

ANA RITA SEQUEIRA MOREIRA

VISÃO GERAL E EVOLUÇÃO DO IMI

LISBOA

2016



Instituto Superior de Gestão

Departamento de Mestrados, Pós-Graduações e Formação de Executivos

VISÃO GERAL E EVOLUÇÃO DO IMI

Ana Rita Sequeira Moreira

Dissertação apresentada no Instituto Superior de Gestão
para obtenção do Grau de Mestre em Gestão Fiscal

Orientador(a): Professor Doutor Vasco Valdez

LISBOA

2016

Resumo

Este trabalho pretende abordar o impacto do aumento das taxas, dos coeficientes e do efeito das actualizações do valor patrimonial dos imóveis no âmbito do Imposto Municipal sobre Imóveis.

No actual panorama português existem muitas pessoas a tentarem fugir ao pagamento deste imposto ou a ocultarem informação para que, o pagamento do imposto sobre o valor patrimonial tributário seja o menor possível.

Recorrendo a uma pequena investigação, pretende-se analisar o efeito conjugado dos aumentos ocorridos nas taxas de imposto, dos coeficientes técnicos utilizados na metodologia de estimação do valor patrimonial tributário e dos efeitos da avaliação autónoma dos imóveis, no período de 2011 a 2013, com base numa amostra de dados, relativos a um determinado grupo de imóveis.¹

Palavras-chave: IMI, método de actualização, taxas, coeficientes técnicos, benefícios fiscais, valor patrimonial tributário.

¹O presente documento não foi redigido de acordo com o novo acordo ortográfico.

Abstract

This work intends to assess the impact of rising Property (IMI) tax rates, its coefficients and the effect of the general update in the valuation of the property under the Property (IMI) Tax.

In the current scenario there are lots of taxpayers trying to evade the payment of this tax or to hide information, as they consider that the levels of taxation are too onerous.

Using a little investigation, it is intended to analyze the combined effect of the increases occurred in the tax rates, the technical coefficients used in the methodology for estimating the property taxable value and the effects of the independent evaluation of all properties occurred during the period of 2011 to 2013, based on sample of data relating to a specific group of buildings.

Keywords: IMI, method of updating, tax rates, fiscal benefits, technical coefficients, property tax values.

Agradecimentos

Para a realização deste documento, foram importantes os incentivos e os apoios recebidos de diversas pessoas, a quem manifesto o meu profundo agradecimento e reconhecimento.

Agradeço a todos aqueles que de alguma forma tornaram possível a elaboração deste documento.

Agradeço à minha família, também ao meu namorado, e aos amigos pela disponibilidade, compreensão e apoio prestado principalmente nos momentos mais difíceis, pois estes são o meu pilar, o meu apoio, amparo de todos os momentos da minha vida.

Sem eles nunca teria conseguido ultrapassar todos os obstáculos e jamais teria conseguido atingir esta etapa da minha vida.

Obrigados a todos por terem aparecido nesta etapa da minha vida.

Dedicatórias

Dedico este documento a todos os meus amigos, ao meu namorado e principalmente à minha família, porque sempre estiveram presentes para me ajudarem e apoiarem quando foi necessário e tornar este percurso o mais agradável possível, devido aos seus constantes incentivos e encorajamentos.

A todos o meu Obrigado.

Simbologia e Abreviaturas

Al. - Alínea

APECA – Associação Portuguesa das Empresas de Contabilidade e Administração

AR – Assembleia da República

Art.º/Art.ºs. – Artigo ou Artigos

AT – Autoridade Tributária

CA – Contribuição Autárquica

CM – Câmara Municipal

(C) IMI – (Código) Imposto Municipal Sobre Imóveis

(C) IMT – (Código) Imposto Municipal Sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

(C) IRC – (Código) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

(C) IRS – (Código) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

(C) IS – (Código) Imposto do Selo

(C) IVA – (Código) Imposto Sobre o Valor Acrescentado

(C) PPT – (Código) de Procedimento e de Processo Tributário

(C) CPIIA – (Código) da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola

CNAPU - Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

CRP – Constituição da República Portuguesa

D.L. – Decreto-Lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

FMI – Fundo Monetário Internacional

IABA – Imposto Especial sobre Álcool e Bebidas Alcoólicas

IAS - Indexante dos Apoios Sociais

IUC – Imposto Único de Circulação

IMV – Imposto Municipal sobre Veículos

IT – Imposto sobre o Tabaco

LFL – Lei das Finanças Locais

LGT – Lei Geral Tributária

LT – Lucro Tributável

MC – Matéria Colectável

OE – Orçamento de Estado

SP – Sujeito Passivo

TC – Tribunal Constitucional

UE – União Europeia

VP – Valor Patrimonial

VPT – Valor Patrimonial Tributário

Índice

Resumo	i
Abstract.....	ii
Agradecimentos	iii
Dedicatórias	iv
Simbologia e Abreviaturas	v
Índice	vii
Índice de Figuras	ix
Índice de Gráficos.....	x
Índice de Quadros	xi
Legislação e Regulamentos	xii
Introdução.....	15
Imposto	15
Impostos sobre o Património.....	26
Revisão da Literatura.....	19
A Evolução do IMI	21
Conceito e Tipos de Prédios	28
Prédios Urbanos	29
Prédios Rústicos	30
Prédios Mistos.....	31
Prédios Urbanos de Interesse Público	31
Prédios Devolutos	32
Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos	33
Fórmula e Cálculos	33
Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção	47
Fórmula e Cálculos.....	47
Método Comparativo dos Valores de Mercado	49

Valor Patrimonial Tributário dos Prédios de espécie Outros.....	51
Método de Custo adicionado do valor do terreno.....	51
Isenções e Benefícios Fiscais	56
Isenções	56
Benefícios Fiscais.....	58
Métodos e Técnicas	59
Critérios de Inclusão.....	59
Dimensão da Amostra	59
Critérios de Exclusão	60
Processo de Extração de Dados	60
Investigação	61
Apresentação e Discussão de Resultados.....	61
Limitações da Investigação	74
Conclusão	75
Bibliografia.....	78
Webgrafia	81
Anexos	83
Anexo I – Decreto-Lei N.º 442-C/88 de 30 de Novembro	83
Anexo II - SIGIMI.....	84
Anexo III - Exemplo de uma Avaliação do VPT.....	85
Anexo IV - Cálculo da média de A (área) excluindo o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada.....	86
Anexo V- Variações de A por escalões	87
Anexo VI- Variações de VPT e Cálculo da Média	88
Anexo VII- Variações de VPT por escalões	89
Anexo VIII- Representação da amostra face ao coeficiente de vetustez inicial.....	90
Anexo IX- Correlação de Spearman e de Pearson.....	91

Índice de Figuras

Figura 1: Caracterização do IMI.....	17
Figura 2: Prédio urbano em Lisboa	29
Figura 3: Prédio rústico nos Açores	30
Figura 4: Prédio misto em Lisboa	31
Figura 5: Prédio urbano de interesse público ou espécie outros no Barreiro – Igreja Nossa Senhora do Rosário	31
Figura 6: Prédio devoluto em Lisboa	32
Figura 7: Diagrama do processo de extracção de dados	60

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Variação da taxa de IMI	61
Gráfico 2: Quantidade de imóveis avaliados, mediante avaliação inicial	63
Gráfico 3: Quantidade de imóveis avaliados, mediante avaliação final	64
Gráfico 4: Valor patrimonial tributário por freguesia consoante a avaliação inicial	65
Gráfico 5: Valor patrimonial tributário por freguesia consoante a avaliação final	66
Gráfico 6: Variação da Área mediante a avaliação inicial e final	67
Gráfico 7: Variação do VPT	68
Gráfico 8: Variação do Coeficiente de Vetustez	70
Gráfico 9: Variação do Coeficiente de Localização	71
Gráfico 10: Variação do valor de edificação dos prédios	72
Gráfico 11: Dispersão da progressão entre Cl e Cv com o VPT	73

Índice de Quadros

Quadro 1: Evolução do valor Base dos prédios edificados (VC), segundo o CIMI	34
Quadro 2: Aplicação do Caj conforme o Tipo de Afectação	38
Quadro 3: Aplicação do Ca conforme o tipo de utilização	39
Quadro 4: Aplicação do Cl	40
Quadro 5: Coeficientes majorativos e minorativos do coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos destinados a habitação	41
Quadro 6: Coeficientes majorativos e minorativos do coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços	42
Quadro 7: Coeficiente de Vetustez	44
Quadro 8: Regras de Avaliação de Prédios de Espécie Outros	52
Quadro 9: Escala de Variação de A (área)	68
Quadro 10: Escala de Variação do VPT (Valor Patrimonial Tributário)	69

Legislação e Regulamentos

- Circular n.º 25/2011, de 15 de Dezembro de 2011;
- Constituição da República Portuguesa, de 2 de Abril de 1976;
- Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro;
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro;
- Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro;
- Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho;
- Decreto-Lei n.º 442-C/88 de 30 de Novembro;
- Decreto-Lei n.º 45104, de 1 de Julho de 1963;
- Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro;
- Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro;
- Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro;
- Lei n.º 56/2008, de 4 de Setembro;
- Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro;
- Lei n.º 7-A/2016, de 30 de Março;

Introdução

A actividade financeira do Estado desdobra-se na angariação de meios necessários à satisfação das necessidades colectivas de satisfação passiva, bem como na coordenação entre os meios e as necessidades a satisfazer. Essa angariação é efectuada essencialmente através do imposto embora não seja o único tipo de receitas públicas, pois também existem as taxas, as multas, as coimas, os empréstimos públicos e por fim os proveitos dos bens patrimoniais do Estado. O imposto assume, de entre os meios que sustentam a actividade financeira, uma primordial importância devido a duas razões:

- Quantitativamente, uma vez que o seu peso no total das receitas do Estado é muito grande;
- Qualitativamente, porque se revela um instrumento cujas funções transcendem as meramente fiscais.

O imposto também é um privilegiado meio de política económica e de política social. Para dar início à nossa temática temos que esclarecer alguns conceitos e classificações, tais como: - o que é o sistema fiscal, o que é o imposto, qual a sua finalidade, qual a tipologia do imposto, as suas modalidades, e a sua incidência.

Imposto

De acordo com a CRP, os impostos visam *“a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza.”* Artigo 103º, número 1, da CRP.

Segundo o artigo 5º, da LGT, este refere que *“a tributação visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas e promove a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correcções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento”* querendo isto dizer que segundo o nosso ordenamento jurídico, o imposto hoje deve cumprir dois objectivos essenciais, sendo eles a redistribuição dos rendimentos e o financiamento do Estado.

O imposto pode-se definir como uma prestação coactiva, pecuniária, definitiva, unilateral, estabelecida por lei, a favor do Estado ou de outro ente público, para satisfação de fins públicos (finalidades fiscais do imposto), que não constitui sanção de um acto ilícito, nem depende de qualquer vínculo anterior, e ainda tendo em atenção objectivos de ordem económica e social (finalidades extrafiscais do imposto).

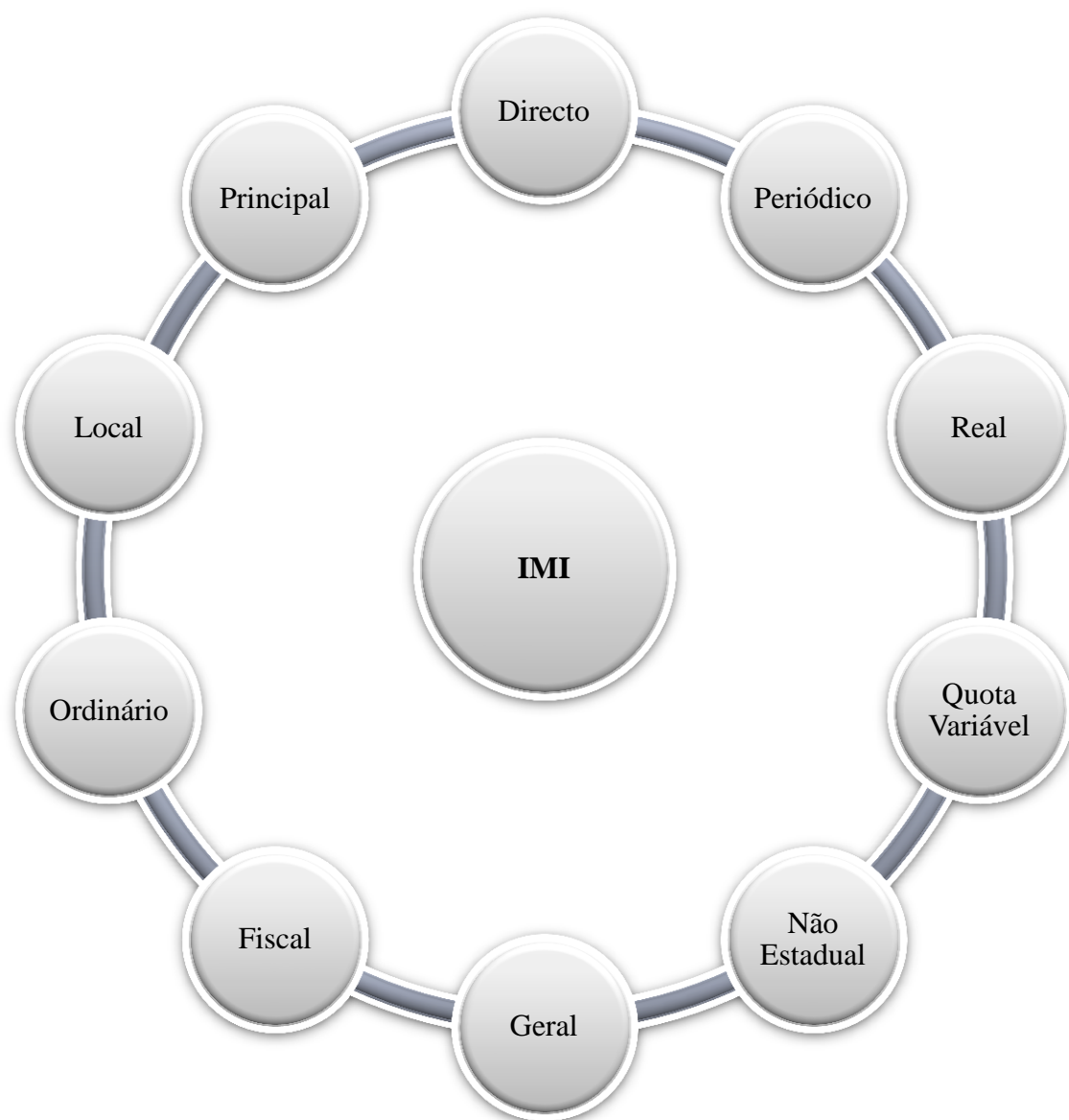
A definição contém notas distintivas do imposto, que permitem distingui-lo de figuras afins, ou seja, de receitas públicas não fiscais (Nabais, 2003).

“Os impostos são então o meio escolhido para financiar as despesas públicas porque, com eles se consegue uma distribuição dos encargos com os bens públicos que surge como mais justa do que a resultante dos meios alternativos. São o meio por que se consegue a produção de bens públicos sem inflação” (Allan, 1971).

Impostos Sobre o Património

Definem-se como impostos sobre o património, os que incidem sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados em território Português. Desde 1 de Janeiro de 2004 o IMT passou a alargar o seu âmbito a novos factos, de que se destacam as promessas de compra e venda bem como as procurações irrevogáveis. A base tributável e as regras de liquidação e de pagamento mantêm-se em larga medida idênticas às anteriormente aplicadas à riqueza adquirida. (Exemplo de impostos parcelares: IMI, IMT, IS, pois não existe e nunca existiu um imposto geral sobre o património em Portugal)

Figura 1: Caracterização do IMI.



Fonte: Elaboração Própria

Em suma, o IMI caracteriza-se por ser um imposto sobre um dos componentes do património, directo, periódico (enquanto o contribuinte possuir aquele imóvel, está sujeito a IMI), real, de quota variável, estadual (reverte a favor das autarquias municipais), geral (não tem regime jurídico específico), fiscal, ordinário, local e por fim principal (não precisa de outro imposto para existir) tal como se encontra definido no artigo 5º da Constituição.

Atendendo à classificação dos tributos constantes do artigo 3º da LGT, o IMI é um imposto de natureza “ESTADUAL” e o sujeito activo é o Estado, embora a receita esteja consignada directamente ao orçamento de cada município onde estejam localizados os prédios.

Esta afectação resulta da Lei das Finanças Locais (Lei nº 73/2013, de 03 de Setembro,) onde a alínea a) do artigo 14º - Receitas Municipais, nos diz que constituem receitas dos municípios:

“(…) O produto da cobrança do imposto municipais sobre imóveis (IMI), , sem prejuízo (…)”

E segundo o artigo 23º, nº1, alínea a) da Lei das finanças Locais verifica-se que uma participação no valor de 1% da receita do IMI sobre prédios urbanos, constitui uma parte da receita das freguesias.

Revisão da Literatura

Desde 2011 até à actualidade que os impostos têm vindo a sofrer alterações significativas, pelo que um dos objectivos desta obra será compreender se houve realmente impacto na determinação do VPT, dadas as alterações no CIMI. Na temática anterior abordamos algumas questões que estão subjacentes a um imposto e efectuou-se a caracterização do IMI² no entanto existiram sempre duas grandes questões que não podiam deixar de ser abordadas, uma vez que são a base do presente documento. Na maioria dos manuais consultados para esta obra, foi visível que cada autor define o conceito de imposto antes de abordar qualquer temática, conforme as citações mencionadas a seguir.

O que é o imposto? O que é um prédio?³

Tendo como base o Artigo 1º, do CIMI, este artigo aborda as duas questões anteriores, uma vez que nos indica que este *imposto* municipal sobre imóveis gera receita para os municípios onde os mesmos se localizam uma vez que incide sobre o VPT de todos os *prédios* rústicos e urbanos desde que situados em território português.

José Casalta Nabais, considera que o conceito de *imposto*, pode dividir-se em três elementos:

Elemento objectivo – O imposto é uma prestação pecuniária, unilateral, a favor do contribuinte, definitiva, e coactiva, estabelecida por lei.

Elemento subjectivo – O imposto é uma prestação exigida a todos os indivíduos (individuais ou colectivos) que tenham capacidade contributiva

Elemento finalista - O imposto é exigido por entidades que exerçam funções públicas, desde que não tenham carácter sancionatório⁴

Apesar desta divisão por elementos, Nabais, identifica algumas das características que o imposto pode ter.

Para Pereira, (2010). ” (...) o imposto é uma prestação coactiva não quer dizer que seja necessariamente indispensável usar da coercibilidade para o cobrar. (...), a cobrança só é coerciva se o contribuinte não satisfizer o imposto no prazo do seu pagamento voluntário.(...) ” Através desta citação verificamos uma das características do imposto, que se

² Ver Figura 1: Caracterização do IMI. Página 17, do presente documento.

³ O conceito de Prédio será abordado na temática – Conceito e tipos de Prédios, na página 29, do presente documento.

⁴ Nabais (2012)

trata da prestação coactiva, sendo esta uma das características mais abordadas, uma vez que a obrigação de pagar o imposto impõe-se ao contribuinte e é independente da sua vontade, ou seja, não existe qualquer acordo ou plano de pagamentos sobre o valor que deve ser pago ao Estado. Deve-se salientar que os impostos são uma fonte de receita para o Estado e para as demais entidades públicas, tal como as autarquias que vêm muitas das suas necessidades dissipadas com a ajuda dos impostos pagos pelos contribuintes e que de acordo com a CRP, os impostos visam “*a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza.*” Artigo 103º, número 1, da CRP.

Para Valdez (2014) “*(...) o imposto é uma forma – a primordial, hoje em dia - de os Estados e outros entes públicos obterem meios financeiros para a satisfação das respectivas necessidades, sem que daí resulte para a entidade pública alguma obrigação de uma contraprestação especificamente dirigida.(...)*”

Segundo o artigo 5º, da LGT, este refere que “*a tributação visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas e promove a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correcções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento*” querendo isto dizer que segundo o nosso ordenamento jurídico, o imposto hoje deve cumprir dois objectivos essenciais, sendo eles a redistribuição dos rendimentos e o financiamento do Estado.

Para Allan, (1971) “*(...) Os impostos são então o meio escolhido para financiar as despesas públicas porque, com eles se consegue uma distribuição dos encargos com os bens públicos que surge como mais justa do que a resultante dos meios alternativos. São o meio por que se consegue a produção de bens públicos sem inflação (...)*”

Os impostos devem respeitar o princípio da igualdade que nos indica que nenhum cidadão pode ser beneficiado ou prejudicado em prol das suas convicções religiosas, políticas ou sociais, tal como refere o artigo 13º, número 1 e 2 da CRP, “*(...) 1. Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei. 2. Ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual. (...)*”, bem como o princípio da generalidade, onde verificamos que todos os cidadãos se encontram

sujeitos ao pagamento dos impostos, tendo como base o artigo 12º, número 1, da CRP, “(...) *Todos os cidadãos gozam dos direitos e estão sujeitos aos deveres consignados na Constituição. (...)*”.

Nuno Sá Gomes e José Casalta Nabais consideram “*inconstitucional a invocação do princípio do benefício, ao invés do da capacidade contributiva, como alicerce da C.A e actual IMI*”.

