



Instituto Politécnico de Tomar

Escola Superior Gestão de Tomar

“AVALIAÇÃO EM SEDE DE IMI E O IMPACTO NAS RECEITAS DO MUNICÍPIO DE TOMAR”

RELATÓRIO DE PROJETO

MARIA DO CÉU ESCUDEIRO PEREIRA LOPES

Mestrado em Auditoria e Análise Financeira

Área Financeira

Tomar, outubro de 2016



Instituto Politécnico de Tomar

Escola Superior de Gestão de Tomar

Elaborado por Maria do Céu Escudeiro Pereira Lopes n.º 14587

“AVALIAÇÃO EM SEDE DE IMI E O IMPACTO NAS RECEITAS DO MUNICÍPIO DE TOMAR”

Orientado Por: Científica do Mestre Daniel Oliveira e Coorientação do Mestre António Oliveira Cúrdia, do Instituto Politécnico de Tomar, Escola Superior de Gestão.

Projeto apresentado ao Instituto Politécnico de Tomar para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Auditoria e Análise Financeira.

RESUMO

A última reforma do património entrou em vigor em 1 de dezembro de 2003. Através do Decreto-lei (DL) n° 287/2003 foi aprovado o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), marco importante na tributação fiscal, nomeadamente nas receitas dos municípios com a arrecadação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), mas o maior impacto foi na conclusão dessa mesma reforma em 2012, com a avaliação geral.

Foram legisladas novas regras para a avaliação dos imóveis urbanos, com uma avaliação objetiva baseada numa fórmula para apurar o valor patrimonial tributário (VPT), base de cálculo do imposto. Os imóveis possuíam valores demasiado desajustados da realidade e dos valores de mercado, por isso tornou-se urgente legislar sobre o património. Esta reforma agravou a carga fiscal em Portugal, mas foi atenuar a situação financeira, face ao endividamento da maior parte dos municípios portugueses, com o aumento da receita fiscal.

A revisão constitucional de 1997 conferiu às autarquias poderes tributários, nos termos previstos na lei. Estes poderes tributários consagraram-se nas sucessivas leis das finanças locais, atualmente a Lei 73/2013, de 03 de Setembro, já com algumas alterações efetuadas posteriormente. Os municípios possuem poder legislativo para manipular as taxas de IMI, e desta forma aumentar ou atribuir benefícios aos seus munícipes. Podem implantar através deste mecanismo previsto na lei, políticas a nível ambiental, desertificação, reabilitação urbana, entre outras.

Neste trabalho, iremos analisar, em que situações os municípios podem manipular as taxas de IMI, como o podem fazer, e relativamente ao Município de Tomar quais as políticas aplicadas, e consequências nos montantes da receita das mesmas.

Palavras-Chave: Autarquias Locais; Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI); Avaliação Imóveis; Tributação Património; Taxas (IMI).

ABSTRACT

The last property reform came into its effect on the 1st of December, 2003.

According to the decree-law (DL) No 287/2003, there was an approval of a new law on the local properties tax (CIMI), an important point on fiscal taxation, concerning in particular the collection of the council property tax (IMI). However, the major impact was made on the conclusion of this reform in 2012 with the general valuation made of the one.

There were new legislated regulations made for the valuation of the urban properties, based on the formula that determines the amount of the property tax (VPT) as a basis of the tax calculation. The properties' value was mismatching to the real prices on the real estate market. That was the reason why the property reform turned to be extremely important back then. Even though, it worsened the fiscal charge rate in Portugal, it eased the financial situation for a huge part of the Portuguese councils, because of a raise of a fiscal charge had been made.

The Constitutional revision of 1997, conferred to the autarky tributary legal powers, which later have enshrined into successive regulations about local finances. Since 03 of September, it is considered to be a running Law 73/2013 with its posterior alterations.

The Municipality has a legislative right for manipulating with the IMI taxes, either raising them or claiming the inhabitants' benefits. It can also establish the legal politics at the environmental level, as well as the abandonment and the urban rehabilitation among others.

Meanwhile, is also going to be analyzed the situation where the inhabitants could be able to manipulate with the IMI taxes and what could be their options in this case.

Concerning the Municipality of Tomar, the analysis of the applied politics is going to be made together with the consequences of its tax amount rate influence.

Key words: Local Autarque, Council Property tax (IMI), Property valuation, Patrimony taxation and the taxes themselves.

AGRADECIMENTOS

É o espírito de entre ajuda que nos auxilia a percorrer os longos caminhos na luta por sonhos e objetivos trilhados. Neste sentido são várias as pessoas e entidades que durante a realização deste trabalho foram fulcrais para a concretização do mesmo.

À minha família, em especial à minha filha Rita, por todo o apoio e disponibilidade ao longo de toda esta caminhada. Às minhas colegas e amigas “*Elisabetes*”, por toda a compreensão e motivação ao longo de todo este percurso.

A todos os meus colegas de curso e de trabalho, que sempre me acompanharam e ajudaram, nos momentos mais difíceis de todo o meu percurso académico. Ao Srº Engenheiro, perito avaliador do serviço de finanças de Ourém que prontamente respondeu a todas as questões propostas, ficam aqui os agradecimentos.

