no Município da Guarda (entre 0,35 em zonas de habitação dispersa em meio rural e 1,30 na zona urbana da cidade, com exclusão do centro histórico, para o qual foi

atribuído 1,10). No caso dos imóveis em estudo (Cl do imóvel “A” tem o valor de 1,10 e Cl do imóvel “B” tem o valor de 0,7), constatou-se que, se o imóvel “A” estivesse localizado onde está o “B”, só com a alteração deste coeficiente, o valor do IMI traduzia-se numa redução de cerca de 30%, ao invés, se igual mudança se processasse quanto ao imóvel “B”, o valor patrimonial tributário teria um aumento de cerca de uma vez e meia, repercutindo-se no valor do IMI a pagar. Logo, a localização é determinante no valor final.

Posto isto, em trabalhos futuros, poderiam ser aprofundados outros pontos, tidos como relevantes para o tema da presente Dissertação, que não foram analisados por não estarem adstritos aos objetivos definidos para a mesma. Entre eles, refira-se a análise de forma mais detalhada de pressupostos e consequências da nova avaliação, com algumas repercussões que não são ainda possíveis de ser averiguadas no tempo, pelo facto de a mesma ter sido desencadeada no ano transato.

Por último, o facto de a nova avaliação de imóveis ser realmente um assunto muito recente, se por um lado dificultou o estado da arte, dada a inerente escassez de referências bibliográficas, por outro conferiu maior importância às conclusões desta Dissertação, como um dos primeiros trabalhos académicos neste domínio. Tratou-se de dar os primeiros passos (sempre difíceis) de um assunto que, muitas pesquisas irá certamente suscitar, dado o seu impacto na sociedade atual, como revelaram os dois imóveis em estudo. Naturalmente, as conclusões explanadas não dispensam, um longo caminho a percorrer em trabalhos futuros, nomeadamente:

- Aprofundar as características demográficas, por exemplo, a estrutura etária da população e das famílias, para perceber a dimensão do envelhecimento populacional, quais as faixas etárias predominantes e a distribuição demográfica deste indicador;
- Aprofundar as características do parque habitacional, averiguando da propriedade das unidades de alojamento destinadas a 2ª habitação, habitações de emigrantes ou alojamentos devolutos, de modo a melhor perceber a relação entre o parque habitacional e as necessidades populacionais;
- Estudar a nova avaliação do valor patrimonial tributário em diferentes tipos de prédios habitacionais, outras tipologias e em prédios urbanos com outras afetações, para concluir sobre as repercussões da mesma em estudos de caso diferentes dos analisados;
- Averiguar os valores reais advindos da nova avaliação de imóveis, no que concerne aos valores patrimoniais tributários e valores de IMI, a nível nacional e local e as consequências desta atualização, noutros estudos de caso;
- Identificar os efeitos socioeconómicos da nova avaliação dos prédios urbanos;

- Sistematizar as repercussões da atualização dos valores do IMI como receitas autárquicas, face à diminuição de receitas geradas pelas licenças de construção, que diminuiriam drasticamente face à desaceleração do setor da construção;
- Determinar o impacto da nova avaliação dos prédios urbanos no mercado imobiliário e de arrendamento, a médio prazo;
- Pesquisar formas das autarquias beneficiarem os contribuintes e premiarem a reabilitação urbana, de modo a cativarem/incentivarem a fixação de pessoas nos centros históricos, muitas vezes abandonados, com a redução das taxas de IMI, para casos devidamente justificados;
- Encontrar formas de articular os usos dos solos definidos nos Planos Diretores Municipais com os mapas de zonamento, em paralelo com a atualização cadastral dos prédios, para maior coerência na fixação dos coeficientes de localização, permitindo a diminuição de discrepâncias entre propriedades confinantes;
- Estudar a possível convergência dos conceitos de fiscalidade e urbanismo, de modo a evitar interpretações díspares dos registos;
- Analisar a nova reorganização administrativa territorial autárquica no Concelho em estudo e quais as alterações que a mesma irá acarretar na sua organização populacional e habitacional, na vertente socioeconómica.

# Bibliografia

## Bibliografia Citada

AA. VV., *Urbanismo*, Coleção Legislação, Edição Académica, Porto Editora, Porto, 2010, (p.117).