O princípio da capacidade contributiva⁵ visa que cada indivíduo pague impostos na proporção da sua capacidade contributiva (o seu rendimento e património) para que vá de encontro com um sistema mais justo e equilibrado tal como refere o artigo 103º, número 1, da CRP (supra mencionado), bem como o artigo 104º, número 1 e 3, da CRP que indica que “(...) *O imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar. (...) A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos. (...)*”.

A Evolução do IMI

Em 1 de Janeiro de 1989 entrou em vigor a Contribuição Autárquica, bem como o Código do IRS e do IRC. Embora tenha entrado em vigor, o sistema de avaliações vigente é ainda a do velho Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola, de 1963, que em grande parte manteve o sistema do Código Predial de 1913. A Contribuição Autárquica (CA) era um imposto sobre o património e a riqueza e que não veio para substituir a Contribuição Predial, pois esta incidia sobre o rendimento e por isso os seus substitutos foram o Código do IRS e do IRC.

A Reforma de 1989 veio devolver algum poder aos contribuintes e permitir que estes declarassem à administração fiscal, através da sua declaração, o seu rendimento, que servia para apurar o imposto a suportar em cada ano. “ (...) *Assim, a determinação do rendimento sujeito a imposto deixou de ser efectuada por acto de autoridade da administração fiscal e passou a ser comunicada pelos próprios contribuintes à administração fiscal, (...). Os actos de autoridade da administração fiscal na determinação do rendimento dos contribuintes passaram a ser confinados aos casos em que se demonstre que os valores declarados pelos*

⁵ Artigo 4º, número 1, da LGT que refere que “(...) *Os impostos assentam especialmente na capacidade contributiva revelada, nos termos da lei, através do rendimento ou da sua utilização e do património(...)*”

contribuintes estão viciados ou não estão conformes com a realidade, e sujeitos a um importante conjunto de pressupostos e de formalidades.” (Pires, 2012)

Contudo, para a Contribuição Autárquica ser implementada, era necessário criar um sistema para determinar o valor do prédio, ou seja, o seu valor de riqueza, mas os valores de mercado dos imóveis não eram conhecidos. A enorme valorização patrimonial dos Imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção, por efeito dos sucessivos processos inflacionistas e da aceleração do crescimento económico do País nos últimos 30 anos minaram a estrutura e a coerência do actual sistema de tributação. “ (...) *A forma mais justa e equilibrada de determinar o valor de riqueza de um prédio, como de qualquer outro bem, é o valor de mercado, ou seja, o valor porque esse prédio pode ser convertido em dinheiro. (...)* ” (Pires, 2012).

O sistema de avaliações até agora vigente foi criado para uma sociedade que já não existe, de economia rural e onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica. Por essa razão, o regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente lacunar e desajustado da realidade actual.

O sistema de avaliação acabou por não ser aprovado, apesar de ter sido elaborado um anteprojecto de código de avaliações prediais, uma vez que o problema derivava da ausência de um Código de Avaliações. Em alternativa, foi adoptado um procedimento provisório, que consistia em utilizar os valores já existentes para efeitos de Contribuição Predial e convertê-los de valores de rendimento para valores de mercado.

Esta conversão foi determinada pelo artigo 6º, do Decreto-Lei nº442-C/88, de 30 de Novembro (ver anexo I) e foi efectuada de forma quase automática, ou seja, multiplicava-se o valor do rendimento colectável de cada prédio urbano pelo factor de capitalização 15 e para os prédios rústicos multiplicava-se pelo factor 20.

A título de exemplo:

- Valor Patrimonial = Rendimento Colectável x 15

$$VP = 10.000 \times 15 = 150.000$$

$$VP = 10.000 \times 20 = 200.000$$

Estes valores (150.000 e 200.000) vigorariam durante os catorze anos de vigência deste imposto. Mas o problema da determinação do valor patrimonial ainda não estava resolvido, pois existia a questão dos prédios novos, que seriam construídos na vigência do novo imposto.

A interligação destes factores conduziu a distorções e iniquidades incompatíveis com um sistema fiscal mais justo e moderno e, sobretudo, a uma situação de sobre-tributação dos prédios novos ao lado de uma desajustada sub-tributação dos prédios antigos. “ (...) A solução encontrada foi manter, também neste domínio, de forma muito pragmática, o antigo CCPIA em vigor, na parte relativa à determinação do rendimento colectável de prédios, aplicando ao valor da renda anual, normal ou real, o fator de capitalização 15 para os prédios urbanos. Para os prédios rústicos aplicava-se o fator 20 sobre o seu rendimento colectável. De acordo com o regime assim estabelecido, os prédios urbanos novos, construídos na vigência da Contribuição Autárquica, eram todos avaliados no momento da conclusão da sua construção. Se estivessem arrendados o seu valor patrimonial calculava-se aplicando-se o fator 15 ao valor da renda anual. (...) Ao valor assim apurado deduziam-se as despesas de manutenção e conservação e aplicava-se depois o fator 15, para se determinar o valor patrimonial. A avaliação era efectuada por uma Comissão de Avaliação composta por três membros, (...). Estes três membros tinham então por função, relativamente a cada prédio urbano não arrendado, determinar o valor que produziria de rendas na hipótese ficcionada de estar arrendado, deduzir as despesas, apurar o rendimento colectável para efeitos da antiga Contribuição Predial e depois multiplicar o valor assim determinado, pelo fator 15. Assim se determinava o valor patrimonial sobre que incidia a Contribuição Predial. (...) ” (Pires, 2012)

Desde que surgiu a C.A., em 1989 e durante os seis primeiros anos, os valores mantiveram-se constantes, sendo que apenas em 1995 a taxa sofreu uma diminuição para os prédios urbanos de 0,30%.

Desde 1995 este município manteve-se por mais oito anos com uma taxa de C.A. de 1,000%. Deve-se salientar que em relação aos prédios rústicos nunca houve alteração, pois a sua taxa preservou-se durante toda a existência da C.A. e do IMI.

A título de exemplo:

- $C.A. = V.P. \times \text{Taxa Prédios Urbanos}$

Considerando o exemplo supra mencionado na página anterior em que V.P. seria de 150.000 para prédios urbanos, então a aplicação da C.A. para o ano de 1989 seria:

$$C.A. = 150.000 \times 1,300\%$$

$$C.A. = 195$$

Com a diminuição que ocorre no ano de 1995, para 1,00%, teríamos o seguinte cenário:

C.A.= 150.000x1,000%

C.A.=150

O Imposto Municipal sobre Imóveis surgiu em 1 de Dezembro de 2003⁶, e caracterizou-se por ter como referência fundamental, o valor de mercado.

Este imposto incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis situados em território português e conta com seis coeficientes para aproximar o valor patrimonial tributário do valor de mercado dos imóveis urbanos. “ (...) veio permitir a todo o sistema fiscal um quadro legal que permite, de forma objectiva e simples, a determinação de um valor patrimonial que é próximo do valor de mercado dos imóveis urbanos. Esse facto é muito importante para a igualdade entre os contribuintes e para o controlo dos rendimentos obtidos pelos alienantes e adquirentes. A dotação do sistema jurídico deste instrumento de determinação do valor de mercado, assente num conjunto de factores objectivado e facilmente quantificável por qualquer pessoa, é também muito importante para a pacificação das relações entre os sujeitos passivos e a administração fiscal, dado que todos os agentes do sistema fiscal podem conhecer como se determinam os valores patrimoniais. A entrada em vigor do sistema de avaliações do CIMI ocorreu em três momentos distintos:

- i) *Em 13 de novembro de 2003 para os prédios cuja existência fosse comunicada à administração fiscal a partir desta data;*
- ii) *Na data da transmissão dos prédios já existentes nas matrizes prediais, desde que dessa transmissão resultasse a mudança do sujeito passivo do IMI e ocorresse após o dia 1 de dezembro de 2003 e;*
- iii) *Na data da transmissão dos prédios já existentes nas matrizes prediais, desde que dessa transmissão estivesse sujeita a IMT ou a Imposto do Selo, mesmo que dela não resultasse mudança de sujeito passivo do IMI, e ocorresse após o dia 1 de janeiro de 2004.*

Em 1 de dezembro de 2011 foi determinado por Lei a avaliação geral, nos termos do CIMI, de todos os prédios urbanos que a essa data ainda não estavam avaliados de acordo com o novo regime. A Lei n.º60-A/2011, de 30 de novembro, concluiu, assim, um longo processo

⁶ O D.L. n.º 287/2003, de 12 de Novembro, revogou o código da Contribuição Autárquica aprovada pelo D.L. n.º 442-C/88, de 30 de Novembro.

legislativo de transformação do modelo de determinação do valor patrimonial dos imóveis urbanos em Portugal. (...) ”

Quanto à tributação do património, a Constituição da República Portuguesa apenas exige que ela constitua um instrumento de igualdade entre os cidadãos.

A diminuição das desigualdades é assim o objectivo constitucional da tributação do património, um objectivo que abra porta ao legislador para proceder, nomeadamente, a discriminação de patrimónios, tributando os mais elevados e isentando os mais baixos ou adoptando taxas progressivas.

Este objectivo não foi tido em conta na reforma da tributação do património de 2003/2004, já que o IMI, IMT e IS sobre as transmissões gratuitas, o que não quer dizer que essa reforma, consubstanciada fundamentalmente na fixação do valor dos prédios, não tenha sido muito positiva, uma vez que veio por termo a situação de manifesta injustiça decorrente da total desactualização do valor dos prédios que, na prática, levava apenas que os prédios novos fossem tributados e que o valor dos prédios fosse fixado em termos arbitrários.

Com a entrada em vigor deste Código opera-se uma profunda reforma do sistema de avaliação da propriedade, em especial da propriedade urbana. Pela primeira vez em Portugal, o sistema passa a ser dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em factores objectivos, de grande cumplicidade e coerência interna, e sem espaço para a subjectividade do avaliador.

Finalmente o novo CIMI acolheu no essencial as recomendações do relatório da Comissão de Desenvolvimento do Código de Avaliações elaborado em 1991, tendo considerado, normalmente, a relevância do custo médio de construção, da área bruta da construção e da área não edificada adjacente, preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, localização, qualidade e conforto da construção, vetustez e características envolventes e zonamentos municipais. Acabando por consagrar os contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objectivos que escapem às oscilações especulativas da conjuntura, de modo que sirvam a uma referência sólida, sustentável e justa relação tributária entre o Estado e os sujeitos passivos. Nos prédios rústicos, continua a considerar-se como base para a tributação o seu potencial rendimento produtivo, com alterações de menor relevância, sendo a realização de uma reforma mais global diferida para o momento da reestruturação da base cadastral destes prédios.

Mesmo depois da entrada em vigor do CIMI, pode-se verificar que as taxas para os prédios urbanos eram mais elevadas do que para os prédios avaliados, sendo que apenas em 2008 houve uma redução para ambos os prédios.

Com o novo CIMI surgiu também o regime de salvaguarda que de acordo com o artigo 25º, do CIMI, este regime foi definido para que quando se efectua-se a actualização do VPT, estivesse estabelecido um tecto máximo para o aumento dos valores patrimoniais tributários.

“O aumento da colecta do IMI resultante da actualização dos valores patrimoniais tributários não pode exceder, por prédio, os seguintes valores anuais adicionados à colecta da contribuição autárquica ou do IMI devido no ano anterior ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos:

Ano de 2004 - (euro) 60;

Ano de 2005 - (euro) 75;

Ano de 2006 - (euro) 90;

Ano de 2007 - (euro) 105;

Ano de 2008 - (euro) 120;

Ano de 2009 - (euro) 135;

Ano de 2010 - (euro) 150;

Ano de 2011 - (euro) 165.

2 - A limitação prevista no número anterior não se aplica aos prédios avaliados, no período temporal aí referido, com aplicação das regras de avaliação previstas nos artigos 38.º e seguintes do CIMI. (...) 4 - O disposto nos números anteriores não é aplicável: a) Aos prédios que sejam propriedade das entidades referidas no n.º 4 do artigo 112.º do CIMI; (Redacção da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro) b) Aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI. (Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro).” De acordo com o artigo 112º, do CIMI, verificam-se várias imposições quer para o proprietário, para as entidades e até mesmo para reforçar o poder tributário das autarquias locais. No caso de prédios em ruínas ou devolutos as taxas são elevadas anualmente para o triplo, de forma a consciencializar os proprietários para o estado de conservação do prédio. No que toca às empresas estabeleceu-se a taxa fixa de 7,5% para os prédios em que as entidades tenham domicílio fiscal num destino claramente mais favorável. Os municípios, fixam a taxa a vigorar para cada ano, desde que dentro do intervalo aprovado pelo governo e mediante a decisão da assembleia municipal, bem como, *“ (...) podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural,*

nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (...) ”- Artigo 112º, nº12, do CIMI.

Importa ainda salientar que mediante a deliberação da assembleia municipal, os municípios podem reduzir a taxa de IMI a pagar atendendo ao agregado familiar, sendo que esta redução pode chegar aos 20% no caso de ter 3 dependentes e o imóvel em questão seja destinado a habitação própria e permanente do proprietário fiscal.⁷

⁷ Para verificar as restantes reduções, bem como a composição do agregado familiar – Consultar Artigo 112º, nº13, do CIMI.

Conceito e Tipos de Prédios

Segundo o Artigo 1º, do CIMI, este imposto municipal sobre imóveis gera receita para os municípios onde os mesmos se localizam uma vez que incide sobre o VPT de todos os prédios rústicos e urbanos desde que situados em território português.

- Mas qual o conceito de Prédio?

Sempre que se aborda este conceito, surgem várias definições e contradições, pois a ausência da definição de Prédio perdurou por muito tempo, pois até 1963, à data de entrada do CCP, o legislador ainda não tinha identificado o conceito de Prédio, pois a controvérsia de definições era imensa.

O conceito de Prédio encontra-se descrito no Artigo 2º, nº1,2,3 e 4 do CIMI, e indicamos que o “ (...) *prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial. (...) Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.*”

Podem-se distinguir 3 elementos no conceito de prédio, tratando-se do elemento de natureza física que se prende com a sua relação a uma parte do território que se traduz em águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nele incorporadas /assentes, de forma permanente. O elemento de natureza jurídica que se relaciona com a integração no património da pessoa singular ou colectiva, ficando excluídas as estradas, jardins, terrenos baldios, rios entre outros. E por fim o elemento de natureza económica, que se traduz no valor económico, ou seja, o bem imóvel tem que ter valor de mercado em circunstâncias normais. (Alfaro, 2004)

É ainda de salientar que os edifícios têm carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios bem como permaneçam no mesmo local por mais que um ano. Dentro do conceito de prédio, temos quatro categorias de prédios, que são urbanos, rústicos, mistos e espécies de prédios urbanos.

O artigo 6º, do CIMI, clarifica as outras espécies de prédios urbanos e divide em:

- A. Habitacionais;
- B. Comerciais, Industriais ou para serviços;
- C. Terrenos para construção;
- D. Outros.

A classe de prédios urbanos habitacionais e comerciais, industriais ou para serviços distinguem-se como edifícios licenciados ou que na falta da licença, tenham como destino cada um destes fins.

Considera-se terrenos para construção todos os terrenos a que tenha sido concedida uma licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operações de loteamento e construção, ou seja, terrenos para os quais tenha sido autorizada a licença de construção ou que tenham sido declarados no título aquisitivo que tenham documento comprovativo de viabilidade construtiva.

Quando se menciona a classe de prédios urbanos Outros, consideram-se os prédios urbanos de interesse público ou de espécie outro, onde se destacam as câmaras municipais, museus, bibliotecas, estabelecimentos militares, piscinas, campos de golf, quartéis de bombeiros e de protecção civil e estações rodoviárias, ferroviárias e de metropolitano.

- Prédios Urbanos



Figura 2: *Prédio urbano em Lisboa.*

De acordo com o artigo 4º, do CIMI consideram-se prédios urbanos - todos os prédios que não devam ser classificados como rústicos nem como mistos. A taxa aplicada a este tipo de prédios varia de 0,3% a 0,45%, de acordo com o artigo 112º, número 1, Al.,C), do CIMI.

- Prédios Rústicos



Figura 3: *Prédio rústico nos Açores.*

Tendo em conta o artigo 3º, do CIMI, os prédios rústicos são terrenos fora dos aglomerados urbanos que cumulativamente não sejam terrenos para construção; Estejam afectos a uma utilização agrícola sujeita a IRS; Não sendo afectos a actividade sujeita a IRS, tenham como destino normal essa actividade e não se encontrem construídos ou disponham de edifícios sem autonomia económica. Consideram-se ainda prédios rústicos os edifícios e construções directamente afectos a actividade agrícola situados em terrenos agrícolas, águas e plantações com autonomia económica, bem como os terrenos dentro dos aglomerados urbanos que alternativamente:

- Por aprovação legal não possa gerar quaisquer rendimentos;
- Ou só possam gerar rendimentos agrícolas e estejam de facto a ela afectos.

Segundo o mesmo artigo, considera-se como aglomerados urbanos os situados dentro dos perímetros legalmente fixados e os núcleos com um mínimo de dez fogos.

A taxa para prédios rústicos é de 0,8%, segundo o artigo 112º, número 1, Al. A), do CIMI.

- Prédios Mistos



Figura 4: *Prédio misto em Lisboa.*

Tendo como base o artigo 5º, do CIMI, em que se estabelece o conceito de Prédios Mistos, ou seja, é quando um prédio se classifica como urbanos e rústico.”1- *Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal.* 2- *Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é havido como misto.*” Artigo 5º,nº1 e nº2, do CIMI. A taxa a ser aplicada será a correspondente a cada uma das partes, tal como indica o artigo 112º, número 2, do CIMI.

- Prédios Urbanos de Interesse Público



Figura 5: *Prédio urbano de interesse público no Barreiro – Igreja Nossa Senhora do Rosário.*

Esta classe de prédios não dispõe de um conceito específico tal como acontece com os prédios urbanos e rústicos, no entanto a título académico considera-se que se encontram na classe de Prédios urbanos de interesse público. Segundo o artigo 6º, nº4, do CIMI, são “ (...) *os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para*

construção nem se encontrem abrangidos pelo nº2, do artigo 3º, e ainda os edifícios ou construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no nº2º e ainda os da excepção do nº3¹⁰.”

- Prédios Devolutos e /ou em Ruínas



Figura 6: Prédio devoluto em Lisboa.

De acordo com o artigo 46º, nº4, do CIMI, o valor patrimonial “ (...) é determinado como se de terrenos para construção se tratasse (...). “ A avaliação de prédios urbanos em ruínas¹¹ é efectuada tendo como referência a área de construção das edificações antes existentes. A sua taxa é o triplo da aplicada aos prédios urbanos (de 0,3% a 0,45%). O conceito de prédio devoluto é-nos dado através do D.L. nº159/2006, de 08 de agosto. Através deste diploma considera-se como prédio devoluto, o prédio urbano ou fracção autónoma que se encontre desocupada durante um ano. São indícios de que o prédio ou fracção se encontra desocupado a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviço tais como as telecomunicações, electricidade, fornecimento de água e gás, bem como a inexistência de facturação relativa a consumos de água, luz, gás e telecomunicações.

⁸ “ (...) são também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.(...) ”

⁹ “ (...) Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins. (...) ”

¹⁰ “ (...)exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos. (...) ”

¹¹ Prédios em ruínas – esta classificação é definida de acordo com a deliberação da Câmara Municipal.

Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos

“Pessoalmente entendo que o valor patrimonial deve aproximar-se do valor de mercado, o qual, por razões de pragmatismo, deve ser calculado com base em poucos parâmetros como a área, a localização, o destino do imóvel, a antiguidade, porventura majorado ou minorado com referência a elementos mais subjectivos, como certas infraestruturas que valorizem ou desvalorizem o imóvel” (Valdez).

Fórmula e Cálculos

Segundo o Artigo 38º, do CIMI, a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios Urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços, resulta da aplicação da seguinte equação geral:

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

Em que:

V_t = valor patrimonial tributário;

V_c = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

C_a = coeficiente de afectação;

C_l = coeficiente de localização;

C_q = coeficiente de qualidade e conforto;

C_v = coeficiente de vetustez.

Com base no Artigo 39º, do CIMI, *“O valor base dos prédios edificados (VC) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25%¹² acima daquele valor. O valor médio de construção é*

¹² Redacção da Lei 53-A/2006, de 29 de Dezembro.

proposto anualmente, até 31 de Outubro, para vigorar para o ano seguinte, pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), sendo aprovado por Portaria do Ministério das Finanças, e determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Quadro 1: Evolução do valor Base dos prédios edificados (VC), segundo o CIMI

Ano	Valor Médio de Construção	Valor Base Prédios Edificados/m²	Portaria
2003	€ 480	€ 600	982/2004
2004	€ 480	€ 600	982/2004
2005	€ 490	€ 612,5	99/2005
2006	€ 490	€ 612,5	90/2006
2007	€ 492	€ 615	1433-C/2006
2008	€ 492	€ 615	16-A/2008
2009	€ 487,20	€ 609	1545/2008
2010	€ 482,40	€ 603	1456/2009
2011	€ 482,40	€ 603	1330/2010
2012	€ 482,40	€ 603	307/2011
2013	€ 482,40	€ 603	424/2012
2014	€ 482,40	€ 603	370/2013
2015	€ 482,40	€ 603	280/2014
2016	€ 482,40	€ 603	419/2015

Fonte: Elaboração Própria

Para se calcular a área bruta de um edifício ou fracção e a área excedente à da implantação tem que se recorrer à expressão do Artigo 40º, do CIMI:

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

Em que:

***Aa** = representa a área bruta privativa (é a superfície total medida pelo perímetro exterior das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou fracção sendo que inclui varandas privativas fechadas, caves e sótãos privados. Aplica-se o coeficiente 1,00);*

***Ab** = representa as áreas brutas dependentes (“são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, 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, a que se aplica o coeficiente 0,30.”), Artigo 40º, número 3, do CIMI.*

Para se determinar a Área (A) tem que se ter em atenção a algumas situações que por vezes podem suscitar dúvidas, quanto à sua forma de determinação como por exemplo as áreas comuns do edifício, os terraços e as áreas de circulação em centros comerciais não devem ser consideradas, independentemente de se tratar de um prédio em regime de propriedade horizontal ou de um prédio em regime de propriedade total com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente.