“Nada mais consigo responder, a não ser obrigado. E obrigado, obrigado para sempre.”

William Shakespeare (1564-1616) in A Décima Segunda Noite.

ÍNDICE

RESUMO	V
ABSTRACT	VII
AGRADECIMENTOS	IX
ÍNDICE	XI
<i>CAPÍTULO I</i>	1
INTRODUÇÃO	1
1 - METODOLOGIA	3
2 – ENQUADRAMENTO TEÓRICO	5
2.1 – O Papel do Estado na Sociedade em Portugal	5
2.2 – Estrutura do Setor Público	7
2.3 – Estrutura do poder Local	8
2.4 – Estrutura Orgânica Da Autoridade Tributária e Aduaneira	10
2.5 – Breve Evolução Histórica do Sistema Fiscal Português	12
2.6 – Atribuições e Competências do Poder Local	17
2.7 – Financiamento do poder local	20
2.7.1 - Impostos e Taxas	24
2.7.2 - O poder tributário das autarquias	25
3 – TRIBUTAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS EM PORTUGAL	29
3.1 – IMI	29
3.1.1 – DL 287/2003, Reforma do Património	32
3.1.2 – Conceito de Prédio Urbano para efeitos fiscais (CIMI)	39
3.1.3 – Definição do Conceito Fiscal de Prédio Devoluto	41
3.2 – Avaliação dos Imóveis Urbanos	42
3.2.1 – Matrizes prediais	44
3.2.2 – Valor Patrimonial	45
3.2.3 – Valor de Mercado	47
3.2.4 – Valor Tributário	49
3.2.5 – Atualização do VPT	73
3.3 – IMT	75
3.4 – Benefícios Fiscais Sobre a Tributação dos Bens Imóveis	77
3.4.1 – Benefícios Fiscais IMI	77

<i>CAPÍTULO II</i>	83
4 – CASO DE ESTUDO	83
4.1 – Caracterização do Município	83
4.2 – As Receitas fiscais e o seu peso no Município de Tomar	84
4.3 – Autonomia Financeira da Câmara Relativamente às Receitas Fiscais	87
4.4 – Taxas de IMI aplicadas no Município	87
4.5 – Evolução das Receitas fiscais de IMI e IMT entre 2009 a 2015	89
4.6 – Disposições na Lei onde os Municípios dispõem de Autonomia para fixação das taxas	91
4.6.1 – Prédios Devolutos, em Ruínas ou Degradados, no Centro Histórico de Tomar e Aumento da Receita	92
4.6.2 – Benefícios Fiscais e Diminuição das Receitas Fiscais	92
4.7 – Valor de mercado/Valor Patrimonial Tributário	96
5 – ENTREVISTA AO PERITO AVALIADOR	101
<i>CAPÍTULO III</i>	109
6 – CONCLUSÃO	109
BIBLIOGRAFIA	113
WebGrafia	116
Anexos:	119

Índice Gráficos:

Gráfico 1 - Evolução da receita de IMI entre dezembro de 2011 e dezembro 2015.	32
Gráfico 2 - Peso da receita dos urbanos, em relação aos rústicos.....	73
Gráfico 3 - Estrutura das receitas no Município de Ourém.	85
Gráfico 4 - Estrutura das Receitas fiscais do Município Ourém.	86
Gráfico 5 - Estrutura das receitas dos Municípios em Portugal.....	86
Gráfico 6 - Aumento do valor do IMI, em razão do aumento da taxa.	88
Gráfico 7 - Receita líquida de IMI cobrada entre 2009 a 2015, em Tomar e Ourém.....	89
Gráfico 8 - Receita líquida de IMI cobrada na totalidade dos municípios entre 2009 a 2015.	90
Gráfico 9 - Receita cobrada no Concelho de Tomar.	90
Gráfico 10 - Aplicação da redução da taxa de IMI em razão dos dependentes.....	94
Gráfico 11 - Análise do desvio da amostra entre o VC e o VPT.....	98
Gráfico 12 - Análise do desvio da amostra entre o VC e o VPT.....	98
Gráfico 13 - Valor VC/VPT	99

Índice Fórmulas:

Fórmula 1 – Fórmula da avaliação pelo método de custo.....	46
Fórmula 2 - Cálculo de avaliação através do método do rendimento.....	47
Fórmula 3 - Fórmula de cálculo do valor patrimonial	52
Fórmula 4 - Cálculo de A (área bruta de construção).	59
Fórmula 5 - Cálculo número da amostra (Levin, 1987).....	97

Índice Tabelas:

Tabela 1 - Regras de avaliação de prédios “Outros”	56
Tabela 2 - Variação do custo de construção entre 2003 e 2016.....	58
Tabela 3 - Variação do custo de construção entre 2003 e 2016.....	60
Tabela 4 - Coeficientes de afetação.	62
Tabela 5 - Análise comparativa dos coeficientes de localização em Santarém de 2003 a 2015	64
Tabela 6 - Variáveis de qualidade e conforto para habitação.....	67
Tabela 7 - Elementos de qualidade e conforto.	68
Tabela 8 - Taxas de IMI a aplicar no município de Tomar e Ourém.....	88