ANTUNES, Luís Rodrigues, “*Estudos de Direito Fiscal, Teses Seleccionadas do I Curso de Pós-Graduação em Direito Fiscal*”, Editora Almedina, Coimbra, 2006, (p.52).

BILHIM, João, “*A Governação nas Autarquias Locais*”, Editor SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação, Consultadoria Empresarial e Fomento da Inovação, S.A., Porto, 2004, (pp.8,47).

CARLOS, Américo Brás; Irene Antunes Abreu, João Ribeiro Durão e Maria Emília Pimenta, *Guia dos Impostos em Portugal 2013*, Quid Juris Sociedade Editora, Lisboa, 2013, (pp.19-24,121-2).

COUTO, Paula, Armando Manso e Alfredo Soeiro, “*Análise Comparativa de Valores de Mercado de Imóveis para Habitação*”, LNEC QIC2006, Lisboa, 2006, (p.1).

DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES - (Finanças - Direcção-Geral dos Impostos), Manual de Avaliação de Prédios Urbanos (versão 5.0), Lisboa, maio de 2011, (pp.7,13,20,23-5).

FERREIRA, Rogério M. Fernandes; Mónica Respício Gonçalves, Nuno Barata e Ana Luísa Sá, “*A Avaliação Geral dos Prédios Urbanos*”, Publicação “Informação Fiscal”, PLMJ - Sociedade de Advogados RL, Lisboa, Dezembro 2011, (p.1).

FREIRE, Marco, “*Fiscalidade - Introdução e Conceitos base*”, Sebenta N.º 1, 4º Ano de Administração Pública, Instituto Politécnico de Tomar - Escola Superior de Gestão de Tomar, 2005/2006, (p.2-3).

MACHADO, José Pedro, *Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa*, Livros Horizonte, 3ª Edição, Terceiro Volume F-L, Sintra, 1977, (pp.273-4).

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, *Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal - Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal*, outubro de 2009, (pp.347,393,396,406,448).

NABAIS, José Casalta, *A Autonomia Financeira das Autarquias*, Edições Almedina, Coimbra, 2007, (pp.29,37,41-2).

NABAIS, José Casalta, *Direito Fiscal*, Edições Almedina, 5ª Edição, Coimbra, 2009, (p.482).

NABAIS, José Casalta, *Por um Estado Fiscal Suportável - Estudos de Direito Fiscal*, Edições Almedina, Coimbra, 2005, (pp.71,239-240,436-7,440-1).

OLIVEIRA, Rui; Jorge Lopes e Isabel Abreu, “*O Impacto de Soluções Técnicas Sustentáveis no Imposto Municipal sobre Imóveis*”, 4º Congresso Construção|18, 19 e 20 dezembro, Coimbra, 2012, (pp.1,5,11).

**ORDEM DOS ENGENHEIROS**, “*Peritos de Avaliação Geral dos Prédios Urbanos - OE manifesta desagrado pelas Remunerações Praticadas*”, Newsletter Nacional, Edição # 30, Lisboa, março 2012.

**PARDAL, Sidónio**, “*Tributação do Património e Política de Solos*”, Jornadas de direito do Urbanismo e da Construção “Fiscalidade Urbanística e Direito à Perequação” Ad Urbem | 23 de abril de 2010, Lisboa, (pp.2-3).

**RIBEIRO, Bárbara Quintela e Ricardo Sérgio Limão**, *Manual dos Impostos - Teoria e Prática*, Editora Terramar, 1ª Edição, Lisboa, 2005, (pp.9,12-5,17).

**SILVA, António Cipriano da**, “*Princípios de Direito Fiscal*”, Revista “TOC96”, março 2008, (pp.55-6).

**SILVA, António Martins da**, *Desamortização e Venda dos Bens nacionais em Portugal na Primeira Metade do Século XIX*, Dissertação de Doutoramento em História, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 1989, (pp.3,176).

**SILVEIRA, Luís Espinha da**, “*A venda dos bens nacionais (1834-34): uma primeira abordagem*”, Revista “Análise Social” - Revista do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, vol. XVI (61-62), 1980-I.º-2.º, (p.87-8).