Já em relação as áreas dependentes comuns e jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros deve-se considerar como terreno livre, sendo que no cálculo de A_c e A_d deve-se atender à permilagem da fracção autónoma e à distribuição proporcional pelos diferentes andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, mediante o regime de propriedade horizontal e vertical.

***A_c** = representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;*

***A_d** = representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.*

“A área do terreno livre do edifício ou da fracção ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe,

até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o coeficiente de 0,005.” Artigo 40º, número 4, do CIMI.

Entende-se por área de implantação a área situada dentro 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. Ainda assim os telheiros e os alpendres não integram a área bruta dependente uma vez que não são áreas fechadas. Salienta-se ainda o facto de que se a área das caves se prolongar 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. No que diz respeito às escadas exteriores, estas têm o mesmo tratamento que as escadas interiores, ou seja, são somente consideradas na área de implantação do edifício.¹³

Quanto aos terraços (superfícies pavimentadas totalmente descobertas sobre um edifício – coberturas, ou ao nível de um andar, que, embora sendo de uso exclusivo de uma ou mais fracções ou andares são parte estruturante e comum) não entram no cálculo de A, por não se enquadrarem no âmbito do artigo 40º do CIMI. Constituem excepção os terraços em edifícios com varandas, quando um ou mais andares possuem terraço, estes entram no cálculo de Ab com área equivalente à das varandas, por aplicação dos critérios seguintes:

- Se a fracção ou andar com terraço tiver a devida correspondência, em termos de tipologia, com um andar ou fracção com varanda (s), deve considerar-se do terraço uma área igual à da (s) varanda (s), até ao limite da área total do terraço;
- Se não existir correspondência, em termos de tipologia, deve considerar-se do terraço a área da maior varanda do edifício, não podendo exceder a área total do terraço.

Em edifícios com garagens colectivas que não sejam fracções ou partes economicamente independentes, não são consideradas para efeitos de avaliação no cálculo da área bruta dependente (Ab), os corredores de circulação os espaços de lavagem de automóveis e outras áreas ocupadas por equipamentos.

No caso de prédios com piscinas cobertas e fechadas, ginásios, saunas, sala de condomínio, sala polivalente e afins estas entram para o cálculo da área bruta dependente (Ab), sendo considerada em função da pernilagem de cada fracção autónoma ou

¹³ Despacho do Exmo.º Senhor Director Geral dos Impostos de 2/8/2005 – Informação nº331/05/DSA – Processo nº 15/05

considerando uma distribuição proporcional pelos diferentes andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, segundo o regime de propriedade horizontal ou total, respectivamente.

Quando os prédios têm cozinhas e/ou instalações sanitárias exteriores ao edifício principal, adoptam-se os seguintes critérios:¹⁴

- Se a cozinha e/ou instalações sanitárias exteriores forem as únicas existentes no prédio, a área destas deve integrar a área bruta privativa (Aa);
- Se a cozinha e/ou instalações sanitárias exteriores coexistirem, cumulativamente, com as existentes no edifício principal, a área daquelas deve integrar a área bruta dependente (Ab).

A título de exemplo: Cálculo do valor de “A”, de acordo com o artigo 40º, do CIMI (área bruta de construção + área excedente)

- Prédio: Moradia com dependências e quintal

Elementos:

- Área do terreno onde se encontra construída: 2000m²

- Número de pisos: 3

- Área dos pisos (cave; r/c e 1ºA): 200 + 180 + 120;

- Garagem anexa: 50m²

- Arrecadação anexa: 40m²

Solução:

Aa (área bruta privativa): $200 + 180 + 120 = 500\text{m}^2$ x coeficiente 1 = 500m² (artigo 40º, nº2, do CIMI)

Ab (área bruta dependente): $(50 + 40)$ x coeficiente 0,3 = 27m² (artigo 40º, nº3, do CIMI)

Ac (área de terreno livre limite da construção): $(200 + 90)$ x 2 = 580m² (artigo 40º, nº1, do CIMI)

$580 \times 0,025 = 14,5 \text{ m}^2$ (artigo 40º, nº4, do CIMI)

Ad (área do terreno livre excedente): $2000 - (200 + 50 + 40 + 580) = 2000 - 870 = 1130\text{m}^2$

$1130 \times 0,005 = 5,65\text{m}^2$ (artigo 40º, nº4, do CIMI)

¹⁴ Despacho do Exmo.º Senhor Director Geral dos Impostos de 2/8/2005 – Informação nº331/05/DSA – Processo nº 15/05.

$$\text{Valor de A} = 500 + 27 + 14,5 + 5,65 = 547,15\text{m}^2$$

Pode verificar-se que a área do terreno excedente em pouco influencia o valor de A, e consequentemente em pouco vai influenciar o valor patrimonial.¹⁵

Caj = Representa o coeficiente de ajustamento de áreas. Segundo o artigo 40º-A, do CIMI, este coeficiente é aplicado ao somatório das áreas brutas privativas e dependentes. Varia por escalões de acordo com o tipo de afectação (Habitação, Comércio, Indústria, Serviços e Estacionamento coberto, individual ou colectivo, aberto ou fechado.)

Quadro 2: Aplicação do Caj conforme o Tipo de Afectação

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

Fonte: Elaboração de acordo com o Artigo 40º-A, do CIMI

Para se efectuar o cálculo deste coeficiente deve-se compreender os intervalos das áreas e por isso a título de exemplo, para um imóvel com afectação à habitação¹⁶ que dispõe de 250m², o cálculo seria:

$$\text{Caj} = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (\text{Aa} + 0,3 \text{ Ab} - 220)$$

$$\text{Caj} = 100\text{m}^2 \times 1,00 + 0,90 \times 60\text{m}^2 + 0,85 \times 60\text{m}^2 + 0,80 \times 30\text{m}^2$$

$$\text{Caj} = 100 + 54 + 51 + 24$$

$$\text{Caj} = 229\text{m}^2$$

¹⁵ Exemplo retirado dos apontamentos da “APECA”

¹⁶ Optou-se por um exemplo para a habitação uma vez que a investigação irá incidir sobre este tipo de afectação.

Ca = Representa o coeficiente de afectação, e segundo o artigo 41º do CIMI, este é aplicado de acordo com o tipo de utilização de determinado prédio edificado, conforme o quadro abaixo.

Quadro 3: Aplicação do Ca conforme o tipo de utilização

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 arumos	0,35

Fonte: Artigo 41º, do CIMI

Quando se aplica o coeficiente de afectação deve-se ter em conta:

1) No caso de um prédio com licença, que prevê mais do que uma utilização sem diferenciar a fracção, andar ou parte do prédio susceptível de utilização independente:

- Se o prédio não se encontra ocupado, deve considerar-se a afectação declarada pelo contribuinte de entre as afectações previstas na licença de utilização;
- Se o prédio estiver ocupado, deve considerar-se a afectação correspondente à utilização efectiva, desde que esteja considerada na licença de utilização.

2) Quando o prédio não possui licença de utilização considera-se a afectação correspondente ao destino normal (habitação, comércio e serviços) e não ao destino concreto (restauração e hotelaria).

3) Prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade:

- O coeficiente de afectação 0,45, apenas se aplica a edificações para a habitação, mas para se considerar esta afectação é necessário que se verifiquem cumulativamente as duas condições – não licenciados (sem licença de construção) e apresentar condições muito deficientes de habitabilidade (exemplo: barracas, casas abarracadas, ou habitações com telhados que tenham infiltrações, paredes com escorrência de águas e/ou bolores, buracos nas paredes e pavimentos, etc).

Exemplos de Afecção:

- Indústria: Oficinas (marcenaria, metalomecânica, olaria), aviários e suiniculturas;
- Serviços: Oficinas (mecânica auto, de restauro de mobiliário, de reparações eléctricas), hotéis, restaurantes, bares, discotecas, clubes de caça e de pesca, estabelecimentos onde se prestam actos clínicos e cuidados de saúde (centros de enfermagem, casas de repouso e lares, clínicas, hospitais) e estabelecimentos onde a actividade principal é o ensino (creches, escolas de ensino básico e secundário, institutos politécnicos, universidade);
- Comércio ou serviços: Quiosques (de acordo com a utilização dominante em termos de actividade).
- Comércio e serviços em construção tipo industrial: Superfícies comerciais ou de serviços instalados em construções não tradicionais (aligeiradas e de menor custo).

CI = Representa o coeficiente de localização e varia entre 0,4 e 3,5, podendo ser reduzido para 0,35 em situações de habitação dispersa, frequente no meio rural, de acordo com o artigo 42º, nº1, do CIMI. A fixação do CI deve considerar o seguinte quadro:

Quadro 4: Aplicação do CI

Acessibilidades	→	Qualidade e diversidade de vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas.
Proximidade de equipamentos sociais	→	Estabelecimentos de ensino, serviços públicos, comércio.
Serviços de transportes públicos		
Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário		

Fonte: Elaboração própria

Compete aos peritos avaliadores a definição de zonas homogéneas, onde se verifica, para determinada afectação, preços unitários idênticos de imóveis semelhantes (por verificação dos valores correntes de mercado), aplicando-se a estes o mesmo coeficiente de localização (CI).

Cq = Representa o coeficiente de qualidade e conforto e aplica-se ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5 e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo à unidade os coeficientes minorativos, de acordo com o artigo 43º do CIMI.

Quadro 5: Coeficientes majorativos e minorativos do coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos destinados a habitação

Prédios urbanos destinados a habitação

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

Fonte: Artigo 43º, nº1, Tabela I, do CIMI

Quadro 6: Coeficientes majorativos e minorativos do coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

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

Fonte: Artigo 43º, nº1, Tabela II, do CIMI

De acordo com os quadros supra mencionadas facilmente se percebe que os coeficientes de qualidade e conforto reflectem características intrínsecas do prédio (edifício ou fracção) e da sua envolvente urbana (infra-estruturas públicas). Observa-se ainda que para os prédios urbanos destinados a habitação, apenas quatro dos elementos majorativos (moradias unifamiliares, qualidade construtiva, localização excepcional e localização e operacionalidade relativas) e dois dos elementos minorativos (estado deficiente de conservação e localização e operacionalidade relativas) admitem variação. Já em relação aos prédios urbanos destinados a comércio, industria e serviços, apenas dois elementos majorativos (qualidade construtiva e localização e operacionalidade relativas) e dois elementos minorativos (estado deficiente de conservação e localização e operacionalidade relativas) admitem variação. Compete à CNAPU (Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos) propor os coeficientes majorativos a vigorar trienalmente, segundo o artigo 62º, nº1, alínea b), do CIMI.

Existem ainda alguns conceitos que importa salientar quanto à aplicação do coeficiente de qualidade e conforto (Cq):

- Moradia Unifamiliar: São consideradas moradias unifamiliares 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.¹⁷
- Condomínio Fechado: “ (...) conjunto de edifícios, moradias ou fracções autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou a totalidade do dia.” De acordo com o artigo 43º, nº2, alínea e) do CIMI.
- Sistema Central de Climatização: Se o edifício possuir pré-instalação do sistema central de climatização, para efeitos de avaliação, considera-se como se já estivesse efectivamente instalado, desde que existam pelo menos dois dos equipamentos: Caldeira, tubagens e irradiador.¹⁸
- Existência/Inexistência de elevador: Devem considerar-se os pisos acima e abaixo do solo com acesso pelo elevador e sempre que estejam em causa afectações de habitação, comércio, serviço e indústria.

No sentido de melhor objectivar o processo avaliativo, o artigo 43º, nº2 do CIMI explicita um conjunto de conceitos sobre os elementos de qualidade e conforto.

Relativamente à apreciação da qualidade construtiva, da localização excepcional, da localização e operacionalidade relativas e do estado deficiente de conservação (elementos que admitem variação) os peritos avaliadores devem aplicar de forma coerente estas directrizes quando efectuam a parametrização da sua grelha de valorização ou depreciação. A ficha de avaliação constitui um dos elementos mais importantes e a responsabilidade do seu preenchimento pertence ao perito avaliador, desta forma o perito ao preencher o Anexo I da ficha de avaliação deve colocar os valores dos coeficientes mas também justifica-los em conformidade com o artigo 43º, nº3, do CIMI.

¹⁷ Despacho do Exmo., Senhor Director Geral dos Impostos de 02/07/2007- Informação nº220/06/DSA – Processo nº227/05

¹⁸ Despacho da Exma., Senhora Subdirectora Geral de 02/07/2007 – exarado sobre a Informação nº 306/2006 – Processo nº644/DSA

Vide Regulamento dos sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios – Decreto – Lei nº79/2006 de 4 de Abril, que revogou o Decreto – Lei nº118/98, de 7 de Maio.

Cv = Representa o coeficiente de vetustez, sendo que é determinado “em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, (...) de acordo com o quadro abaixo. Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se respectivamente, de acordo com a idade de cada parte”, segundo o artigo 44º, nº 1 e 2, do CIMI.

Quadro 7: Coeficiente de Vetustez

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

Fonte: Artigo 44º, do CIMI

As situações em que as licenças de utilização são obtidas para efeito de legalização, constituem excepção sendo que a determinação do coeficiente de vetustez é 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 nos termos do artigo 10º, nº2 do CIMI.¹⁹

Quando se efectuam alterações de ampliação em prédios em propriedade total sem divisões, andares ou fogos susceptíveis de utilização independente e desde que a parte ampliada não seja susceptível de utilização independente, deve-se verificar que:

1. Cálculo do V_t do prédio, sem ampliação:

A área do prédio a considerar é a anterior à ampliação;

A idade do prédio é a da ampliação;

Se a ampliação incluir novos elementos de qualidade e conforto, estes devem ser considerados para a aplicação do C_q .

¹⁹ Despacho do DG 2/8/2005, Informação nº 331/05/DSA – Processo nº 15/05

2. Cálculo do V_t do prédio, com a ampliação:

A área do prédio a considerar é a anterior à ampliação;

A idade do prédio é a da ampliação;

Se a ampliação incluir novos elementos de qualidade e conforto, estes devem ser considerados para a aplicação do C_q .

3. Cálculo do V_t do prédio, reportado à situação anterior à ampliação:

A área do prédio a considerar é a anterior à ampliação;

A idade do prédio é a do prédio, se não tivesse ocorrido ampliação;

Se a ampliação incluir novos elementos de qualidade e conforto, estes devem ser considerados para a aplicação do C_q .

Então,

4. Cálculo do V_t da ampliação = 2 – 1

5. Cálculo do V_t final do prédio = 3 + 4

Em conclusão, sempre que se trate de uma ampliação de um prédio, o V_t deve ser efectuado por etapas, ou seja, deve-se efectuar duas avaliações com o C_v à data da ampliação, determinando-se pela diferença o V_t da ampliação. Na terceira avaliação, calcula-se o V_t do edifício antigo com a respectiva idade, somando-lhe o V_t da ampliação. Caso seja necessário discriminar o V_t devido a áreas acessórias (Exemplo: Garagem) devem-se aplicar as regras nos números 1,2 e 4, com as devidas adaptações.

Relativamente aos prédios em propriedade total com divisões, andares ou fogos de utilização independente, deve-se utilizar a regra geral para a determinação da idade de cada uma das partes.

No que diz respeito aos prédios urbanos que sofreram mudança de afectação com emissão de uma nova licença de utilização, sem que tivesse ocorrido quaisquer obras nos mesmos ou para os que fizeram apenas obras de melhoramento/conservação/manutenção mas que não impliquem alterações da estrutura resistente, não deve ser alterada a idade do prédio, devendo-se contar o número de anos desde a data da emissão da primeira licença de utilização/conclusão da edificação. O efeito das obras deve ser contemplado ao nível do coeficiente de qualidade e conforto, previsto no artigo 43º, do CIMI. Quando os prédios urbanos sofrem obras de reconstrução, que implicam a demolição total ou parcial da edificação e por isso estão sujeitos a nova licença de utilização, o número de anos para aplicação do C_v , deve ser contado desde a emissão da nova licença caso exista, ou desde a data de conclusão das obras após a demolição total ou parcial.

A título de exemplo: Cálculo do valor de “VT”, de acordo com o artigo 38º, do CIMI

- Prédio: Moradia localizada no concelho de Viseu

Elementos:

- Área do terreno onde se encontra construída: 300m²
- Número de pisos: 3
- Área dos pisos (cave para arrumos; r/c e 1ºA): 100 + 90 + 90;
- A zona está dotada de todas as infra-estruturas;
- Imóvel concluído em 2003;
- Coeficiente de localização é de 1,1
- O Vc é de 600€/m²

Solução:

Aa (área bruta privativa): 90 + 90 = 180m² x coeficiente 1= 180m² (artigo 40º, nº2, do CIMI)

Ab (área bruta dependente): 100 x coeficiente 0,3= 30m² (artigo 40º, nº3, do CIMI)

Ac (área de terreno livre limite da construção): 100 x 2= 200m² (artigo 40º, nº1, do CIMI)

200 x 0,025= 5 m² (artigo 40º, nº4, do CIMI)

Ad (área do terreno livre excedente): 300 - 200 = 100m²

100 x 0,005= 0,5m² (artigo 40º, nº4, do CIMI)

Valor de A=180 + 30 + 5 + 0,5 = 215,5m²

Ca=1,00 (Artigo 41º, do CIMI)

Cl= 1,1

Cq= (1 + 0,20 (moradia unifamiliar)) = 1,20 (artigo 43º, nº1, tabela 1, do CIMI)

Cv= 0,85 (2015-2003=12 anos) (artigo 44º, do CIMI)

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

V_t=600 x 215,5 x 1 x 1,1 x 1,20 x 0,85

V_t= 145 074,60€²⁰

²⁰ Exemplo retirado dos apontamentos da “APECA”, atualizando alguns coeficientes.

Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção:

Fórmula e Cálculos

Segundo o Artigo 45º, nº1, do CIMI, a determinação do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção “ (...) é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação (...) ” e resulta da aplicação da seguinte equação geral:

- $Vt = Vt \text{ implantação} + Vt \text{ adjacente}$

Sendo:

$$Vt \text{ implantação} = Vc \times [(Abc - Ab) + (Ab \times 0,3)] \times \%ai \times Ca \times Cl \times Cq$$

Em que:

Vc	Valor base dos prédios edificados
Abc	Área bruta de construção autorizada ou prevista
Ab	Área bruta dependente
%ai	Percentagem da área de implantação (varia entre 15 e 45% do valor das edificações previstas ou autorizadas)
Ca	Coeficiente de afectação
Cl	Coeficiente de localização
Cq	Coeficiente de moradia unifamiliar (só se aplica quando o terreno se destina a moradia unifamiliar)

E,

$$Vt \text{ adjacente} = Vc \times [(Ac \times 0,025) + (Ad \times 0,005)] \times Ca \times Cl \times Cq$$

Em que:

Vc	Valor base dos prédios edificados
Ac	Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação
Ad	Área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação
Ca	Coefficiente de afectação
Cl	Coefficiente de localização
Cq	Coefficiente de moradia unifamiliar (só se aplica quando o terreno se destina a moradia unifamiliar)

Quando se conjuga Vt implantação e Vt adjacente, resulta a seguinte equação:

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

As percentagens referentes à área de implantação (%ai), e respectivas áreas de aplicação, são aprovadas por portaria, tal como acontece com o coeficiente de localização.

Em suma, caso se verifique que os terrenos para construção tenham diferentes afectações, mas cada área esteja discriminada, estas devem ser consideradas no cálculo do Vt, sendo que o Vt irá corresponder à soma dos Vt's das diferentes afectações. Caso se verifique que os terrenos para construção tenham diferentes afectações e sem discriminação das respectivas áreas deve-se considerar para os coeficientes de afectação e de localização a área dominante. Quando as zonas de coeficientes de localização e de % de área de implantação são diferentes, o perito deve proceder conforme o artigo 79º, do CIMI, no que diz respeito à inscrição de prédios situados em mais que uma freguesia. Assim, teremos:

- Caso o terreno possua uma entrada principal, o perito deve considerar como valores de Cl e % de área de implantação, os da zona onde aquela se situa;
- Caso não seja possível identificar uma entrada principal, o perito deve adoptar como valores de Cl e de % de área de implantação, os da zona onde se encontra a maior área de terreno para construção.

Método Comparativo dos Valores de Mercado

Tendo por base o artigo 45º, do CIMI, para a determinação do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção e dos terrenos da espécie outros, e quando seja reconhecida a distorção a que se refere o artigo 45º, nº4, do CIMI, é aplicado o método comparativo dos valores de mercado que tem a seguinte expressão:

$$V_{terr} = P_{terr} \times A_{terr}$$

Em que:

V _{terr}	Valor do Terreno = Valor Normal de Mercado
P _{terr}	Preço de venda do terreno por m ² , praticado no local, na situação de infra-estruturação em que se encontra à data do reporte da avaliação
A _{terr}	Área do terreno

A título de exemplo: Cálculo do valor de terreno para construção de acordo com o artigo 45º, do CIMI

- Lote de terreno para construção localizado no concelho de Viseu

Elementos:

- Área: 609m²;
- Construção autorizada para 2 pisos e cave, 4 fogos;
- Área de implantação de 250m², sendo 500m² para habitação e 250m² para estacionamento e arrecadação;
- V_c = 600€/m²;
- Coeficiente de localização é de 1,8;
- Percentagem do valor da área da implantação – 25%.

Solução:

- Valor da área de implantação:

Habitação: 250 x 2= 500m²

Garagem e Arrumos: 1 x 250 x 0,3= 75m²

Soma: 500 + 75= 575 m²

$$Vt \text{ implantação} = Vc \times [(Abc - Ab) + (Ab \times 0,3)] \times \%ai \times Ca \times Cl \times Cq$$

$$\text{Valor: } 575 \times 600 \times 1,8 \times 0,25 = 155\,250\text{€}$$

- Valor da área adjacente:

$$Ac = 2 \times 250 = (\text{limite}) 500 \text{ m}^2$$

Para efeitos de comparação: - área do lote 609 m² - área a utilizar pela construção 250 m² = 359 m² (área excedente, mas dentro do primeiro limite) Porque esta é inferior à que resultaria da multiplicação por 2 da área coberta, será esta que se utiliza, não havendo área excedente para além do limite (Ad).

$$Vt \text{ adjacente} = Vc \times [(Ac \times 0,025) + (Ad \times 0,005)] \times Ca \times Cl \times Cq$$

$$\text{Valor: } 359 \times 0,025 \times 600 \times 1,8 = 9\,693\text{€}$$

$$Vt = Vt \text{ implantação} + Vt \text{ adjacente}$$

$$\text{Valor Total do terreno: } 155\,250 + 9\,693 = 164\,943\text{€}^{21}$$

Por vezes pode-se pensar que o apuramento do valor de um terreno para construção seria mais fácil de avaliar ou menos trabalhoso, no entanto é um mero engando pois tem que se avaliar a construção que estiver autorizada, em seguida aplicar a esse valor a percentagem que estiver ou for fixada para aquele terreno e por fim adicionar o valor correspondente à eventual parcela de terreno sobrante. Todos estes cálculos têm o seu grau de complexidade e por isso mesmo existem programas informáticos para nos auxiliar, no entanto o técnico tem de conhecer todas as regras.

²¹ Exemplo retirado dos apontamentos da “APECA”, actualizando alguns coeficientes.

Valor Patrimonial Tributário dos Prédios de espécie Outros

De acordo com o artigo, 46º, do CIMI, para se determinar o VPT dos prédios de espécie outros, utiliza-se a fórmula descrita pelo artigo 38º, do CIMI com as devidas adaptações necessárias, sendo que o avaliador deve:

- Adoptar o coeficiente de afectação (Ca) de acordo com a utilização efectiva do prédio;
- Adoptar o coeficiente de localização (Cl) em função da afectação que considerou anteriormente, ou seja, o coeficiente de localização irá corresponder à utilização dominante na zona;
- Aplicar os elementos majorativos e minorativos do coeficiente de qualidade e conforto (Cq), em função da afectação que antes considerou. Constituem excepção os estacionamento cobertos e não cobertos e as arrecadações e arrumos, aos quais não se aplica o Cq no cálculo do VPT.

Quando não é possível aplicar as regras do artigo 38º, do CIMI, o avaliador deve aplicar o Método de Custo adicionado do valor do terreno, segundo o artigo 46º, nº2, do CIMI que resulta na seguinte expressão:

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

Em que:

V	Valor Patrimonial Tributário
T	Valor comercial do terreno
Et	Encargos com a compra do terreno
C	Custo de construção
Ec	Encargos com a construção
Cad	Coeficiente de apreciação ou de depreciação (aplica-se quando existem condições que confirmam valorização ou desvalorização, designadamente, de exclusividade, de natureza arquitectónica, física, funcional, económica e ambiental)
Evc	Encargos com a venda do edificado
L	Lucro do promotor

Tendo por base o artigo 46º, nº3, do CIMI, verificamos que existe outro método de cálculo para os prédios de espécie outros sem capacidade construtiva, ou seja:

- $Vt = Vc \times Aterr \times Cl \times 0.005$

Em que:

Vc	Valor base dos prédios edificados
Aterr	Área do terreno
Cl	Coeficiente de localização (cabe ao avaliador verificar a utilização dominante da zona)

Quadro 8: Regras de Avaliação de Prédios de Espécie Outros

Prédios de Espécie Outros	Regras a aplicar
Sedes de Câmaras Municipais, Museus, Bibliotecas e Residências de Estudantes	Regra Geral (Artigo 38º, do CIMI mas considera-se a afectação de serviços.)
Estacionamentos cobertos fechados e não fechados	Regra Geral (Artigo 38º, do CIMI mas o Cl irá corresponder ao da afectação dominante da área envolvente da localização do estacionamento.)
Estacionamentos cobertos fechados e não fechados	Regra Geral (Artigo 38º, do CIMI e aplica-se a mesma regra dos estacionamentos cobertos.)
Estacionamentos não cobertos, sem construções ou com construções precárias, igrejas, estabelecimentos militares, quartéis de bombeiros e de protecção civil, aeroportos, aeródromos, portos e marinas, recintos desportivos, piscinas, campos de golf, estações rodoviárias, estações ferroviárias e de metropolitano, postos de transformação de energia (EDP), parques eólicos, barragens e ETAR'S	Método do Custo

Postos de abastecimento de combustível	Método do Custo (No entanto se cumulativamente ao posto de abastecimento existirem outras áreas como restauração, alojamento, supermercados e oficinas, cada parte deve ser avaliada autonomamente e de acordo com as regras correspondentes.
Estabelecimentos Prisionais	Método do Custo adicionado do valor do terreno
Zonas verdes, aterros sanitários e pedreiras	Avaliação como prédios da espécie Outros sem capacidade construtiva

Fonte: Dr. Abílio Marques – Formação APECA

A título de exemplo: Cálculo do valor do VT para prédios Outros:

- Academia e centro de estágios do clube Académico de Futebol de Viseu

Elementos:

- Área bruta global do prédio: 50 000m²;

- 3 Campos relvados com 5000 m² cada;

- Residencial para o estágio dos jogadores com 2 pisos com a área de 1 500 m² cada, e uma dependência anexa para garagem e arrumos, com um piso e a área de 600 m²;

- Loja em instalações independentes, 1 piso com 80 m² para venda de artigos com a marca do clube;

- Ano de construção: Residencial- 1990; Loja – 2001;

- $V_c = 600\text{€}/\text{m}^2$;

- Coeficiente de localização é de 1,5;

Solução:

- 3 Campos relvados:

Valor do custo da construção – 600 000€ (Valor estimado)

Valor correspondente ao terreno: $600\ 000 \times 25\% = 150\ 000\text{€}$ (Artigo 39º, do CIMI)

Valor dos Campos: $600\ 000 + 150\ 000 = 750\ 000\text{€}$

- V_t Residencial: $V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$

$$A = A_a + A_b + A_c + A_d$$

Área de implantação: $1\ 500 + 600$

$$A_a = 1500 \times 2 = 3\ 000\ m^2$$

$$A_b = 600 \times 0,30 = 180\ m^2$$

$$A_c = 1500 + 600 = 2100 \times 2 = 4200 \times 0,025 = 105\ m^2$$

A_d = Será determinada no final, após o cálculo de todas as construções.

$$A = 3000 + 180 + 105 = 3\ 285\ m^2$$

$$C_a = 1 \text{ (habitação)}$$

$$C_l = 1,5$$

$$C_q = 1 \text{ (não tem majorativos nem minorativos)}$$

$$C_v = 0,80 \text{ (25 anos)}$$

$$V_t = 600 \times 3\ 285 \times 1 \times 1,5 \times 1 \times 0,80 = 236\ 520\text{€}$$

- V_t Loja Comercial: $V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$

$$A = A_a + A_b + A_c + A_d$$

Área de implantação: $80\ m^2$

$$A_a = 80 \times 1 = 80\ m^2$$

$$A_b = 0$$

$$A_c = 80 \times 2 = 160 \times 0,025 = 4\ m^2$$

A_d = Será determinada no final, após o cálculo de todas as construções.

$$A = 80 + 4 = 84\ m^2$$

$$C_a = 1,2 \text{ (Comércio)}$$

$$C_l = 1,5$$

$$C_q = 1 \text{ (não tem majorativos nem minorativos)}$$

$$C_v = 0,85 \text{ (14 anos)}$$

$$V_t = 600 \times 84 \times 1,2 \times 1,5 \times 1 \times 0,85 = 77\ 112\text{€}$$

- Valor do terreno sobrando Ad:

Área total bruta do lote: 50 000m²;

Valores a deduzir:

- Campos relvados – 15 000 m² (5 000 x 3);
- Residencial e anexos – 2 100 m² (1 500 + 600);
- Área envolvente da residencial e anexos – 4 200 m² (2100 x 2);
- Área da loja - 80 m²;
- Área envolvente da loja - 160 m² (80 x 2);

Valores a deduzir: 15 000 + 2 100 + 4 200 + 80 + 160= 21 540 m²

Valor da área excedente = 50 000 – 21 540= 28 460 m²

Valor de Ad = 28 460 x 0,005= 142,3

V_t= 600 x 142,3 x 1 x 1,5 x 1 x 0,80 = 10 245,60€

Valor total do prédio = 750 000 + 236 520 + 77 112 + 10 245,60= 1 073 877,60€²²

²² Exemplo retirado dos apontamentos da “APECA”, actualizando alguns coeficientes.

Isenções e Benefícios Fiscais

- Isenções:

Através do artigo 11º, do CIMI, verifica-se a primeira isenção em que “ (...) o Estado, as Regiões Autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial bem como as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público. (...) ”.

Contudo a maioria das isenções encontram-se no Estatuto dos Benefícios Fiscais, mais concretamente entre o artigo 44º e o artigo 50º, conforme iremos verificar.

Estão isentos do pagamento do IMI:

- Os Estados estrangeiros no que diz respeito às representações diplomáticas, como é o caso das embaixadas, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
- As instituições da Segurança Social e de Previdência²³ quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
- As associações sindicais e as associações de agricultores, de comerciantes, de industriais e de profissionais independentes quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
- As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e as de mera utilidade pública quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;
- *As instituições particulares de solidariedade social e as pessoas colectivas a elas legalmente equiparadas quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins, salvo no que respeita às misericórdias, caso em que o benefício abrange quaisquer imóveis de que sejam proprietárias;*²⁴
- As entidades licenciadas ou que venham a ser licenciadas para operarem no âmbito institucional da Zona Franca da Madeira e da Zona Franca da ilha de Santa Maria, as associações desportivas e as associações juvenis legalmente constituídas, os estabelecimentos de ensino particular integrados no sistema educativo, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente à realização dos seus fins;²⁵

²³ Artigo 115º e 116º da Lei nº32/2002, de 20 de Dezembro;

²⁴ Artigo 44º, nº1, Alínea F), do EBF;

²⁵ Artigo 44º, nº 1, Alínea G), H), I), do EBF;

- *As colectividades de cultura e recreio, as organizações não governamentais e outro tipo de associações não lucrativas, a quem tenha sido reconhecida utilidade pública, relativamente aos prédios utilizados como sedes destas entidades, e mediante deliberação da assembleia municipal da autarquia onde os mesmos se situem, nos termos previstos pelo n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro;*²⁶

- *Os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;*²⁷

- *As entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, quanto aos prédios ou parte de prédios destinados directamente ou indirectamente à realização dos seus fins;*²⁸

- *Os prédios exclusivamente afetos à atividade de abastecimento público de água às populações, de saneamento de águas residuais urbanas e de sistemas municipais de gestão de resíduos urbanos.*²⁹

- *Ficam isentos os prédios rústicos e o prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, desde que o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do IAS³⁰ e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS.*³¹

- *Ficam isentos por um período de 25 anos, os prédios urbanos afectos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneos públicos, declarados de utilidade municipal por deliberação da respectiva assembleia municipal, nos termos previstos pelo n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro.*³²

Em relação aos terrenos baldios, estes estão isentos de IMI, conforme o artigo 59º, nº6 do EBF “ (...) desde que: (aditado pela Lei n.º 72/2014, de 2 de Setembro) a) Se verifique a inscrição dos prédios na matriz em nome do baldio; e b) Os prédios não sejam explorados por terceiro fora de uma atividade agrícola, silvícola ou silvopastoril.(...) ”

²⁶ Artigo 44º, nº1, Alínea M) do EBF;

²⁷ Artigo 44º, nº1, Alínea N) do EBF;

²⁸ Artigo 44º, nº1, Alínea O) do EBF;

²⁹ Artigo 44º, nº1, Alínea P) do EBF;

³⁰ Indexante dos Apoios Sociais, fixado pelo Lei nº 53-B/2006, de 29 de Dezembro. Para o presente ano (2016) o valor do IAS mantém-se em 419,22€. Este valor mantém-se inalterado desde 2009.

³¹ Artigo 48º, nº1, do EBF;

³² Artigo 50º, nº1, do EBF;

Salienta-se ainda que conforme o Orçamento de Estado de 2012³³ e perante o memorando da Troika, foram alteradas as isenções para os contribuintes, que até à data eram de 8 anos, com excepção dos contribuintes que já gozavam desta isenção, ou seja, anteriores a 2012. Para o contribuinte que adquiriu casa no início do ano 2013, a isenção é de três anos e aplica-se a imóveis cujo valor patrimonial não seja superior a 125.000,00€ e que o rendimento colectável do agregado familiar não seja superior a 153.300,00€.³⁴

- Benefícios Fiscais:

Segundo o Artigo 44.º-A, do EBF, ficam sujeitos a uma redução de 50% da taxa de IMI, os prédios urbanos Outros desde que estejam exclusivamente afectos à produção de energia a partir de fontes renováveis. Esta redução inicia-se no ano em que se verifica a afectação à produção de energia. Este benefício vigora por um período de cinco anos, sendo que a redução de 50% é reconhecida pelo chefe do serviço de finanças da área do prédio.

Tendo em conta o artigo 44º-B, do EBF, os municípios podem reduzir até 15% da taxa de IMI aos prédios urbanos com certificação energética igual ou superior a A³⁵ bem como quando são efectuadas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios sendo que a classe energética atribuída seja superior, em pelo menos duas classes, tendo em conta a classe energética anteriormente certificada e por último quando os prédios aproveitam as águas residuais tratadas ou pluviais.

No que diz respeito aos *prédios rústicos integrados em áreas classificadas que proporcionam serviços de ecossistema não aprováveis pelo mercado, desde que sejam reconhecidos como tal pelo instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.*³⁶ O benefício pode ser até 50% da taxa do IMI e este benefício também vigora por um período de cinco anos.

*São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.*³⁷

³³ Lei nº64-B/2011, de 30 de Dezembro;

³⁴ Artigo 45º, nº1, do EBF; Artigo nº 46, nº 1 e nº5 do, EBF;

³⁵ Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto;

³⁶ Artigo 44-B, nº3, do EBF;

³⁷ Artigo 49, nº1, do EBF;

Métodos e Técnicas

Realizou-se uma pesquisa de forma a aprofundar a temática do sistema de avaliação de imóveis desde a sua criação até à actualidade, contudo numa escala bastante reduzida. Recorreu-se a uma extensa bibliografia bem como a inúmeros artigos e decretos –lei disponíveis através do *Portal das Finanças*.

A investigação baseou-se no horizonte temporal desde 2011 a 2013, e abrangeu a legislação publicada, bem como os artigos publicados em revistas ou jornais. Esta pesquisa focou-se nas seguintes palavras-chave: IMI, method of updating, tax rates, fiscal benefits, technical coefficients, property tax values.

Critérios de Inclusão

Os critérios a ter em conta assentaram na tipificação dos imóveis e na sua categoria, ou seja, quanto à tipificação optou-se por prédios urbanos, em detrimento dos prédios rústicos, mistos, devolutos ou urbanos de interesse público, uma vez que existem em maior quantidade e por isso facilitaria o caso de estudo.

Em relação à categoria dos imóveis optou-se por imóveis urbanos habitacionais uma vez que havia uma maior facilidade em angariar as notificações enviadas por parte da AT para o contribuinte onde está discriminada a fórmula (do VPT) com os valores dos vários coeficientes. Uma vez que o horizonte temporal teve de ser alargado, devido à escassez de dados foi implementado outro critério de inclusão que se baseia apenas em imóveis já avaliados mesmo que sejam de anos anteriores a 2011.

Dimensão da Amostra

Para esta abordagem foram solicitados vários impressos a nível particular e com o consentimento dos mesmos, a amigos e familiares, informando sempre que a informação pessoal seria mantida em sigilo.

Foram aplicados vários filtros (ver critérios de exclusão) para se obter os imóveis pretendidos. Considerando que N é o número total de casos seleccionados para a investigação, então:

N=30

Critérios de Exclusão

Num total de N=100, foram efectuadas várias exclusões até se obter a amostra desejada. Foram retirados 40 imóveis devido a serem prédios rústicos e devolutos. Após a exclusão de 40 imóveis ficamos com N=60, contudo um dos critérios de inclusão é que os imóveis sejam prédios urbanos habitacionais, o que levou à exclusão de 30 imóveis por serem prédios urbanos de serviço, comércio ou industriais.

Para esta investigação seleccionou-se apenas os imóveis que pertencessem ao Distrito e Município de Braga, uma vez que padeceram das mesmas alterações em relação à aplicação dos coeficientes e da taxa do município, ficando com a amostra final de N=30.

Processo de Extração da Amostra

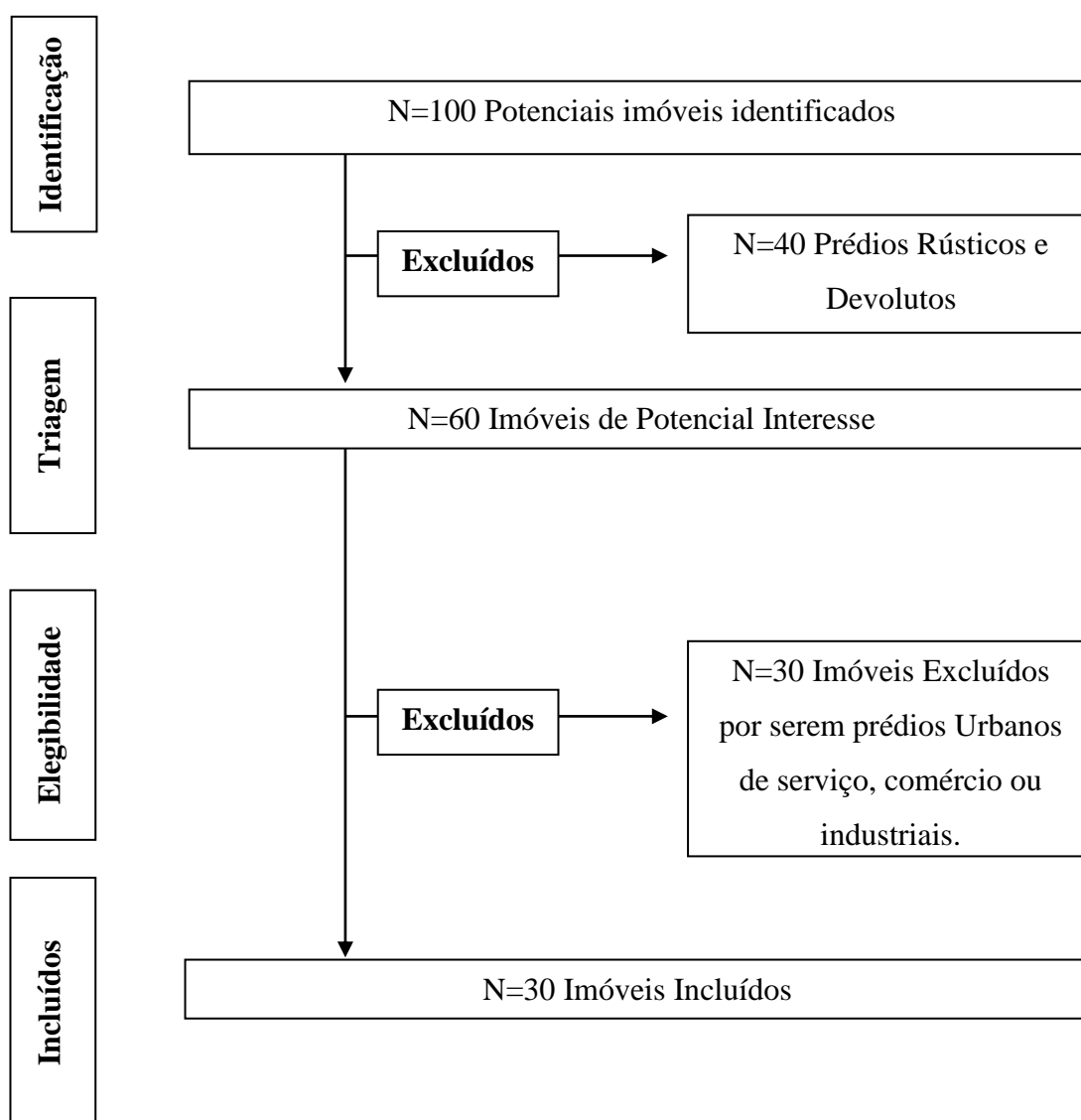


Figura 7: Diagrama do processo de extração de dados.