**TEIXEIRA, António Braz**, “*Princípios de Direito Fiscal*”, Vol. I, 3ª Edição, Editora Almedina, Coimbra, 1990, (p.35).

**VASQUES, Sérgio**, “*A evolução histórica do Estado Fiscal português*”, Revista “Fórum de Direito Tributário - RFDT”, ano 7, n.º 37, jan./fev. 2009, (p.35).

## **Bibliografia Consultada**

**AA. VV.**, *A Tributação do Património*, Coleção Manuais Universitários, Editora Almedina, Coimbra, 2005.

**AA. VV.**, *Autarquias Locais - Finanças, Responsabilidades, Competências, Organização, Funcionamento*, Editora Dislivro, Amadora, 2008.

**AA. VV.**, *Guia Prático da Contribuição Autárquica*, Editora Vida Económica, Porto, 2002.

**AA. VV.**, *IMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - Comentado e Anotado*, Editora Áreas, Lisboa, 2004.

**AA. VV.**, “*I.R.S. - I.R.C. - C. A.*”, 14ª Edição, Editora Rei dos Livros, Lisboa, 1995.

**AA. VV.**, *Os Novos Impostos sobre o Património - Guia Prático*, Editora Vida Económica, Porto, 2004.

**ALFARO, Martins**, *Tributação do Imobiliário*, Editora Áreas, Lisboa, 2004.

**AMARAL, Pedro Bingre do**, *“Análise das relações da política de solos com o sistema económico”*, Estudo de enquadramento para a preparação da Nova Lei do Solo - Documento Técnico DGOTDU 5/2011, Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território, 2011.

**AZENHA, António Sérgio**, *“Reavaliação de imóveis duplica IMI”*, Jornal “Correio da Manhã”, 3 de Dezembro de 2012.

**CATARINO, João Ricardo**, *Impostos sobre o Património*, Vislis Editores, Lisboa, 2004.

**CEIA, Carlos Francisco Mafra**, *Normas para Apresentação de Trabalhos Científicos*, Editorial Presença, 7ª Edição, Lisboa, 2008.

**COSTA, Adalberto António F.**, *Código da Contribuição Autárquica*, Editora Almedina, Coimbra, 1994.

**FERNANDES, Ana Francisca Cunha de Lira**, *Da Tributação do Património: O IMI em especial - Pressupostos e Consequências Reais*, Tese de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade do Porto, julho de 2012.

**FONSECA, Matilde da Conceição Araújo**, *Reforma da Tributação do Património - Impacte nas Receitas das Autarquias Locais*, Tese de Mestrado, Universidade de Aveiro - Instituto Superior de Contabilidade e Administração, Aveiro, 2009.

**GASPAR, Paulo Silva**, *O Regime Fiscal nas Transmissões de Imóveis*, Revista “Fiscalidade, Revisores Auditores”, Abril/Junho 2007.

**GONÇALVES, Fernando e Manuel João Alves**, *Legislação Autárquica e Administrativa*, Editora Almedina, Coimbra, 2001.

**GONÇALVES, João Manuel**, *Tributação do Património - Códigos Anotados e Comentados*, Editora Quid Juris, Lisboa, 2004.

**LANÇA, Filomena**, *“Peritos da Avaliação Geral de Imóveis vão ter aumentos de 14%”*, “Jornal de Negócios”, 8 de novembro de 2012.

**MARQUES, Abílio**, *A Tributação do Património*, Editora Almedina, 2ª Edição, Coimbra, 2007.

**MARTINS, Luís**, *“Câmara da Guarda mantém IMI e reduz derrama”*, Jornal “O Interior”, 13 de dezembro de 2012.

**MELO, José Pedroso e Pedro Morão Correia**, *“Avaliação Geral de Imóveis - Análise”*, Newsletter Fiscal N.º 01/2012, CCA Advogados, Janeiro/Fevereiro 2012.

**NASCIMENTO, Esmeralda e Márcia Trábulo**, *Imposto Municipal sobre Imóveis - Notas Práticas*, Editora Almedina, Coimbra, 2004.