Investigação

O objectivo desta investigação, passou pela necessidade em averiguar se as variáveis que compõem a fórmula do VPT estão directamente relacionadas com o valor patrimonial tributário, num grupo de imóveis pertencente ao mesmo Distrito e Concelho (Braga) e verificar a associação com o impacto do VPT. A análise destas variáveis poderá permitir obter alguns esclarecimentos sobre a causa do aumento ou da diminuição do VPT, e se a mesma terá como base uma portaria anual, do livre arbítrio dos municípios em definir a taxa em vigor ou por último se a causa poderá depender da avaliação do perito.

Após se efectuar alguns processos de inclusão e de exclusão para se obter a amostra pretendida (Vide Figura 7 – Diagrama do processo de extracção de dados), iniciou-se a primeira etapa, para verificar qual a variação da taxa de IMI no Distrito e Concelho seleccionado (Braga), observar qual o ano em que mais imóveis foram avaliados e consequentemente em que freguesia existia o imóvel com maior e menor VPT. Salienta-se novamente o facto de que o horizonte temporal inicial (período entre 2011 e 2013) foi alargado para que este estudo pudesse ter maior viabilidade e conseguir que o tamanho da amostra fosse o mais abrangente e sustentado possível, embora sempre numa escala muito reduzida tendo em conta a dimensão deste Distrito e Concelho de Braga.

A amostra deste estudo é composta por 30 imóveis dos quais existem 2 avaliações para cada imóvel, sendo que a primeira avaliação situa-se num horizonte temporal entre 2004 a 2010 e a segunda avaliação entre o período de 2013 e 2014.

Numa segunda etapa serão efectuados estudos para verificar qual o aumento ou diminuição dos coeficientes seleccionados (C_v , C_l , V_c) ao longo dos anos. O critério para que apenas tivessem sido seleccionados o coeficiente de vetustez (C_v), de localização (C_l) e o valor de edificação dos prédios (V_c) deve-se a uma das razões referidas no processo de inclusão, uma vez que estes coeficientes teriam maior variação, o que fez com que se excluísse o coeficiente de afectação (C_a) e de qualidade e conforto (C_q). Estes coeficientes não teriam impacto, uma vez que o coeficiente de afectação será sempre 1,00 porque um dos critérios no processo de inclusão seria que todos os imóveis da amostra teriam como afectação a habitação, e em relação ao coeficiente de qualidade e conforto também se definiu que apenas se iria seleccionar os imóveis que apenas fossem moradias unifamiliares e por isso o seu valor seria 1,20 para todos os casos, logo não foram considerados como impulsionadores do aumento ou diminuição do VPT. Outro factor que iremos ter em conta será a área (A) uma vez que existem variações de valores e que poderá levar ao impacto do VPT.

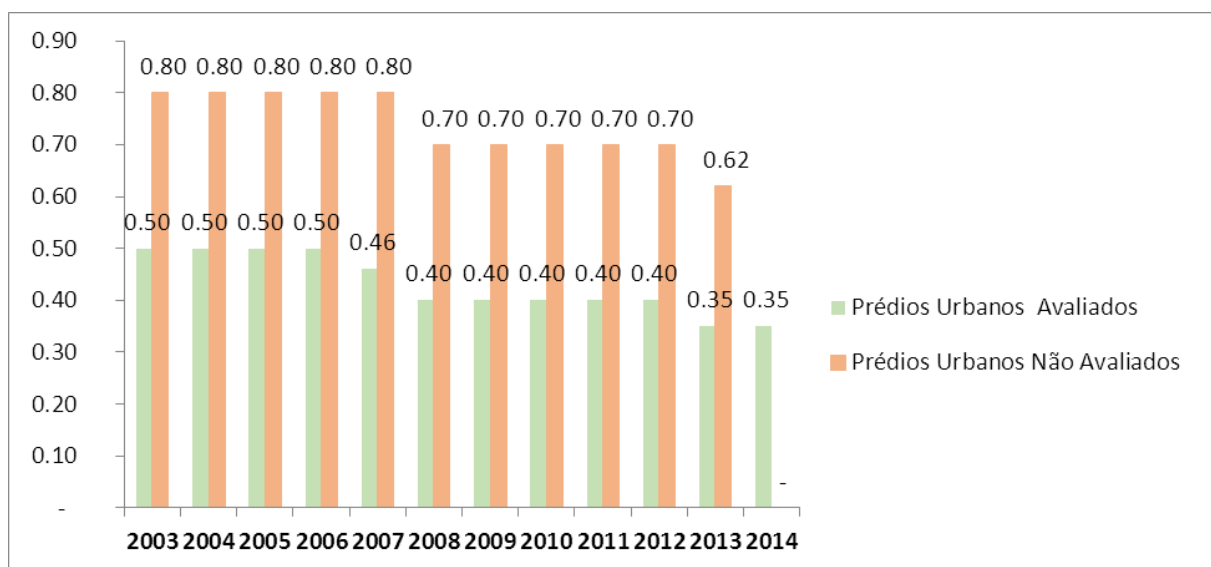
Na terceira e última etapa procura-se verificar se existe associação entre as variáveis, ou seja, se existe relação entre as variações dos coeficientes seleccionados na etapa 2 (Cl, Cv e Vc) e o aumento ou diminuição do VPT.

Apresentação e Discussão de Resultados

Etapa 1

- Verificar qual a variação da taxa de IMI no Distrito e Concelho seleccionado (Braga) desde 2003 até 2014 (Gráfico 1).
- Observar qual o ano em que mais imóveis foram avaliados mediante a avaliação inicial e final (Gráfico 2 e 3) e consequentemente em que freguesia existia o imóvel com maior e menor VPT, consoante as mesmas avaliações (Gráfico 4 e 5).
- Verificar se existem variações significativas entre a área inicial e a área final (Gráfico 6).

Gráfico 1: Variação da taxa de IMI



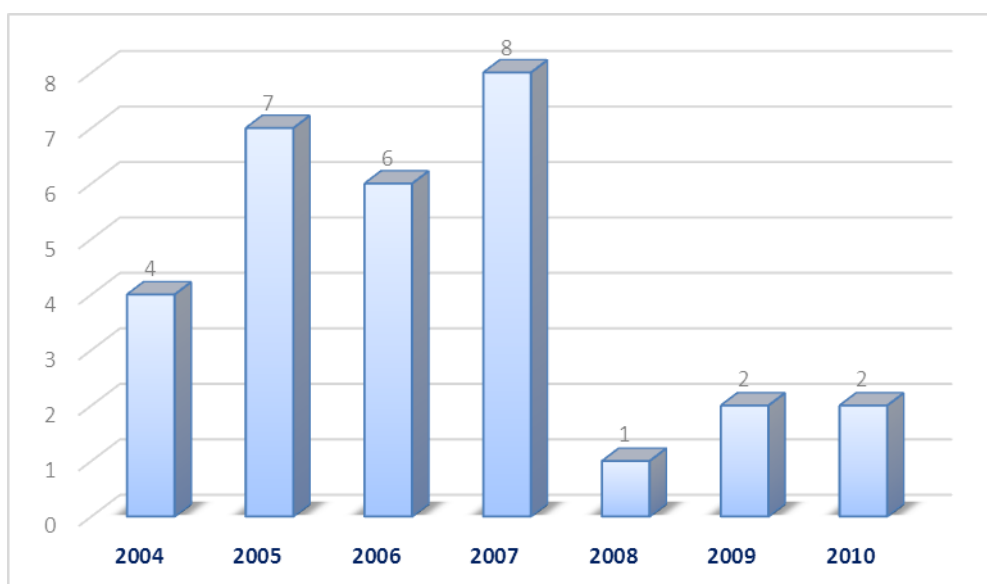
Fonte: Elaboração própria

A taxa aplicada aos prédios urbanos avaliados iniciou-se em 2003 com uma diferença de 0,3% em relação à taxa em vigor para os prédios urbanos não avaliados. Através do Gráfico 1, verifica-se que durante o período de 2003 até 2007 houve uma discrepância considerável entre os prédios urbanos avaliados e não avaliados, o que poderá ter levado a grandes oscilações no valor a pagar pelo contribuinte. Para a maioria dos anos a variação da taxa foi de 0,30%, quando comparamos os prédios urbanos avaliados e não avaliados, contudo para o ano 2007, verifica-se uma diferença significativa (0,34%), uma vez que a taxa aplicada

aos prédios urbanos não avaliados não sofreu qualquer alteração e a taxa em vigor para o mesmo ano mas para os prédios urbanos avaliados sofreu a primeira diminuição desde a sua existência.

Quando comparamos a diferença de taxas do ano 2007 com a taxa em vigor no ano de 2014, podemos verificar que a taxa paga em 2007 para os prédios urbanos não avaliados era aproximadamente o dobro da taxa praticada em 2014 para os prédios urbanos avaliados, o que pode ser um indicador de um decréscimo significativo caso o imóvel ainda não tivesse sido avaliado até à data.

Gráfico 2: Quantidade de imóveis avaliados, mediante avaliação inicial



Fonte: Elaboração própria

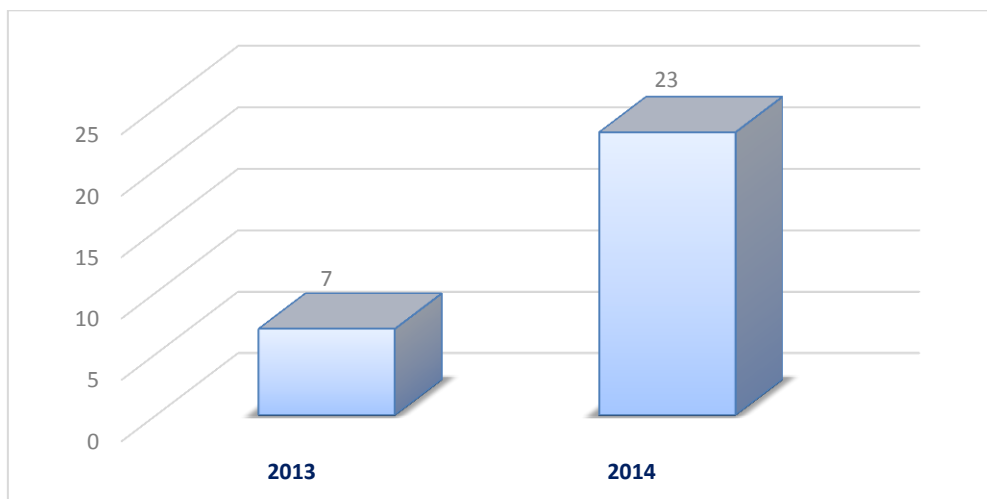
Mediante os resultados obtidos pelo gráfico 2, verificamos que a nossa amostra é composta por 30 imóveis e que estão distribuídos por um período entre 2004 e 2010. De acordo com a figura 7, da página 60 podemos verificar os processos utilizados para a obtenção desta amostra.

Verifica-se que o ano com mais avaliações foi em 2007, uma vez que foram avaliados 8 imóveis, sendo que dois pertencem à mesma freguesia (Nogueiró e Tenões). Observa-se ainda que nos anos iniciais (2004 a 2007) houve mais avaliações do que nos anos finais (2008 a 2010).

Pode-se afirmar que em média foram avaliados aproximadamente 6 imóveis/ano, para os anos iniciais (2004 a 2007) já para os anos finais (2008 a 2010) em média foram avaliados aproximadamente 2 imóveis/ano, o que revela que houve uma maior procura para que o

imóvel fosse avaliado entre 2004 a 2007, uma vez que a taxa para prédios urbanos avaliados era 0,30% mais baixa do que a que estava a ser praticada ao mesmo tempo para os prédios urbanos não avaliados.

Gráfico 3: Quantidade de imóveis avaliados, mediante avaliação final

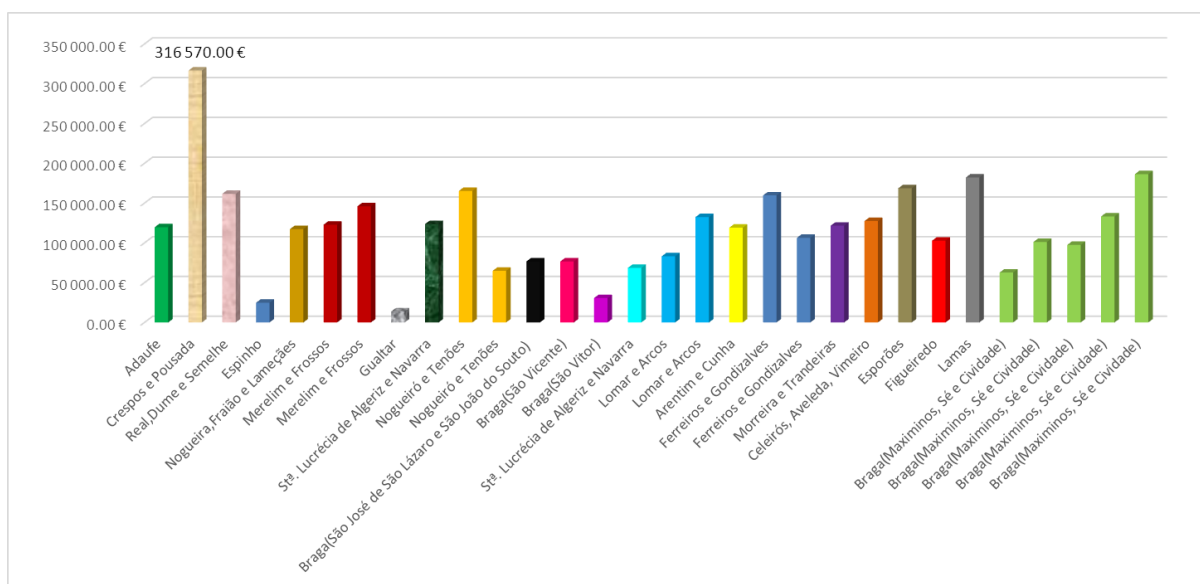


Fonte: Elaboração própria

Tendo em conta o gráfico acima, verificamos que no ano 2014 foi quando ocorreram mais avaliações. Tendo por base a avaliação final em 2014 foram avaliados 23 imóveis, sendo que a freguesia com maior número de imóveis avaliados (3 imóveis) pertence à União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé, Cividade). Salienta-se ainda para o facto de 4 freguesias terem avaliado 2 imóveis e as restantes apenas 1 imóvel. No entanto não podemos descurar que estes resultados têm por base a dimensão da amostra deste estudo ($n=30$).

Destaca-se ainda o facto de a avaliação poder ser efectuada de 3 em 3 anos ou caso não seja avaliada por um período mais extenso a mesma também deve ser requerida, esta poderá ser uma das razões apontadas para o valor apresentado em 2014 (23 imóveis avaliados), ser tão elevado uma vez que pelo gráfico 2 verificou-se que nos últimos anos as avaliações teriam sido em média de apenas 2 imóveis/ano a serem avaliados.

Gráfico 4: Valor patrimonial tributário por freguesia consoante avaliação inicial



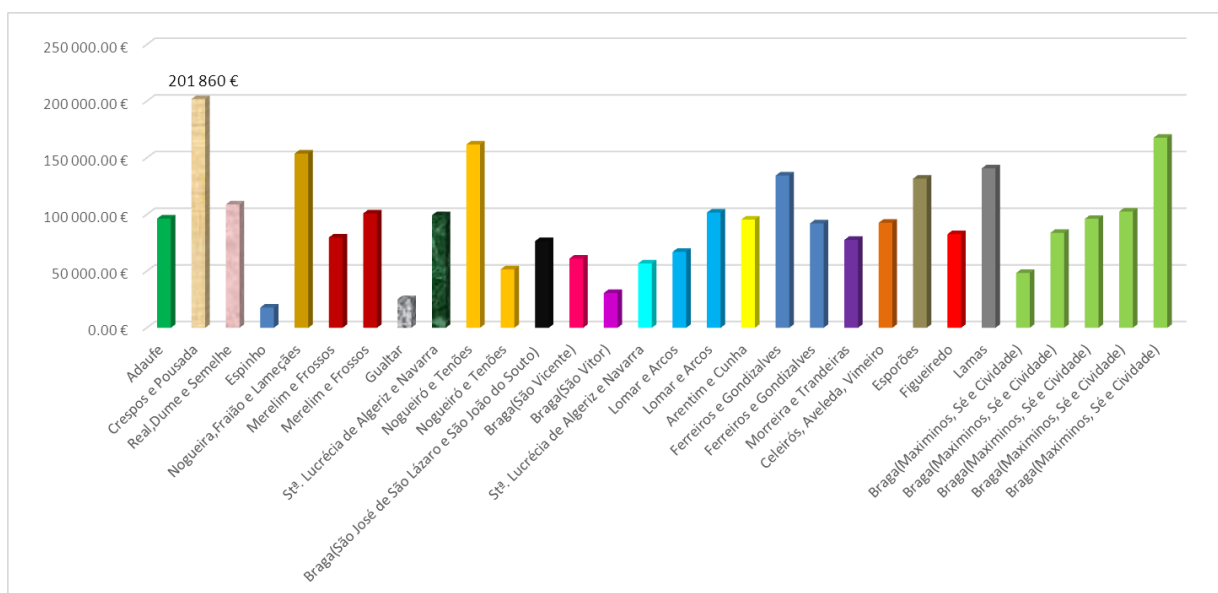
Fonte: Elaboração própria

Com o auxílio deste gráfico e a observação das avaliações iniciais (Vide Anexo III) verifica-se que apenas um imóvel se destaca em relação aos restantes uma vez que apresenta um VPT inicial de 316.570€ e pertence à freguesia de Crespos e Pousada, no entanto uma das razões para este valor deve-se sobretudo à área do imóvel.

Quando se efectuou a média dos imóveis, teve de se excluir este imóvel por apresentar valores de A (área) bastante superiores em relação aos restantes imóveis, uma vez que iria influenciar os resultados (Vide Anexo IV).

No cálculo da média, incluiu-se 29 dos imóveis, o que resultou num valor de 200,6730m², ou seja, quando comparamos a média de A com o imóvel desta freguesia (Crespos e Pousada), sendo que este imóvel apresenta um valor de A= 871,7500m², verificou-se que a área do mesmo representa um valor de aproximadamente três vezes mais que a média dos restantes imóveis (29), e por esta razão excluiu-se este imóvel do cálculo da média. A maioria da amostra (19 imóveis) apresenta um VPT inicial entre 100.000€ e 187.000€. Salienta-se ainda que os imóveis seleccionados (N=30) pertencem a 22 freguesias distintas mas todas pertencentes ao mesmo Distrito e Concelho (Braga), o que não deixa de ser uma amostra extremamente reduzida, tendo por base a dimensão deste Distrito e Concelho.

Gráfico 5: Valor patrimonial tributário por freguesia consoante a avaliação final



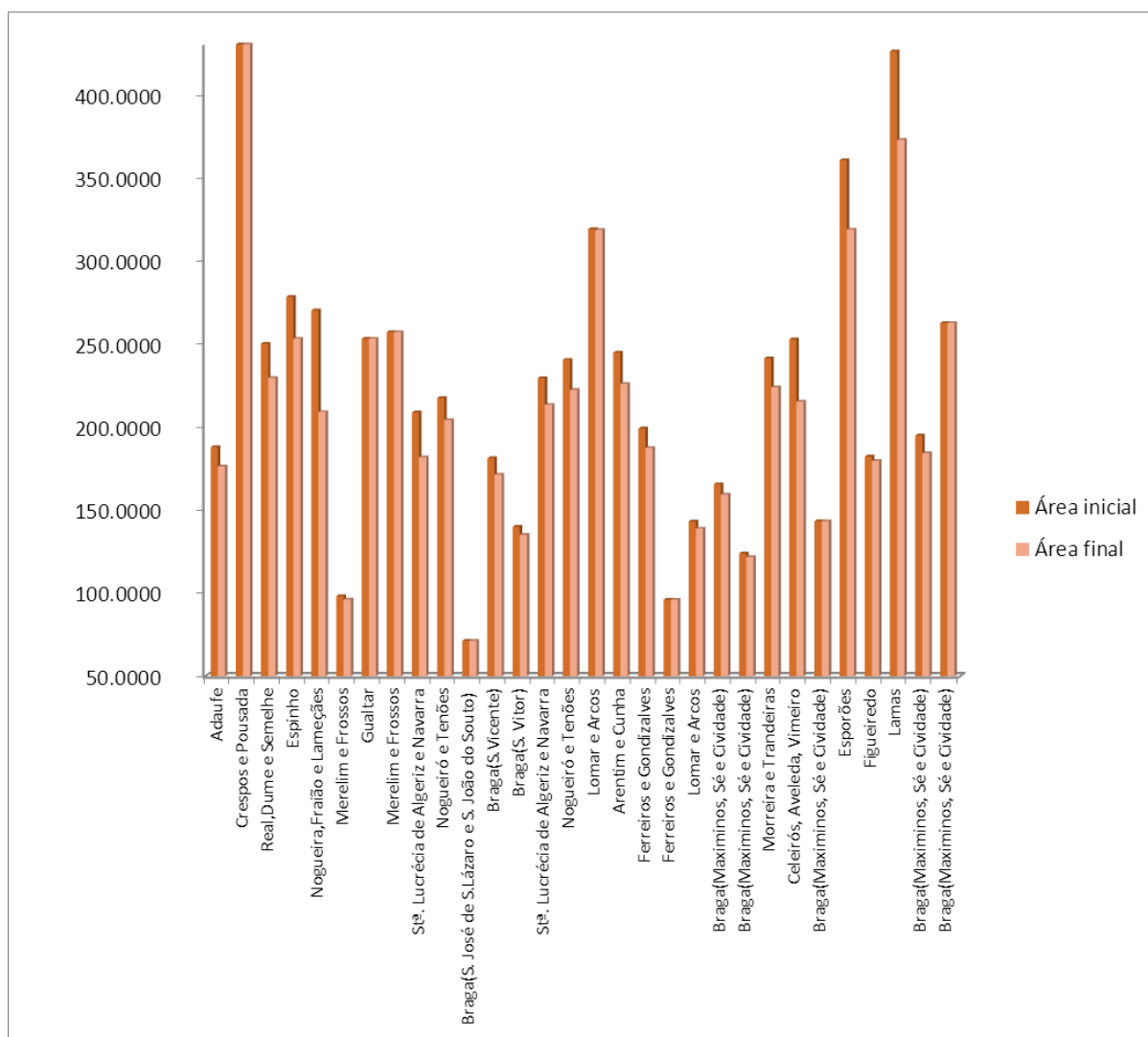
Fonte: Elaboração própria

A partir deste gráfico verifica-se que a maioria dos imóveis apresenta uma diminuição significativa do VPT final quando comparado com o gráfico 4. Novamente o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada destaca-se perante os restantes uma vez que apresenta uma diminuição de 114.710€ quando comparado com o VPT inicial (Vide Gráfico 4), no entanto esta variação deve-se ao coeficiente de vetustez.

Quando se observou os valores de cada coeficiente, verificou-se que o valor inicial atribuído ao coeficiente de vetustez foi de 0,85 o que indica que o imóvel teria entre 9 a 15 anos, no entanto o valor na avaliação final é de 0,40 o que significa que o imóvel tem mais de 60 anos (Vide Quadro 7: Coeficiente de Vetustez, página 44).

Mais uma vez, importa referir a escassez da amostra e por isso mesmo os resultados tendem em ser falaciosos, contudo uma possível causa inerente a esta situação poderá estar relacionada com o erro humano (admitindo existir erro na digitação do valor ao introduzir-se no sistema ou podendo ter havido algum erro na avaliação do perito ou na consulta da planta do edifício, bem como da caderneta predial).

Gráfico 6: Variação da Área mediante a avaliação inicial e final



Fonte: Elaboração própria

A partir do gráfico 4 houve a necessidade de se calcular a média de A (área) dos imóveis consoante a avaliação inicial e a avaliação final, bem como a necessidade de sabermos qual a variação que existiu entre as avaliações.

Mediante este gráfico pode-se observar que apenas 6 freguesias (Crespos e Pousada; Gualtar; Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto); Ferreiros e Gondizalves; Braga (Maximinos, Sé e Cívidade) respectivamente por esta ordem) mantiveram os valores apresentados em ambas as avaliações, o que corresponde a 20% da amostra. Apenas 1 imóvel obteve um aumento de A, no entanto não é nada significativo pois a sua variação é de 0,0025m², o que nos leva a crer que possa ter existido um erro na digitação do valor.

Os restantes 23 imóveis sofreram alterações, no entanto existem variações muito pouco significativas, onde se destaca o imóvel da freguesia de Lomar e Arcos que teve uma

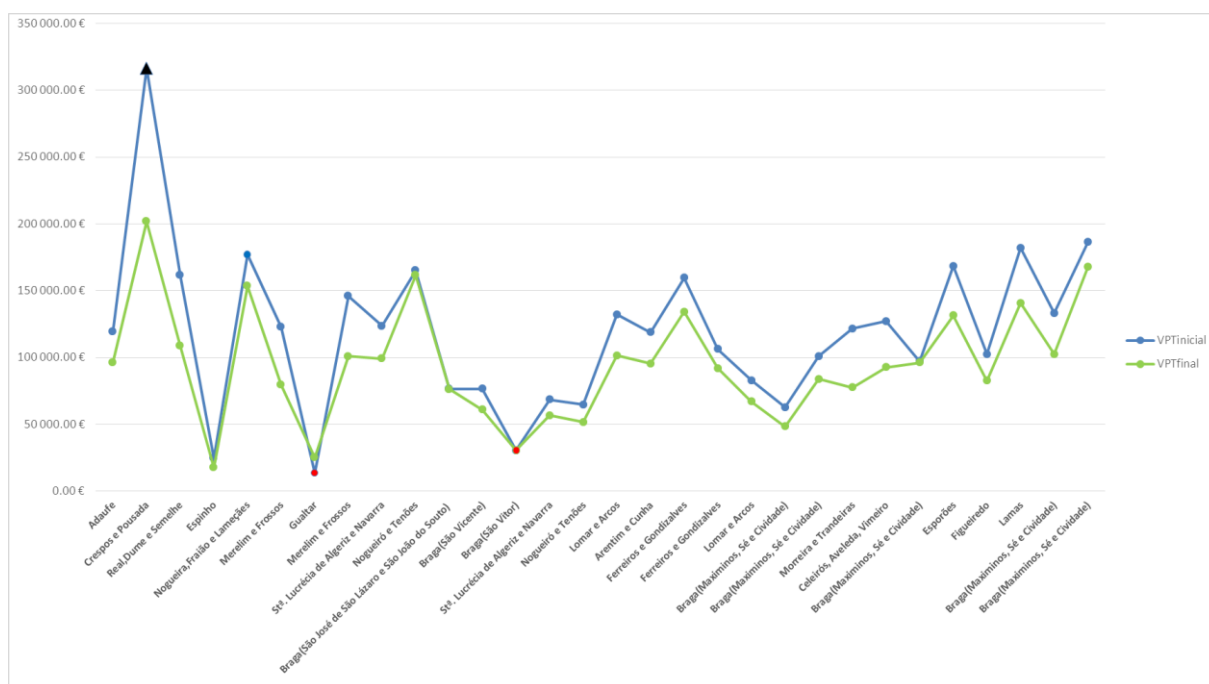
variação de 0,5397 m², variações pouco significativas em que variaram em média 4,5690m² e diz respeito a 7 imóveis, variações significativas que variaram em média 17,3141m² e corresponde a 11 imóveis e variações muito significativas que variaram em média 48,3621m² e são pertencentes a 4 imóveis. Estas médias foram obtidas através da divisão da variação das áreas por escalões, conforme indica o quadro 9 e o Anexo V onde se encontra o cálculo das respectivas médias.

Quadro 9: Escala de Variação de A (área)

Δ Área	Escalão	Nº de Imóveis	% Da Amostra
0,00m ²	Sem alteração	6	20%
0,0001m ² a 0,1240m ²	Nada significativo	1	3%
0,1242m ² a 0,6000m ²	Muito pouco significativo	1	3%
2,0000m ² a 9,9999m ²	Pouco significativo	7	23%
10,0000m ² a 30,0000m ²	Significativo	11	37%
31,5000m ² a 50,0000m ²	Muito Significativo	4	13%

Fonte: Elaboração própria

Gráfico 7: Variação do VPT



Fonte: Elaboração própria

Mediante o gráfico 7, verifica-se que a variação do VPT poderá ter sido significativa para a maioria dos imóveis. Volta-se a destacar o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada uma vez que teve a maior variação entre os imóveis e apresenta a maior diferença entre o VPT inicial em 2010 e o VPT final em 2014. Há semelhança da escala que se efectuou para a área, também se definiu por escalões as variações do VPT, para verificarmos em quantos imóveis houve realmente um impacto acentuado. Salienta-se as duas freguesias que se encontram com marcadores de forma circular e de cor vermelha, uma vez que os seus VPT sofreram um aumento, quando todas as outras freguesias apresentam um decréscimo dos seus valores.

De entre as duas freguesias seleccionadas (Gualtar e Braga (S. Vítor) pela respectiva ordem) apenas uma teve alterações significativas, uma vez que o imóvel da freguesia de Braga (S. Vítor) apresentou uma oscilação de 100€, no entanto a Freguesia de Gualtar apresentou a maior variação entre os VPT's, passando de 13.780€ em 2009 para 25.220€ em 2014 o que levou a uma variação negativa de 11.440€, contudo a razão para esta diferença prende-se com o facto de o imóvel ter sofrido obras de melhoramento. (Como estes imóveis tiveram uma variação positiva não entraram na contabilização do quadro 13, ainda assim representam 7% da amostra final.)

Frisa-se ainda que o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada (assinalado no gráfico-Δ) obteve a maior variação positiva uma vez que inicialmente apresentou um VPT de 316.570€ (vide gráfico 4) e posteriormente um VPT de 201.816€ (vide gráfico 5),o que levou a uma variação de 114.710€ (Vide Anexo VI com valores de variação.)

Quadro 10: Escala de Variação do VPT (Valor Patrimonial Tributário)

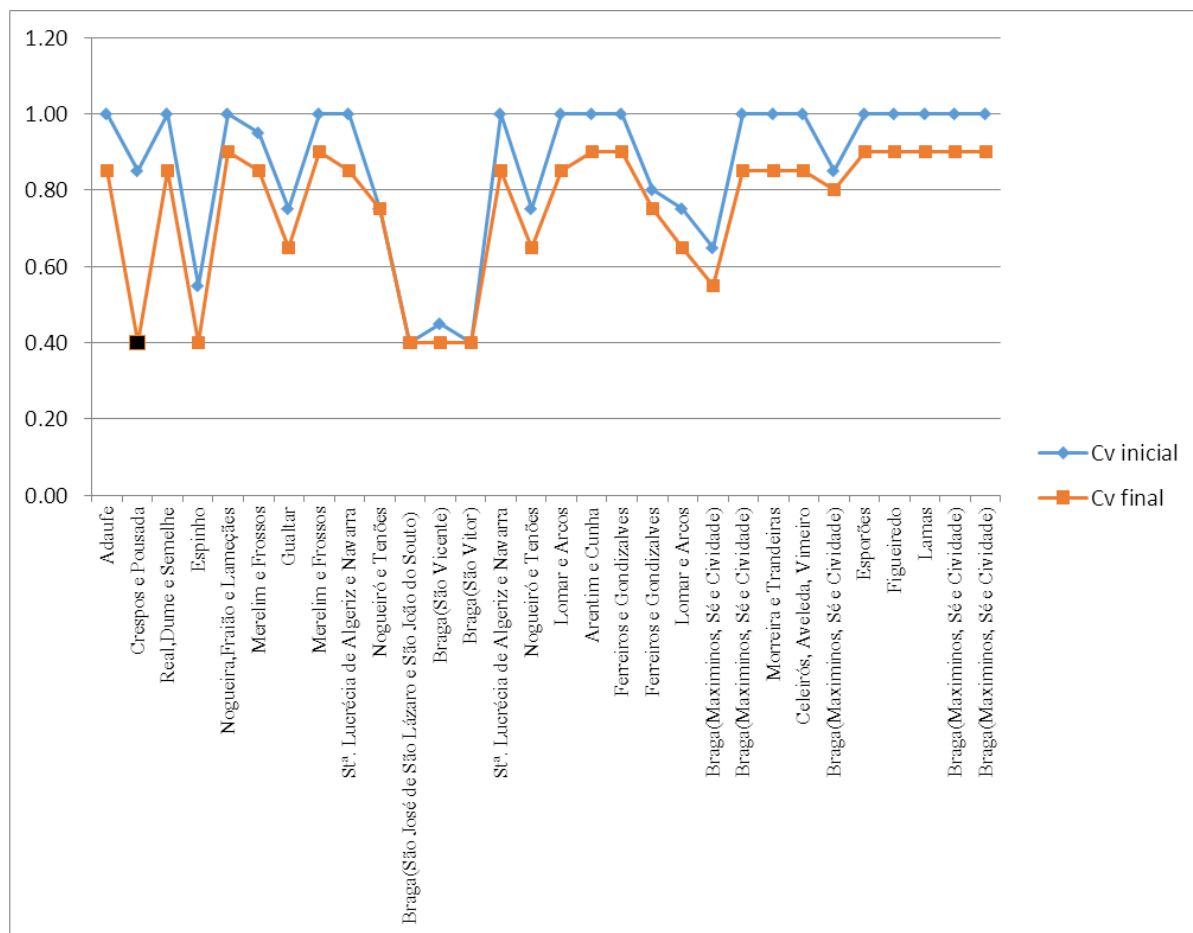
Δ VPT	Escalão	Nº de Imóveis	% Da Amostra
0,00€	Sem alteração	0	0%
200€ A 9.999€	Pouco significativo	4	13%
10.000€ A 30.500€	Significativo	14	47%
30.501€ A 115.000€	Muito Significativo	10	33%

Fonte: Elaboração própria

Etapa2:

- Verificar qual o aumento ou diminuição dos coeficientes seleccionados (Cv, Cl, Vc) (Gráfico 8, 9 e 10).

Gráfico 8: Variação do Coeficiente de Vetustez

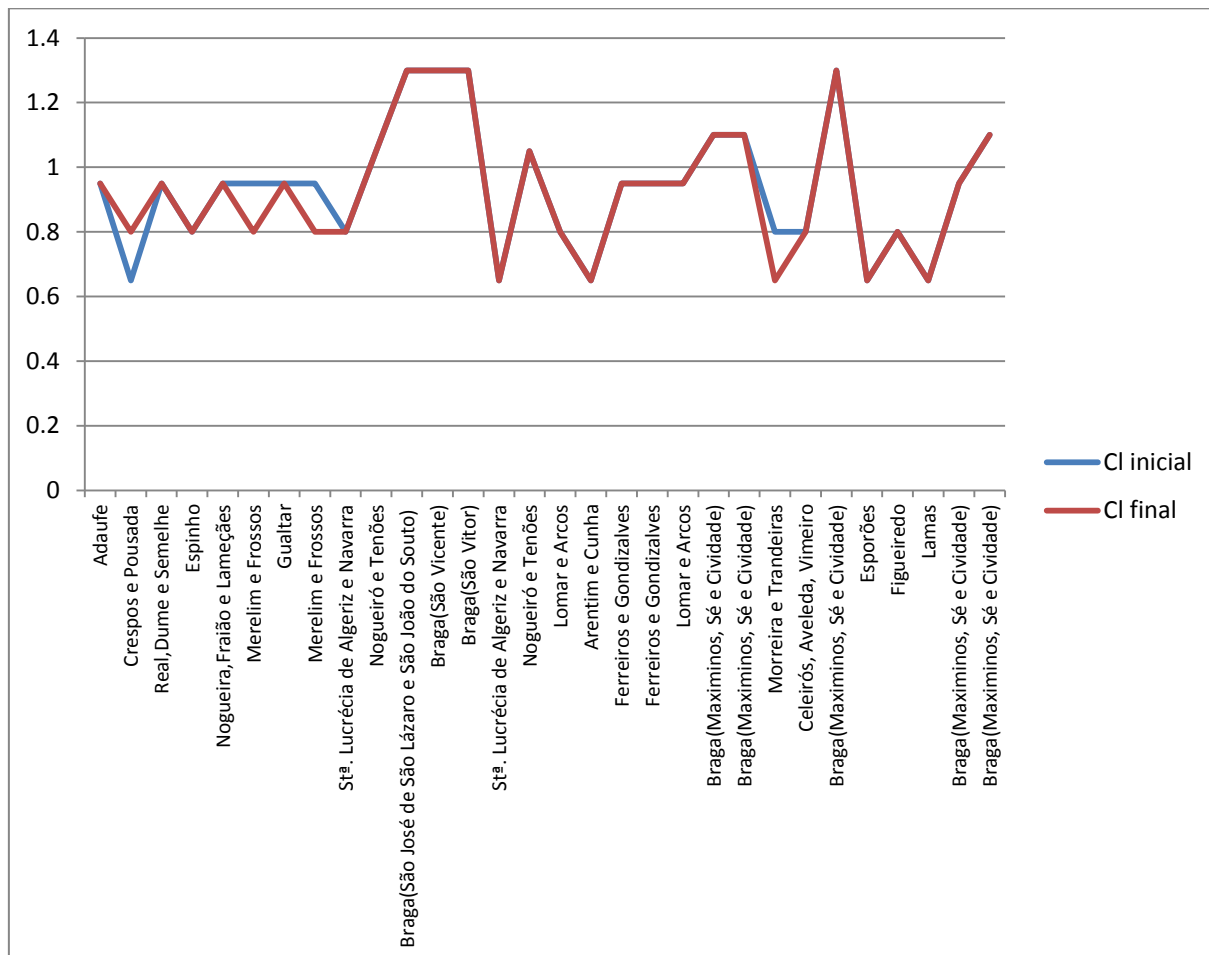


Fonte: Elaboração própria

Ao analisarmos este gráfico verifica-se que em todos os imóveis houve uma variação positiva, ou seja, tal como é expectável o coeficiente de vetustez indica a idade do imóvel, logo com o passar dos anos este coeficiente deve diminuir até ao valor mais baixo de 0,40 que corresponde a um imóvel com mais de 60 anos (vide quadro 7, na página 44). Ainda assim o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada destaca-se com a maior variação, pois inicialmente apresenta um $Cv = 0,85$ e na avaliação final um $Cv = 0,40$ o que nos leva a crer que poderá ter existido algum erro na avaliação do mesmo ou na digitação do valor em sistema. A variação deste coeficiente, para este imóvel, é significativa e suportará a diminuição do VPT, uma vez que a sua variação é de 0,45.

Verifica-se ainda que mais de 50% da amostra (17 imóveis) correspondem a imóveis novos, ou seja com menos de 2 anos e por isso o seu Cv inicial é de 1,00, tal como demonstra o Anexo VIII.

Gráfico 9: Variação do Coeficiente de Localização

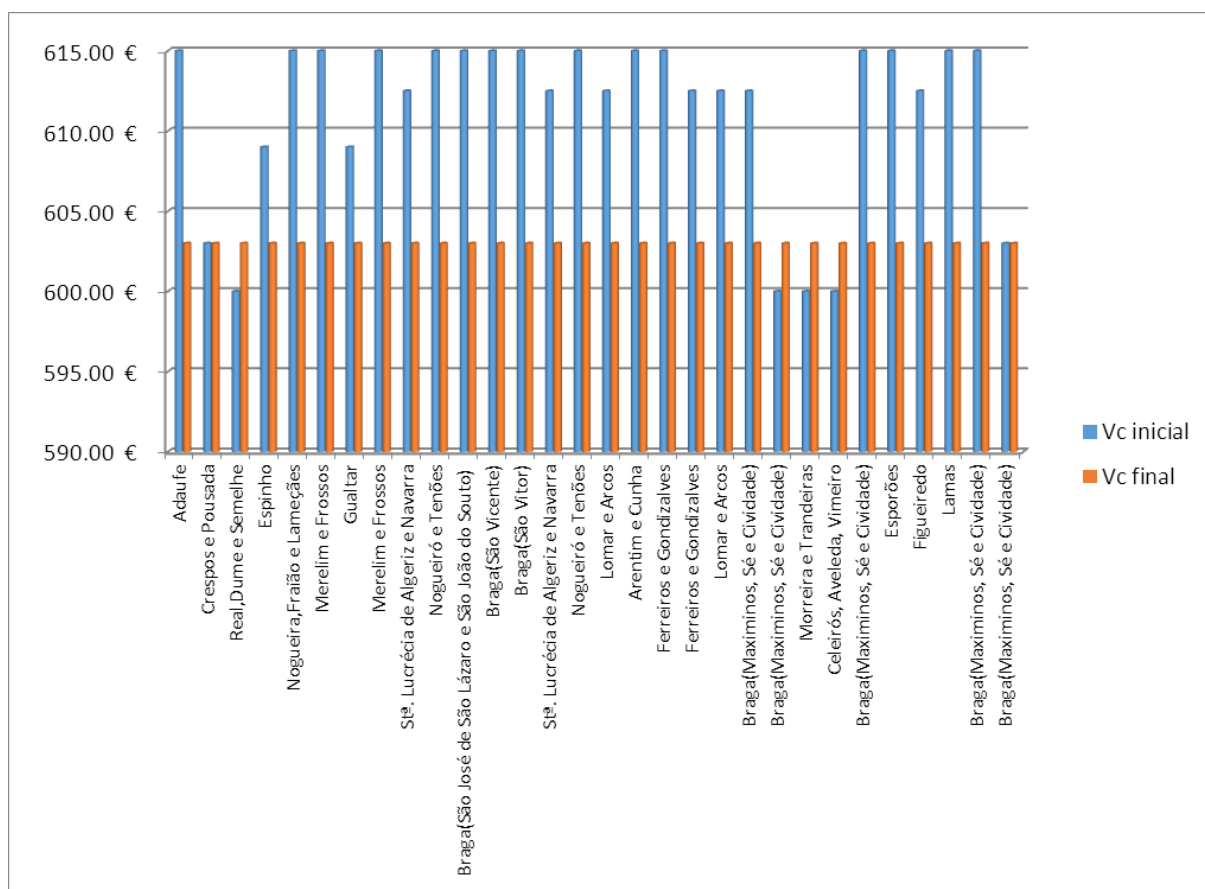


Fonte: Elaboração própria

Conforme o gráfico acima, podemos verificar que aproximadamente 87% da amostra (26 imóveis) não sofreu alterações, restando apenas 4 freguesias em que houve alterações do coeficiente de localização. Destaca-se que das 4 freguesias (Crespos e Pousada; Merelim e Frossos e Morreira e Trandeiras, pela respectiva ordem) apenas a freguesia de Crespos e Pousada teve um aumento do coeficiente de 0,15 em relação a todos os imóveis. A razão para este aumento poderá ter como base a reestruturação das freguesias, ou seja, o imóvel na avaliação inicial pertencia apenas à freguesia de Crespos, contudo ao efectuar-se a união de algumas freguesias a nível nacional por resolução do governo, este imóvel passou a pertencer à freguesia de Crespos e Pousada o que nos leva a crer que tenha ocorrido uma actualização

de todos os coeficientes de forma a harmonizar os valores que antes estavam estipulados para cada uma das freguesias.