**ORDEM DOS ENGENHEIROS**, *“Peritos Locais para Avaliação Geral dos Prédios Urbanos - Resultados já disponíveis”*, Newsletter Nacional, Edição # 28, Lisboa, janeiro 2012.

**ORDEM DOS ENGENHEIROS**, *“Peritos Locais para Avaliação Geral dos Prédios Urbanos - OE manifesta desagrado pelas Remunerações Praticadas”*, Newsletter Nacional, Edição # 29, Lisboa, fevereiro 2012.

**RODRIGUES, Carlos, António Oliveira e Nuno Miranda, *Tributação do Património*, Editora Vida Económica, 2ª Edição, Porto, 2008.**

**RODRIGUES, Luís F., *Manual dos Crimes Urbanísticos - Exemplos Práticos para Compreender os Negócios*, Editora Guerra e Paz, Lisboa, 2011.**

## **Legislação Citada**

**Circular n.º 25/2011, de 15 de dezembro** (do Gabinete do Director Geral dos Impostos) - Regime de Avaliação Geral de Prédios Urbanos para efeitos tributários

**CRP - Constituição da República Portuguesa** (Texto originário da Constituição, aprovada em 2 de abril de 1976 e demais Diplomas que procederam à sua Revisão)

**Decreto-Lei de 13 de agosto de 1832** - Extinguiu todos os foros, pensões, quotas, rações certas e incertas, e prestações de toda a qualidade impostas em bens da coroa por foral

**Decreto-Lei n.º 16 731, de 13 de abril de 1929** - Isenção da Contribuição Industrial

**Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951** - Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

**Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de novembro de 1958** - Determinação da matéria tributável do Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações

**Decreto-Lei n.º 45 104, de 1 de julho de 1963** - Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola

**Decreto-Lei 442-C/1988, de 30 de novembro** - Aprovação do Código da Contribuição Autárquica

**Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro** - Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis

**Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril** - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE)

**Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto - Série I - n.º 152** - Estabelece os casos em que um prédio urbano ou fração autónoma é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), ao abrigo do disposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI)

**Decreto-Lei n.º 82/2013, de 17 de junho** - Lei Geral Tributária (LGT)

**Lei de 29 de julho de 1899** - Lei de Contribuição de Registo e Nova Lei do Selo

**Lei de 5 de junho de 1913** - Aprovação do Código da Contribuição Predial

**Lei n.º 1368, de 21 de setembro de 1922** - Procedeu a remodelações tributárias e veio permitir a subida das rendas até ao rendimento líquido correspondente ao rendimento coletável inscrito na matriz

**Lei n.º 2:019, de 28 de dezembro de 1946** - Orçamento Geral do Estado para o Ano económico de 1947

**Lei n.º 32-B/2002, de 30 de dezembro** - Orçamento do Estado para 2003

**Lei n.º 26/2003, de 30 de julho** - Autoriza o Governo a aprovar o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, a alterar o Estatuto dos Benefícios Fiscais, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas o Código do Imposto do Selo e a revogar o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações

**Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro** - Procedeu à segunda alteração à Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, alterada pela Lei n.º 48/2011, de 26 de agosto relativa ao Orçamento de Estado para 2011.

**Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro** - Orçamento do Estado para 2012

**Lei n.º 20/2012, de 14 de maio** - Primeira alteração à Lei n.º 64 -B/2011, de 30 de dezembro (Orçamento do Estado para 2012), no âmbito da iniciativa para o reforço da estabilidade financeira

**Lei n.º 22/2012, de 30 de maio** - Aprova o regime jurídico da reorganização administrativa territorial autárquica

**Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro** - Reorganização administrativa do território das freguesias

**Portaria n.º 1426/2004, de 25 de novembro** - Aprova os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, previstos no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

**Portaria n.º 1022/2006, de 20 de setembro** - Altera o zonamento dos coeficientes de localização e da percentagem dos terrenos para construção de alguns municípios

**Portaria n.º 16-A/2008, de 9 de janeiro** - Fixação do valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39º do Código do IML, a vigorar no ano de 2008

**Portaria n.º 1456/2009, de 30 de dezembro** - Fixação do valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39º do Código do IML, a vigorar no ano de 2011

**Portaria n.º 1330/2010, de 31 de dezembro** - Fixação do valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39º do Código do IML, a vigorar no ano de 2011

**Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro** - Alteração da Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro (que procedeu à publicação, para todos os efeitos previstos na lei, da lista dos

países, territórios e regiões com regimes de tributação privilegiada claramente mais favoráveis)

**Portaria n.º 307/2011, de 21 de dezembro** - Fixação do valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39º do Código do IML, a vigorar no ano de 2012

**Portaria n.º 424/2012, de 28 de dezembro** - Fixação do valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos do artigo 39º do Código do IML, a vigorar no ano de 2013

**Regulamento (CE) n.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de maio** - Relativo à instituição de uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS)

## **Legislação Consultada**

**Circular n.º 4/2012, de 23 de fevereiro** (do Gabinete do Diretor Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira) - Avaliação da Propriedade Urbana - Remunerações

**Circular n.º 10/2012, de 8 de novembro** (do Gabinete do Diretor Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira) - Avaliação da Propriedade Urbana - Remunerações (Unidade de Remuneração do Perito Local da Avaliação Geral)

**Decreto-Lei n.º 398/2008, de 17 de dezembro** - Aprova a Lei Geral Tributária que enuncia e define os princípios gerais que regem o direito fiscal português e os poderes da administração tributária e garantias dos contribuintes

**Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto** - Reforma do regime do património imobiliário público

**Decreto-lei n.º 224/2007 de 31 de Maio** - Regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral, abreviadamente designado por SINERGIC.

**Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro** - Lei das Finanças Locais

**Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro** - Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, o Código do Imposto do Selo e a Lei Geral Tributária

**Portaria n.º 1119/2009, de 30 de novembro** - Actualização do Zonamento com a Introdução de Zonas Homogéneas e a Delimitação de Alguns Coeficientes de Localização (altera o zonamento dos coeficientes de localização e da percentagem dos terrenos para construção de alguns municípios)

**Portaria n.º 106/2012, de 18 de abril** - Financiamento da Avaliação Geral dos Prédios Urbanos

## Sites Citados

<http://app.parlamento.pt/utrat/index.html> (site da Unidade Técnica para a Reorganização Administrativa do Território) - acedido em 25 de agosto de 2013

<http://arquivodigital.sgmf.pt/glossario/m.html> (site da Biblioteca e Arquivo Digital da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças) - acedido em 4 de agosto de 2013

<http://www.asbeiras.pt/> (site do Jornal “Diário As Beiras” de 23 de fevereiro de 2013) - acedido em 14 de julho de 2013

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=122103956&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196955](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=122103956&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196955) (site do Portal do Instituto Nacional de Estatística: Censos 2011 - Resultados Preliminares) - acedido em 21 de abril de 2013

[http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine\\_censos\\_publicacao\\_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub\\_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196954](http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=73212469&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1&pcensos=6196954) (site do Portal do Instituto Nacional de Estatística: Censos 2011 - Resultados Definitivos) - acedido em 21 de abril de 2013

<http://www.cmjornal.xl.pt/detalhe/noticias/exclusivo-cm/reavaliacao-de-imoveis-duplica-imi> (site do Jornal *Correio da Manhã*, declarações de Luís Lima - Presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, em 26 de dezembro de 2011, “*Reavaliação de imóveis duplica IMI*”) - acedido em 21 de julho de 2013

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/imi/FAQ\\_imi2.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm) (site do Portal das Finanças: Perguntas Frequentes - IMI - imposto Municipal Sobre Imóveis) - acedido em 9 de agosto de 2013

[www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp](http://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp) (site do Portal das Finanças: Lista das Taxas de IMI por Município e por ano) - acedido em 25 de agosto de 2013

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao\\_predios\\_urbanos.pdf](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/B3A456A1-0D69-419A-AEEF-CC95A5EF72E8/0/Avaliacao_predios_urbanos.pdf) (site do Portal das Finanças: Avaliação Geral dos Prédios Urbanos) - acedido em 18 de abril de 2013

<http://pl.proprietarios.pt/artigos/a00/TodosArtigos.htm> (site da Associação Nacional de Proprietários com Lista de artigos - entrevista do Presidente da Associação, António Frias Marques - ao Jornal *Emigrante/Mundo Português*, de 20 de setembro de 2012, “*O IMI deve ser um imposto que não custe a pagar.*”) - acedido em 26 de maio de 2013