Gráfico 10: Variação do valor de edificação dos prédios



Fonte: Elaboração própria

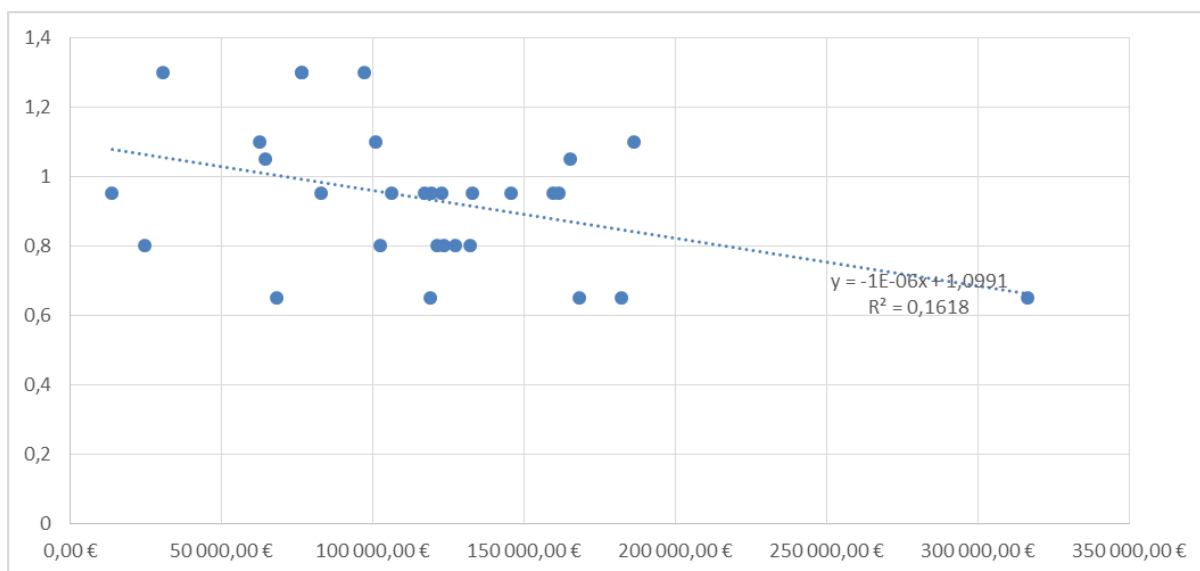
Após esta análise gráfica podemos verificar que apenas 4 imóveis tiveram uma variação negativa, uma vez que houve um aumento de 3,00€ face ao valor que já tinham (600€). Estes 4 imóveis apesar de pertencerem a freguesias diferentes (Real, Dume e Semelhe; Braga (Maximinos, Sé e Cividade); Morreira e Trandeiras e Celeirós, Aveleda, Vimeiro, pela respectiva ordem), têm por base o mesmo ano na avaliação inicial (2004) logo o valor de edificação dos prédios ainda era de 600€.

Salienta-se ainda que metade da amostra (15 imóveis) apresentava um montante de 615€ na avaliação inicial no que diz respeito ao, valor de edificação dos prédios. O valor apresentado corresponde ao que era praticado para o ano 2007 e 2008 conforme indica o quadro 1, da página 34. O único imóvel que não sofreu alterações foi o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada, uma vez que a sua avaliação inicial diz respeito ao ano de 2010 e o valor em vigor já era de 603€.

Etapa 3:

- Procura-se verificar se existe associação entre as variáveis, ou seja, se existe relação entre as variações dos coeficientes seleccionados na etapa 2 (Cl, Cv e Vc) e o aumento ou diminuição do VPT (Gráfico 11).

Gráfico 11: Dispersão da progressão entre Cl e Cv com o VPT



Fonte: Elaboração própria

Através do aspecto do gráfico podemos afirmar que a correlação linear existente entre os valores é muito baixa, pois a maior parte dos dados encontram-se dispersos pelo gráfico e com pouca concentração junto da recta, o que mais uma vez tem nos leva a crer que a dimensão da amostra é muito reduzida. Mediante o cálculo do coeficiente de correlação de Pearson (R), podemos afirmar que existe correlação negativa e que é de -0,40, quando verificamos a correlação entre o VPT e o Cl. Conforme a recta do gráfico demonstra o nosso $R^2=0,16$ o que nos indica que o ajuste da recta não é demonstrativo dos valores, uma vez que o valor se encontra muito perto de zero.

Este valor indica-nos que a proporção de variação total de Y (representa o coeficiente de localização e o coeficiente de vetustez), que se explica pela variação de X (representa o valor patrimonial tributário) é de apenas 16%.

Para se confirmar esta correlação, optou-se também por efectuar a correlação de Spearman, onde quanto mais perto o valor de Rs estiver de valor 0, menor é a correlação entre os dados, e por isso mesmo só 43% dos dados são explicados através da correlação de um pelo outro.

Limitações da Investigação

A maior limitação da investigação foi a obtenção das avaliações aos imóveis, uma vez que nem todas as pessoas quiseram contribuir, apesar das inúmeras explicações sobre a investigação e sobre o sigilo a que estariam abrangidos, pois as informações recolhidas, seriam utilizadas apenas para fins académicos, estatísticos e científicos mas as pessoas não se sentiam à vontade para abordar o tema nem para participarem. No entanto com a ajuda de amigos e familiares foi possível recolher uma amostra bastante reduzida mas que contribuiu para este estudo.

Um dos objectivos iniciais seria verificar o aumento ou diminuição do VPT dentro do horizonte temporal de 2011 a 2013, no entanto não foi possível com estas datas, uma vez que as avaliações que os indivíduos possuíam variavam num intervalo entre o ano 2004 e 2014. Outra limitação deve-se à reduzida amostra do caso de estudo quando comparado com os milhares de imóveis existentes não só no Distrito seleccionado, bem como no resto do país. No entanto, procurou-se obter uma amostra tão alargada quanto foi possível, dos imóveis que se encontram neste Distrito e Concelho (Braga) e, assim, proporcionar a obtenção de resultados úteis para esta investigação.

Conclusão

Conforme a revisão de literatura nos indica, sempre existiu alguma dificuldade e controvérsia para definir as duas pragmáticas presentes neste documento, no que diz respeito ao conceito ou definição de imposto e de prédio. No que diz respeito ao imposto, este serve para suprimir as necessidades do Estado e de outras entidades públicas, mas dando primazia há igualdade e justiça social. Ao abordarmos o imposto municipal sobre imóveis, este caracteriza-se por ser um imposto sobre um dos componentes do património, directo, periódico (enquanto o contribuinte possuir aquele imóvel, está sujeito a IMI), real ou objectivo (uma vez que não tem em conta a situação económica e familiar do contribuinte, de quota variável (dado que difere de contribuinte para contribuinte), estadual (reverte a favor das autarquias municipais), geral (não tem regime jurídico específico), fiscal (pois visa a satisfação de necessidades públicas), ordinário (devido ao carácter de permanência e ou de periodicidade), local (porque está afecto aos municípios) e por fim principal (dado que não precisa de outro imposto para existir) tal como se encontra definido no artigo 5º da Constituição.

Quando se aborda o conceito de prédio deve-se ter em conta o artigo 2º, do CIMI, pois esta definição é a que serve de base para os peritos avaliadores quando os mesmos efectuam a avaliação dos imóveis.

Ao efectuarmos a investigação, verificou-se que durante o período de 2003 até 2007 houve uma discrepância considerável entre a taxa aplicada os prédios urbanos avaliados e não avaliados, o que poderá ter levado a grandes oscilações no valor a pagar pelo contribuinte. A amostra é composta por 30 imóveis que pertencem a 22 freguesias distintas mas todas pertencentes ao mesmo Distrito e Concelho (Braga), sendo que para cada imóvel dispunha-se de duas avaliações. Verificou-se que o ano com mais avaliações foi em 2007, uma vez que foram avaliados 8 imóveis, isto tendo por base a avaliação inicial, já tendo em consideração apenas a avaliação final, observou-se que o ano com mais avaliações foi em 2014. Destaca-se ainda o facto de a avaliação poder ser efectuada de 3 em 3 anos, ou caso não seja avaliada por um período mais extenso a mesma também deve ser requerida, esta poderá ser uma das razões apontadas para o volume de avaliações efectuadas em 2014. Saliencia-se que todos os imóveis comprados ou adquiridos antes de 2004, têm por base o valor que estava na matriz e ao qual foi aplicado o coeficiente de desvalorização da moeda, o que permitiu actualizar o VPT.

Durante a investigação houve sempre um imóvel que se destacou em relação aos restantes e que pertence à freguesia de Crespos e Pousada. Este imóvel apresentou valores de A três vezes mais que a média dos restantes imóveis e por isso foi excluído do cálculo da média para que não influencia-se os valores do estudo.

Foi notório que a maioria da amostra apresentou valores patrimoniais tributários menores na segunda avaliação face aos que tinham na primeira avaliação e as causas desta diminuição devem-se à diminuição do valor de edificação dos prédios bem como o coeficiente de vetustez que contribuíram para o decréscimo do VPT.

Existiram 2 freguesias (Gualtar e Braga (S. Vítor)) que registaram um aumento do VPT final face ao VPT inicial, mas apenas na freguesia de Gualtar o aumento foi considerado significativo uma vez que a variação foi de 11.440€, e a razão para este aumento deve-se às obras de melhoramento que foram efectuadas no imóvel. Ainda em relação às variações de VPT's destaca-se novamente a freguesia de Crespos e Pousada, onde existe o maior decréscimo, com uma variação de 114.710€, sendo que uma das causas desta variação poderá estar relacionada com a diminuição do coeficiente de vetustez que inicialmente apresentou um valor de 0,85 em 2010, o que corresponde a um imóvel com idade entre os 9 e os 15 anos e para o ano 2014 apresentou um valor de 0,40, o que corresponde a um imóvel com mais de 60 anos. A maioria dos imóveis apresentou várias oscilações nos seus coeficientes, contudo apenas foi possível indicar algumas razões prováveis, (tais como erro humano ao nível da digitação dos valores em sistema, coeficientes sobreavaliados, ausência da planta de localização do edifício, da caderneta predial onde constam as confrontações e delimitações do edifício e por último a união de freguesias que levou a uma harmonização dos valores) para estas variações, ficando por explicar as acentuadas variações da área dos imóveis, e que têm relevância para o aprofundamento da investigação e por consequência o melhoramento das avaliações. Mediante uma futura investigação mais aprofundada, para que se obtenha uma amostra com dimensão apropriada ao Distrito e por consequente um estudo 100% viável, é de referir a importância de informar e sensibilizar todos os proprietários de imóveis acerca de algumas oscilações, para que possam estar alerta e apurar as causas dos mesmos, permitindo assim uma avaliação mais aproximada possível da realidade do imóvel.

Referindo ainda que a harmonização de valores proveniente da união de freguesias pode resultar em valores diferentes, uma vez que as autarquias podem definir a taxa de IMI a aplicar, desde que se encontrem dentro dos valores estabelecidos por Lei. São estas diferenças que levam à comparação directa dos imóveis e que resulta em diferentes valores a pagar, uma vez que uma autarquia pode definir a taxa mais baixa (0,3%) e a autarquia nas imediações

pode definir a taxa mais alta (0,45%). Para uma habitação cujo seu VPT seja de 100.000,00€ e que tenha a mesma afectação, o mesmo número de pisos e de anos, e que o coeficiente de qualidade e conforto seja apenas de moradia unifamiliar, quando a localiza-mos no Distrito de Braga, Concelho de Braga mas em Freguesias distintas, verificamos que existem discrepâncias não só em relação à taxa de IMI como em relação ao coeficiente de localização (apresenta valores de 0,65% e 0,8%) e por vezes trata-se apenas de uma diferença de “2 ruas mais abaixo” conforme a imagem do Anexo II.

Salienta-se ainda o facto de este estudo ter verificado se existia ou não relação entre as variáveis, para verificarmos se o aumento ou diminuição do VPT estava directamente relacionado com a alteração das variáveis. Através da correlação de Pearson e de Spearman, verificou-se que a correlação é inversamente proporcional e negativa tal como nos indica o sentido da recta do gráfico 11, o que nos permite afirmar que a correlação existente entre as variáveis é muito baixa, contudo a causa apontada pode estar mais uma vez relacionada com o número reduzido da amostra.

Esta última etapa do estudo não foi conseguida para todas as variáveis, uma vez que a correlação de Spearman se baseia em Rank, ou seja, consiste na ordem dos valores pelos quais são organizados e que por norma devem ser do valor mais baixo até ao valor mais alto. Quando se tentou verificar a correlação entre o VPT, o Cv e o Vc, verificou-se que a correlação dava erro, devido à organização dos valores que não foi possível efectuar uma vez que o Vc apresenta o mesmo valor para todos os imóveis (603€) no que diz respeito à avaliação final.

Após esta pequena investigação podemos afirmar que o facto de as autarquias terem algum poder local no que diz respeito a este imposto pode levar a que existam algumas discrepâncias entre valores de imóveis, contudo deve-se aferir quais as áreas que estamos a comparar, bem como a afectação, a idade do imóvel (admitindo os intervalos existente em cada escalão), e o coeficiente de localização, uma vez que uma pequena alteração pode fazer a diferença no valor a pagar pelo contribuinte.

O contribuinte passa a ter três modalidades de pagamento de acordo com o valor a pagar pois se for inferior a 250€ deverá efectuar o pagamento de uma só vez e no mês de Abril, já se o pagamento for entre 250€ e os 500€ deve pagar nos meses de Abril e de Novembro e por último, se o valor for superior a 500€ deverá pagar nos meses de Abril, Julho e Novembro. Este tipo de modalidades foram criadas para poder suavizar o valor a pagar pelo contribuinte, uma vez que no ano 2015 foi o fim da cláusula de salvaguarda, com excepção apenas para os proprietários que detenham rendimentos anuais inferiores a 4.898€.

Bibliografia

- APECA, Boletim n.º 121, 2005, páginas 16-30.
- APECA, Formação Dr. Abílio Marques.
- ALFARO, Martins “ Revista de Doutrina Tributária”, 3º trimestre de 2004, disponível em http://www.doutrina.net/p/Rvista_de_Doutrina_Tributaria/rdt_11/conceito_predio_imi.htm
- ALLAN, C., “*The Theory of Taxation*”, Penguin Books, 1971.
- CAMPOS, Diogo Leite de, “ *O Sistema Tributário no Estado dos Cidadãos*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2006.
- GOMES, Nuno Sá, “*Os Conceitos Fiscais de Prédio*”, in Caderno de Ciência e Técnica Fiscal, nº54, CEF, Lisboa, 1967.
- GOMES, Nuno Sá, “*Teoria Geral dos Benefícios Fiscais*”, in Caderno de Ciência e Técnica Fiscal, nº165, CEF, Lisboa, 1991.
- GOMES, Nuno Sá, “*Tributação do Património*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2005.
- MATEUS, J. Silvério e Freitas, Leonel Corvelo, “ *Os Impostos Sobre o Património Imobiliário. O Imposto de Selo. Anotados e Comentados*”, Engifisco, Lisboa, 2005.
- NABAIS, José Casalta, “*Direito Fiscal, 2ª Edição*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2004.
- NABAIS, José Casalta, “*Direito Fiscal, 5ª Edição*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2013.
- NABAIS, José Casalta, “*O Dever Fundamental de Pagar Impostos*”, 3ª Reimpressão em 2012, Livraria Almedina, Coimbra.
- NABAIS, José Casalta, “*Introdução ao Direito do Património Cultural*”, 2ª Edição, Livraria Almedina, Coimbra, 2010.
- PEREIRA, Manuel Henrique de Freitas, “*Fiscalidade, 3ª Edição*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2010.
- PEREIRA, Paula Rosado, “ *A Tributação das Sociedades na União Europeia – Estruturas Fiscais ao Mercado Interno e Estratégias de Actuação Comunitária*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2004, páginas 33-40.
- PIRES, José Maria Fernandes, “*Lições de Impostos sobre o Património e do Selo, 2ª Edição*”, Livraria Almedina, Coimbra, 2012.
- Revista “*Fiscalidade*”, n.º 18, Abril de 2004, páginas 14-5.

- SANCHES, José Luís Saldanha, “*Manual de Direito Fiscal*”, 3ª Edição, Coimbra Editora, 2007.
- SARDINHA, Ana e METELO, Francisco Cabral, “ *Reforma da Tributação do Património* “, Livraria Petrony – Editores, Lisboa, 2003
- SILVA, Agostinho Veloso, “*Lições de Direito Fiscal*”, Material de Apoio, Barcelos, 2007.
- VALDEZ, Vasco, “*Os Impostos Sobre o Património – Situação Actual e Perspectivas Futuras*”, Revista Fisco, nº101/102.
- VALDEZ, Vasco, “*Aspectos Gerais da Reforma da Tributação do Património*”, Boletim Ciência e Técnica Fiscal, nº408, 2002.
- VALDEZ, Vasco, “*Autonomia Tributária dos Municípios*”, Vida Económica – Editorial, S.A., 2014.
- VASQUES, Sérgio, “ Os Impostos do Pecado o Álcool, o Tabaco, o Jogo e o Fisco, Livraria Almedina, 1999.

Webgrafia

- Agência financeira, Cláusula de salvaguarda. Consultado em 15 de Março de 2016:
<http://www.agenciafinanceira.iol.pt/economia/imi-clausula-de-salvaguarda-marques-mendes-imposto-tvi24/1382630-1730.html>
- Apoloapolide. Consultado em 20 de Maio de 2016:
<http://apoloapolide.blogspot.pt/2010/07/blu-os-gemeos-e-sam3-em-lisboa.html>
- Bdjur, Biblioteca Digital Jurídica. Consultado em 10 de Março de 2016:
<http://bdjur.almedina.net/>
- Dashofer, Avaliação do IMI. Consultado em 10 de Março de 2016:
<http://www.dashofer.pt/home>
- Direcção-Geral da Política de Justiça. Consultado em 7 de Abril de 2016:
- http://www.dgpj.mj.pt/sections/noticias/lei-n-56-2008-de-4-de/downloadFile/file/Lei_56.2008.pdf?nocache=1220520586.55Doutrina, Conceito de prédio. Consultado em 16 de Março de 2016:
http://www.doutrina.net/p/Revista_de_Doutrina_Tributaria/rdt_11/conceito_predio_imi.htm
- Info Portal das finanças, IMI – Perguntas Frequentes. Consultado em 15 de Março de 2016:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/imi/FAQ_imi2.htm#imi1
- I online, Pedir segunda reavaliação do imóvel custa 204 euros. Consultado em 15 de Março de 2016:
<http://www.ionline.pt/dinheiro/imi-pedir-segunda-reavaliacao-imovel-custa-204-euros>
- IGF, Ministério das Finanças. Consultado em 21 de Maio de 2016:
http://www.igf.min-financas.pt/infllegal/codigos_tratados_pela_igf/CCA/DL_442_C_88/CCA_ARTIGO_06.htm
- Lisboa City. Consultado em 20 de Maio de 2016:
<http://lisboacity.olx.pt/terreno-p-contr-altura-para-venda-lisboa-marvila-iid-320211355>
- Moneris, Guia fiscal 2012. Consultado em 16 de Maio de 2016:
<http://www.moneris.pt/guiafiscal/dado.php?cod=30>
- Notícias Açores. Consultado em 20 de Maio de 2016:


<http://noticias-acoeres.blogspot.pt/2011/08/governo-mantem-valores-indicativos-das.html>

- Photaki. Consultado em 20 de Maio de 2016:
www.photaki.com
- Rostos. Consultado em 20 de Maio de 2016:
http://www.rostos.pt/inicio2.asp?cronica=131004&mostra=2&seccao=cultura&titulo=CONCERTOS_DE_ORGAO_NO_BARREIRO-
- Portal das Finanças. Consultado em 17 de Março de 2016:
<http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/A8C62AA7-65CF-4558-85F8-94268BD322BF/0/CIMI.pdf>

Anexos

Anexo I

DECRETO-LEI N.º 442-C/88 DE 30 DE NOVEMBRO

 CCA	DECRETO-LEI N.º 442-C/88 DE 30 DE NOVEMBRO
	ARTIGO 6.º

1 - O valor tributável dos prédios urbanos, enquanto não for determinado de acordo com as regras do Código das Avaliações, será o que resultar da capitalização do rendimento colectável, actualizado com referência a 31 de Dezembro de 1988, através da aplicação do factor 15.