<http://sig.amcb.pt/guarda-pdm-direto.html> (site do Plano Diretor Municipal da Guarda) - acedido em 1 de setembro de 2013

<http://www.anmp.pt/anmp/pro/mun1/mun101w3.php?cod=M6300> (site da Associação Nacional de Municípios Portugueses) - acedido em 9 de agosto de 2013

<http://www.apae.pt> (site da Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia) - acedido em 12 de dezembro de 2012

<http://www.cp.pt/cp/displayPage.do?vgnextoid=2fdfcef780e5c010VgnVCM1000007b01a8c0RCRD> (site da CP - Caminhos de Ferro Portugueses) - acedido em 8 de setembro de 2013

<http://www.dgterritorio.pt/cadastro/> (site da Direção-Geral do Território: Definição de *cadastro*) - acedido em 10 de setembro de 2013

[http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro\\_predial/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_predial/) (site da Direção-Geral do Território: Definição de *cadastro predial*) - acedido em 10 de setembro de 2013

[http://www.dn.pt/inicio/portugal/interior.aspx?content\\_id=2314710](http://www.dn.pt/inicio/portugal/interior.aspx?content_id=2314710) (site do Jornal *Diário de Notícias*, entrevista de Pedro Bingre, de 20 de fevereiro de 2012, “*Nasce uma cidade de Coimbra todos os anos*”, no âmbito do Relatório encomendado pelo Ministério do Ambiente em 2010) - acedido em 21 de julho de 2013

<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/> (site da Autoridade Tributária e Aduaneira - Tributação do Património - SIGIMI) - acedido em 26 de julho de 2013

<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp> (site da Autoridade Tributária e Aduaneira - Simulação Valor Patrimonial Tributário) - acedido em 14 de setembro de 2013

<http://www.freguesiadearrifana.pt/> (site da Junta de Freguesia de Arrifana) - acedido em 9 de agosto de 2013

<https://www.google.pt/#q=O%20QUE%20%C3%89%20%20GOOGLE%20Earth> (Motor de busca do Google - Pesquisa da definição de *Google Earth*) - acedido em 10 de setembro de 2013

[http://www.igf.min-financas.pt/infolegal/codigos\\_tratados\\_pela\\_igf/EBFiscais/EBF\\_ARTIGO\\_46.html](http://www.igf.min-financas.pt/infolegal/codigos_tratados_pela_igf/EBFiscais/EBF_ARTIGO_46.html) (site do Portal das Finanças: Estatuto dos Benefícios Fiscais - art.º 46º) - acedido em 24 de agosto de 2013

<http://www.jf-saovicente.com/historial.html> (site da Junta de Freguesia de S. Vicente) - acedido em 9 de agosto de 2013

<http://www.mapadeportugal.net/distrito.asp?n=guarda> (site do Mapa de Portugal - Enciclopédia das Localidades Portuguesas) - acedido em 23 de agosto de 2013

<http://www.mun-guarda.pt/> (site do Município da Guarda) - acedido em 14 de julho de 2013

<http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-das-financas/mantenha-se-atualizado/20130424-seaf-avaliacao-predios-urbanos.aspx> (site do Ministério das Finanças) - acedido em 26 de maio de 2013

<http://www.proprietarios.pt/> (site da Associação Nacional de Proprietários) - acedido em 10 de agosto de 2013

[http://www.viamichelin.pt/web/Mapas-plantas/Mapa\\_planta-Guarda-6300-Guarda-Portugal?strLocid=31NDF4MjQxMGNOREF1TlRNM016VT1jTFRjdU1qWTNPUT09](http://www.viamichelin.pt/web/Mapas-plantas/Mapa_planta-Guarda-6300-Guarda-Portugal?strLocid=31NDF4MjQxMGNOREF1TlRNM016VT1jTFRjdU1qWTNPUT09) (site da Michelin: Mapas) - acedido em 20 de agosto de 2013

Aplicação informática do *Google Earth* - acedido em 26 de julho de 2013 e em 31 de julho de 2013