2 - O rendimento colectável dos prédios urbanos não arrendados, reportado a 31 de Dezembro de 1988, é desde já objecto de uma actualização provisória de 4% ao ano, cumulativa, com o limite máximo de 100%, desde a última avaliação ou actualização, não se considerando para o efeito a que resultou da aplicação do disposto no [n.º 1 do artigo 69.º da Lei n.º 2/88, de 28 de Janeiro](#).

Aplicações:

- [Ofício-Circular n.º D-3/88 de 28/12](#): Actualização dos rendimentos colectáveis.
- [Ofício n.º 1705-S.G/89 de 20/7](#): Dúvidas sobre a aplicação do CCA e do DL 442-C/88, de 30-11.
- [Lei n.º 36/91 de 27/7 \(Art. 5.º\)](#): Revisão de avaliações cadastrais (aumento do valor tributável).

Anexo II

SIGIMI – Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis

The screenshot displays the SIGIMI web application interface. On the left, there is a sidebar with the logo of 'AT autoridade tributária e aduaneira'. Below the logo, there are two sections: 'Pesquisa' (Search) and 'Afectação' (Classification). The 'Pesquisa' section contains three dropdown menus, each with 'Braga' and 'Adufe' selected, and a 'mostrar mapa' button. The 'Afectação' section contains two dropdown menus, with 'Habitação' and 'Portaria 1119/2009' selected, and a 'Diplomas Legais' link. The main area shows a map titled 'TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO SIGIMI Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis'. The map displays a rural landscape with a red dashed line and numerical values (0.65, 0.8) overlaid. The map includes a search bar, a 'Localizar endereço' field, and a 'mostrar mapa' button. The map also features a scale bar (30 m) and a copyright notice: '© 2013 Microsoft Corporation © 2010 NAVTEQ © AND © 2010 GeoEye © 2010 IGP © 2010 Blom'. The bottom of the page indicates 'Última actualização em 08.01.2013 | © 2013 AT | ArcGIS Server'.

Fonte: <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp#>

The screenshot displays the SIGIMI web application interface, similar to the first one. The sidebar contains the same search and classification options. The main map area shows a residential area with a red dashed line and numerical values (0.65, 0.8) overlaid. The map includes a search bar, a 'Localizar endereço' field, and a 'mostrar mapa' button. The map also features a scale bar (30 m) and a copyright notice: '© 2013 Microsoft Corporation © 2010 NAVTEQ © AND © 2010 GeoEye © 2010 IGP © 2010 Blom'. The bottom of the page indicates 'Última actualização em 08.01.2013 | © 2013 AT | ArcGIS Server'.

Anexo III

Exemplo de uma Avaliação do VPT.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		ELEMENTO(S) DE QUALIDADE E CONFORTO	
		1 MORADIAS UNIFAMILIARES	0,070
Afetação HABITAÇÃO			
N.º de pisos 3		Tipologia/Divisões T4	
ÁREAS (m ²)	Área total do terreno	481,3000	
	Área de implantação do prédio	87,1940	
	Área bruta privativa	156,3565	
	Área bruta dependente	58,0475	
Idade		15	

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
145.500,00	=	603,00	x	171,1635	x	1,0000	x	1,5500	x	1,0700	x	0,8500

Caso não concorde com o Vt, pode requerer segunda avaliação (art.º 15.º - F do DL 287/2003, de 12/11), no prazo de 30 dias a contar do 3.º dia posterior ao do registo desta notificação ou do 1.º dia útil seguinte, quando aquele não seja útil (art.º 15.º - E). No caso de prédio arrendado por contrato anterior ao RAU (DL 321 - B/90, de 15/11 ou DL 257/95, de 30/09) com participação de rendas nos termos do art.º 15.º - N, entregue até 31.08.2012, o Vt para efeitos de IMI não pode exceder 15 vezes a renda anual e é objeto de notificação autónoma. A coleta de IMI é limitada por um regime de salvaguarda nos termos do art.º 15.º - O.

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afetação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação e Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas (este coeficiente não se aplica a arrecadações e arrumos, e estacionamentos não cobertos).

$$(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (156,3565 + 17,4143 - 160,0000)$$

* Valor em euros, arredondado nos termos do n.º 2 do Art.º 38.º do CIMI.

O Chefe de Finanças

Anexo IV

Cálculo da média de A (área) excluindo o imóvel da freguesia de Crespos e Pousada

Área inicial	Área final	Δ ÁREA	União de Freguesias de:
187,8228	176,2130	11,6098	Adaufe
250,0038	229,4718	20,5320	Real,Dume e Semelhe
278,2050	253,0190	25,1860	Espinho
270,0250	208,9250	61,1000	Nogueira,Fraião e Lameções
98,1800	96,1800	2,0000	Merelim e Frossos
252,9525	252,9525	-	Gualtar
256,9635	256,9660	(0,0025)	Merelim e Frossos
208,7413	181,6353	27,1060	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
217,4000	204,0500	13,3500	Nogueiró e Tenões
71,2725	71,2725	-	Braga(São José de São Lázaro e São João do Souto)
181,1840	171,2301	9,9539	Braga(São Vicente)
139,9000	135,1000	4,8000	Braga(São Vitor)
229,2483	213,2435	16,0048	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
240,2665	222,2297	18,0368	Nogueiró e Tenões
318,9310	318,3913	0,5397	Lomar e Arcos
244,6100	225,7700	18,8400	Arentim e Cunha
199,0950	187,2795	11,8155	Ferreiros e Gondizalves
95,9610	95,9610	-	Ferreiros e Gondizalves
143,1015	138,8071	4,2944	Lomar e Arcos
165,4973	159,3473	6,1500	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
123,8625	121,7075	2,1550	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
241,1780	223,8140	17,3640	Morreira e Trandeiras
252,6055	215,1811	37,4244	Celeirós, Aveleda, Vimeiro
143,2450	143,2450	-	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
360,4005	318,6665	41,7340	Esporões
182,1500	179,5200	2,6300	Figueiredo
425,8930	372,7030	53,1900	Lamas
194,7415	184,1310	10,6105	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
262,5030	262,5030	-	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
6 235,9400	5 819,5157		Total (M²)
215,0324	200,6730		Média

Anexo V

Variações de A por escalões

- Variação de A (Pouco Significativa)

Área inicial	Área final	Δ ÁREA	União de Freguesias de:
98.1800	96.1800	2.0000	Merelim e Frossos
181.1840	171.2301	9.9539	Braga(São Vicente)
139.9000	135.1000	4.8000	Braga(São Vitor)
143.1015	138.8071	4.2944	Lomar e Arcos
165.4973	159.3473	6.1500	Braga(Maximinos, Sé e Cidade)
123.8625	121.7075	2.1550	Braga(Maximinos, Sé e Cidade)
182.1500	179.5200	2.6300	Figueiredo

4.5690	Média
--------	-------

- Variação de A (Significativa)

Área inicial	Área final	Δ ÁREA	União de Freguesias de:
187.8228	176.2130	11.6098	Adaufe
250.0038	229.4718	20.5320	Real,Dume e Semelhe
278.2050	253.0190	25.1860	Espinho
208.7413	181.6353	27.1060	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
217.4000	204.0500	13.3500	Nogueiró e Tenões
229.2483	213.2435	16.0048	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
240.2665	222.2297	18.0368	Nogueiró e Tenões
244.6100	225.7700	18.8400	Arentim e Cunha
199.0950	187.2795	11.8155	Ferreiros e Gondizalves
241.1780	223.8140	17.3640	Morreira e Trandeiras
194.7415	184.1310	10.6105	Braga(Maximinos, Sé e Cidade)

17.3141	Média
---------	-------

- Variação de A (Muito Significativa)

Área inicial	Área final	Δ ÁREA	União de Freguesias de:
270.0250	208.9250	61.1000	Nogueira,Fraião e Lameções
252.6055	215.1811	37.4244	Celeirós, Aveleda, Vimeiro
360.4005	318.6665	41.7340	Esporões
425.8930	372.7030	53.1900	Lamas

48.3621	Média
---------	-------

Anexo VI

Varição entre VPT e cálculo da média

Variação entre VPT			União de Freguesias de:
VPTinicial	VPTfinal	ΔVPT	
119 620.00 €	96 380.00 €	23 240.00 €	Adaufe
316 570.00 €	201 860.00 €	114 710.00 €	Crespos e Pousada
161 610.00 €	108 820.00 €	52 790.00 €	Real,Dume e Semelhe
24 730.00 €	17 810.00 €	6 920.00 €	Espinho
177 160.00 €	153 680.00 €	23 480.00 €	Nogueira,Fraião e Lameções
122 820.00 €	79 700.00 €	43 120.00 €	Merelim e Frossos
13 780.00 €	25 220.00 €	-11 440.00 €	Gualtar
146 000.00 €	100 920.00 €	45 080.00 €	Merelim e Frossos
123 620.00 €	99 330.00 €	24 290.00 €	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
165 310.00 €	161 780.00 €	3 530.00 €	Nogueiró e Tenões
76 670.00 €	76 460.00 €	210.00 €	Braga(São José de São Lázaro e São João do Souto)
76 550.00 €	61 080.00 €	15 470.00 €	Braga(São Vicente)
30 600.00 €	30 700.00 €	-100.00 €	Braga(São Vitor)
68 530.00 €	56 810.00 €	11 720.00 €	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
64 790.00 €	51 600.00 €	13 190.00 €	Nogueiró e Tenões
132 310.00 €	101 630.00 €	30 680.00 €	Lomar e Arcos
119 000.00 €	95 510.00 €	23 490.00 €	Arentim e Cunha
159 620.00 €	134 330.00 €	25 290.00 €	Ferreiros e Gondizalves
106 260.00 €	92 060.00 €	14 200.00 €	Ferreiros e Gondizalves
83 030.00 €	66 950.00 €	16 080.00 €	Lomar e Arcos
62 660.00 €	48 310.00 €	14 350.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
101 060.00 €	83 800.00 €	17 260.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
121 560.00 €	77 550.00 €	44 010.00 €	Morreira e Trandeiras
127 320.00 €	92 650.00 €	34 670.00 €	Celeirós, Aveleda, Vimeiro
97 350.00 €	96 130.00 €	1 220.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
168 570.00 €	131 530.00 €	37 040.00 €	Esporões
102 650.00 €	82 620.00 €	20 030.00 €	Figueiredo
182 170.00 €	140 680.00 €	41 490.00 €	Lamas
133 120.00 €	102 530.00 €	30 590.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
186 310.00 €	167 680.00 €	18 630.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)

735 240.00 €	Total
--------------	-------

24 508.00 €	Média
-------------	-------

Anexo VII

Variações de VPT por escalões

Variação de VPT (Pouco Significativa)

VPTinicial	VPTfinal	ΔVPT	União de Freguesias de:
24 730.00 €	17 810.00 €	6 920.00 €	Espinho
165 310.00 €	161 780.00 €	3 530.00 €	Nogueiró e Tenões
76 670.00 €	76 460.00 €	210.00 €	Braga(São José de São Lázaro e São João do Souto)
97 350.00 €	96 130.00 €	1 220.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
			11 880.00 € Total
			2 970.00 € Média

Variação de VPT (Significativa)

VPTinicial	VPTfinal	ΔVPT	União de Freguesias de:
119 620.00 €	96 380.00 €	23 240.00 €	Adaufe
177 160.00 €	153 680.00 €	23 480.00 €	Nogueira,Fraião e Lameções
123 620.00 €	99 330.00 €	24 290.00 €	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
76 550.00 €	61 080.00 €	15 470.00 €	Braga(São Vicente)
68 530.00 €	56 810.00 €	11 720.00 €	Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra
64 790.00 €	51 600.00 €	13 190.00 €	Nogueiró e Tenões
119 000.00 €	95 510.00 €	23 490.00 €	Arentim e Cunha
159 620.00 €	134 330.00 €	25 290.00 €	Ferreiros e Gondizalves
106 260.00 €	92 060.00 €	14 200.00 €	Ferreiros e Gondizalves
83 030.00 €	66 950.00 €	16 080.00 €	Lomar e Arcos
62 660.00 €	48 310.00 €	14 350.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
101 060.00 €	83 800.00 €	17 260.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
102 650.00 €	82 620.00 €	20 030.00 €	Figueiredo
186 310.00 €	167 680.00 €	18 630.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)
			260 720.00 € Total
			18 622.86 € Média

Variação de VPT (Muito Significativa)

VPTinicial	VPTfinal	ΔVPT	União de Freguesias de:
316 570.00 €	201 860.00 €	114 710.00 €	Crespos e Pousada
161 610.00 €	108 820.00 €	52 790.00 €	Real,Dume e Semelhe
122 820.00 €	79 700.00 €	43 120.00 €	Merelim e Frossos
146 000.00 €	100 920.00 €	45 080.00 €	Merelim e Frossos
132 310.00 €	101 630.00 €	30 680.00 €	Lomar e Arcos
121 560.00 €	77 550.00 €	44 010.00 €	Morreira e Trandeiras
127 320.00 €	92 650.00 €	34 670.00 €	Celeirós, Aveleda, Vimeiro
168 570.00 €	131 530.00 €	37 040.00 €	Esporões
182 170.00 €	140 680.00 €	41 490.00 €	Lamas
133 120.00 €	102 530.00 €	30 590.00 €	Braga(Maximinos, Sé e Cividade)

474 180.00 €	Total
--------------	-------

47 418.00 €	Média
-------------	-------

Anexo VIII

Representação da amostra face ao Coeficiente de vetustez inicial

Cv inicial	Nº Imóveis	% da Amostra
1.00	17	57%
0.95	1	3%
0.90	0	0%
0.85	2	7%
0.80	1	3%
0.75	4	13%
0.70	0	0%
0.65	1	3%
0.60	0	0%
0.55	1	3%
0.50	0	0%
0.45	1	3%
0.40	2	7%
Total	30	100%

Anexo IX

Correlação de Spearman

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d^2}{n(n^2 - 1)}$$

Fonte: <https://bloqm.wordpress.com/2013/10/13/coeficiente-de-correlacao-de-postos-de-spearman/>

Correlação de Pearson

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\left[\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right] \left[\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2 \right]}}$$

Fonte: <https://bloqm.files.wordpress.com/2013/10/correlacao-pearson.jpg>

Cálculos

União de Freguesias de:	a	b	c	rank a	rank b	rank c	d(a-b)	d(a-c)	d(a-b)^2	d(a-c)^2
	VPTinicial	CI inicial	Cvinicial							
Adaufe	119 620,00 €	0,95	1,00	15	10	1	5	14	25	196
Crespos e Pousada	316 570,00 €	0,65	0,85	1	26	19	-25	-18	625	324
Real,Dume e Semelhe	161 610,00 €	0,95	1,00	6	10	1	-4	5	16	25
Espinho	24 730,00 €	0,80	0,55	29	20	27	9	2	81	4
Nogueira,Fraião e Lameções	117 160,00 €	0,95	1,00	17	10	1	7	16	49	256
Merelim e Frossos	122 820,00 €	0,95	0,95	13	10	18	3	-5	9	25
Gualtar	13 780,00 €	0,95	0,75	30	10	22	20	8	400	64
Merelim e Frossos	146 000,00 €	0,95	1,00	8	10	1	-2	7	4	49
Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra	123 620,00 €	0,80	1,00	12	20	1	-8	11	64	121
Nogueiró e Tenões	165 310,00 €	1,05	0,75	5	8	22	-3	-17	9	289
Braga(São José de São Lázaro e São João do Souto)	76 670,00 €	1,30	0,35	23	1	30	22	-7	484	49
Braga(São Vicente)	76 550,00 €	1,30	0,45	24	1	28	23	-4	529	16
Braga(São Vitor)	30 600,00 €	1,30	0,40	28	1	29	27	-1	729	1
Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra	68 530,00 €	0,65	1,00	25	26	1	-1	24	1	576
Nogueiró e Tenões	64 790,00 €	1,05	0,75	26	8	22	18	4	324	16
Lomar e Arcos	132 310,00 €	0,80	1,00	10	20	1	-10	9	100	81
Arentim e Cunha	119 000,00 €	0,65	1,00	16	26	1	-10	15	100	225
Ferreiros e Gondizalves	159 620,00 €	0,95	1,00	7	10	1	-3	6	9	36
Ferreiros e Gondizalves	106 260,00 €	0,95	0,80	18	10	21	8	-3	64	9
Lomar e Arcos	83 030,00 €	0,95	0,75	22	10	22	12	0	144	0
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	62 660,00 €	1,10	0,65	27	5	26	22	1	484	1
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	101 060,00 €	1,10	1,00	20	5	1	15	19	225	361
Morreira e Trandeiras	121 560,00 €	0,80	1,00	14	20	1	-6	13	36	169
Celeirós, Aveleda, Vimeiro	127 320,00 €	0,80	1,00	11	20	1	-9	10	81	100
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	97 350,00 €	1,30	0,85	21	1	19	20	2	400	4
Esporões	168 570,00 €	0,65	1,00	4	26	1	-22	3	484	9
Figueiredo	102 650,00 €	0,80	1,00	19	20	1	-1	18	1	324
Lamas	182 170,00 €	0,65	1,00	3	26	1	-23	2	529	4
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	133 120,00 €	0,95	1,00	9	10	1	-1	8	1	64
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	186 310,00 €	1,10	1,00	2	5	1	-3	1	9	1
							80	143	6016	3399

Correlação de Pearson	
R (VPT/CI)	-0,40220257
R (VPT/Cv)	0,50152865
R (CI/Cv)	-0,61833886

Correlação Spearman	
Rs(a-b)	-1%
Rs(a-c)	43%

	a	b	c								
União de Freguesias de:	VPTinicial	Vcinicial	Cv inicial	rank a	rank b	rank c	d(a-b)	d(a-c)	d(a-b)^2	d(a-c)^2	
Adaufe	119 620,00 €	615,00 €	1,00	15	1	1	14	14	196	196	
Crespos e Pousada	316 570,00 €	603,00 €	0,85	1	25	19	-24	-18	576	324	
Real,Dume e Semelhe	161 610,00 €	600,00 €	1,00	6	27	1	-21	5	441	25	
Espinho	24 730,00 €	609,00 €	0,55	29	23	27	6	2	36	4	
Nogueira,Fraião e Lameções	117 160,00 €	615,00 €	1,00	17	1	1	16	16	256	256	
Merelim e Frossos	122 820,00 €	615,00 €	0,95	13	1	18	12	-5	144	25	
Gualtar	13 780,00 €	609,00 €	0,75	30	23	22	7	8	49	64	
Merelim e Frossos	146 000,00 €	615,00 €	1,00	8	1	1	7	7	49	49	
Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra	123 620,00 €	612,50 €	1,00	12	16	1	-4	11	16	121	
Nogueiró e Tenões	165 310,00 €	615,00 €	0,75	5	1	22	4	-17	16	289	
Braga(São José de São Lázaro e São João do Souto)	76 670,00 €	615,00 €	0,35	23	1	30	22	-7	484	49	
Braga(São Vicente)	76 550,00 €	615,00 €	0,45	24	1	28	23	-4	529	16	
Braga(São Vitor)	30 600,00 €	615,00 €	0,40	28	1	29	27	-1	729	1	
Stª. Lucrecia de Algeriz e Navarra	68 530,00 €	612,50 €	1,00	25	16	1	9	24	81	576	
Nogueiró e Tenões	64 790,00 €	615,00 €	0,75	26	1	22	25	4	625	16	
Lomar e Arcos	132 310,00 €	612,50 €	1,00	10	16	1	-6	9	36	81	
Arentim e Cunha	119 000,00 €	615,00 €	1,00	16	1	1	15	15	225	225	
Ferreiros e Gondizalves	159 620,00 €	615,00 €	1,00	7	1	1	6	6	36	36	
Ferreiros e Gondizalves	106 260,00 €	612,50 €	0,80	18	16	21	2	-3	4	9	
Lomar e Arcos	83 030,00 €	612,50 €	0,75	22	16	22	6	0	36	0	
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	62 660,00 €	612,50 €	0,65	27	16	26	11	1	121	1	
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	101 060,00 €	600,00 €	1,00	20	27	1	-7	19	49	361	
Morreira e Trandearas	121 560,00 €	600,00 €	1,00	14	27	1	-13	13	169	169	
Celeirós, Aveleda, Vimeiro	127 320,00 €	600,00 €	1,00	11	27	1	-16	10	256	100	
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	97 350,00 €	615,00 €	0,85	21	1	19	20	2	400	4	
Esporões	168 570,00 €	615,00 €	1,00	4	1	1	3	3	9	9	
Figueiredo	102 650,00 €	612,50 €	1,00	19	16	1	3	18	9	324	
Lamas	182 170,00 €	615,00 €	1,00	3	1	1	2	2	4	4	
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	133 120,00 €	615,00 €	1,00	9	1	1	8	8	64	64	
Braga(Maximinos, Sé e Cividade)	186 310,00 €	603,00 €	1,00	2	25	1	-23	1	529	1	
							134	143	6174	3399	
Correlação de Pearson											
R (VPT/Vc)	-0,25244856			Correlação Spearman							
R(VPT/Cv)	-0,2557136			Rs(a-b)		-3,009090909					
R (Vc/CV)	-0,24042023			Rs(a-c)		-1,207142857					