## Sites Consultados

<http://www.adguarda.pt/index.asp?idedicao=51&idSeccao=705&Action=seccao> (site do Arquivo Distrital da Guarda)

<http://www.anafre.pt/> (site da Associação Nacional de Freguesias)

<http://www.dgci.gov.cv/> (site da Direcção-Geral das Contribuições e Impostos)

<https://www.e-financas.gov.pt/de/jsp-dgaiec/main.jsp?body=/portal-dgaiec/dgita.jsp> (site da Direcção-Geral de Informática e Apoio aos Serviços Tributários e Aduaneiros)

<http://www.igogo.pt/servico-de-financas-da-guarda/> (site do Serviço de Finanças da Guarda)

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/) (site do Portal das Finanças: Estatuto dos Benefícios Fiscais)

<http://www.oasrs.org> (site da Ordem dos Arquitetos - Região Sul)

<http://www.ordemengenheiros.pt> (site da Ordem dos Engenheiros)

[https://www.portaldasfinancas.gov.pt/de/ajuda/DGCI/FAQEntregISIMI.htm#lnklSenIMI\\_1](https://www.portaldasfinancas.gov.pt/de/ajuda/DGCI/FAQEntregISIMI.htm#lnklSenIMI_1) (site do Portal das Finanças: Entrega de pedidos de isenção de IMI)

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/) (site do Portal das Finanças: Estatuto dos Benefícios Fiscais)

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/irs/irspreambulo.html](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/irs/irspreambulo.html) (site do Portal das Finanças: Código do Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares - Preâmbulo)



## **ANEXOS**



# Índice dos Anexos

## **ANEXO I**

- Avaliação Geral do Património Imobiliário do Concelho da Guarda para efeitos do CIMI
- Relação de Registos por Freguesia

## **ANEXO II**

- Extrato da Carta de Ordenamento do PDM da Guarda - Delimitação do Perímetro Urbano da Cidade e das suas freguesias
- Legenda da Carta de Ordenamento

## **ANEXO III**

- Planta com a delimitação da Freguesia de S. Vicente - Localização do imóvel "A"

## **ANEXO IV**

- Caderneta Predial Urbana do imóvel "A"

## **ANEXO V**

- Documento da Direcção-Geral dos Impostos sobre o IMI do imóvel "A" referente ao ano de 2007

## **ANEXO VI**

- Notificação da Direcção-Geral dos Impostos sobre a avaliação efetuada ao imóvel "A" no ano de 2008

## **ANEXO VII**

- Documento da Autoridade Tributária e Aduaneira sobre o IMI do imóvel "A" referente ao ano de 2012

## **ANEXO VIII**

- Fichas de Avaliação da Direcção-Geral dos Impostos relativa aos coeficientes de qualidade e conforto para Habitação

## **ANEXO IX**

- Simulação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel "A", relativo ao ano de 2013, através do SIGIMI

## **ANEXO X**

- Planta com a delimitação da Freguesia de Arrifana - Localização do imóvel "B"

#### **ANEXO XI**

- Certidão de Teor do prédio urbano do imóvel "B"

#### **ANEXO XII**

- Documento da Direcção-Geral dos Impostos sobre o IMI do imóvel "B" referente ao ano de 2006

#### **ANEXO XIII**

- Notificação da Autoridade Tributária e Aduaneira sobre a avaliação efetuada ao imóvel "B" no ano de 2012

#### **ANEXO XIV**

- Ofício da Direcção-Geral dos Impostos a deferir o pedido de isenção de IMI do imóvel "B" a partir do ano de 2007

#### **ANEXO XV**

- Simulação do Valor Patrimonial Tributário do imóvel "B", relativo ao ano de 2013, através do SIGIMI

#### **ANEXO XVI**

- Proposta do Município da Guarda para aprovação na Assembleia Municipal das Taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis para os prédios urbanos, a vigorarem em 2013

- Extrato da Acta da Reunião da Câmara Municipal da Guarda para aprovação das Taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis para os prédios urbanos, a vigorarem em 2013

#### **ANEXO XVII**

- Proposta do Município da Guarda para aprovação na Assembleia Municipal das Taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis para os prédios urbanos, a vigorarem em 2014