Índice Quadros:

Quadro 1 - Receita de IMI cobrada entre 2009 a 2015.....	35
Quadro 2 - Atualização VPT através de atualização anual dos coeficientes de desvalorização	37
Quadro 3 - Cálculo do imposto a pagar, CA e IMI.	38
Quadro 4 - Exemplificação de cálculo de avaliação com um terreno de 750m ²	61
Quadro 5 - Exemplificação de cálculo de avaliação com um terreno de 5000m ²	62
Quadro 6 - Comparação entre concelhos limítrofes.....	84
Quadro 7 - Receitas Município de Tomar (%).	85
Quadro 8 - Cálculo da Previsão da diminuição da receita de IMI.	94
Quadro 9 - Valores cobrados de IMI nos primeiros semestres de 2015 e 2016.....	95

LISTA SIGLAS

Aa	Área Bruta de Construção + Área Excedente à Área de Implantação
Ab	Área Bruta Dependente
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
AP	Administração Pública
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
BCE	Banco Central Europeu
C	Custo de construção
Ca	Coefficiente de Afetação
CA	Contribuição Autárquica
CAD	Coefficiente de apreciação ou de depreciação
Caj	Coefficiente de ajustamento de áreas
CE	Comunidade Europeia
CEAL	Carta Europeia de Autonomia Local
CIMI	Código Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMSISD	Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações
CIMT	Código Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas
CIS	Código Imposto Selo
Cl	Coefficiente de Localização
CNAPR	Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Rústicos
CNAPU	Comissão Nacional Avaliação de Prédios Urbanos
CP	Contribuição Predial
CPA	Código Contribuição Predial
Cq	Coefficiente de Qualidade e Conforto

CRP	Constituição República Portuguesa
Cv	Coeficiente de Vetustez
DL	Decreto-lei
DUC	Documento Único de Cobrança
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
Ec	Encargos com a construção
ET	Encargos com a compra dos terrenos
Evc	Encargos com a venda do edificado
FAM	Fundo de Apoio Municipal
FEF	Fundo de Equilíbrio Financeiro
FIIAH	Fundos de Invest. Imobiliário Para Arrendamento Habitacional
FMI	Fundo Monetário Internacional
FSM	Fundo Social Municipal
IABA	Imposto Sobre o Álcool e Bebidas Alcoólicas
IGP	Instituto Geográfico Português
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas
IRC	Imposto sobre o Rendimento Coletivos
IRS	Imposto sobre o Rendimento Singulares
IS	Imposto Selo sobre Transmissões Gratuitas
ISD	Imposto sobre Sucessões e Doações
ISDR	Índice Sintético de Desenvolvimento Regional
ISP	Imposto Sobre os Produtos Petrolíferos
ISV	Imposto Sobre Veículos
IT	Imposto Sobre o Tabaco

IUC	Imposto Único de Circulação
IVA	Imposto Sobre o Valor Acrescentado
JAM	Junta de Avaliação Municipal
L	Lucro do promotor
LFL	Lei das Finanças Locais
LGT	Lei Geral Tributária
m²	Metro Quadrado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
OE	Orçamento de Estado
PAEF	Programa de Assistência Económica e Financeira
PDM	Plano Diretor Municipal
PENT	Plano Estratégico Nacional de Turismo
PER	Processos Especiais de Revitalização
R	Renda ou rendimento mensal bruta
RFALEI	Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entid. Intermunicipais
SEC95	Sistema Europeu de Contas
SIIAH	Sociedades De Investimento Imobiliário Para Arrendamento Habitacional
SISA	Transmissões de Propriedade a Título Oneroso
SPA	Sistema Público Administrativo
UE	União Europeia
t	Taxa de capitalização bruta
T	Valor comercial de terrenos
V	Valor presumível do edificado = Valor normal de Mercado
Vc	Valor de Base dos Prédios Edificados
VPT	Valor Patrimonial Tributário

CAPÍTULO I

INTRODUÇÃO

O presente relatório de trabalho de projeto surge no âmbito do Mestrado em Auditoria e Análise Financeira da Escola Superior de Gestão do Instituto Politécnico de Tomar, no ano letivo 2015/2016 e a sua apresentação e discussão pública visam a obtenção do grau de Mestre nesta área.

Este trabalho tem como objetivo efetuar uma análise da avaliação dos imóveis nos termos do CIMI, avaliar a capacidade dos municípios na manipulação da receita de IMI, bem como estudar o impacto da avaliação geral¹ nas receitas dos Municípios, em concreto na Câmara Municipal de Tomar.

Este trabalho divide-se em três capítulos. No primeiro, iniciou-se com a descrição do método de pesquisa aplicada ao projeto, com a elaboração de uma descrição do método “estudo de caso” utilizado neste trabalho, de seguida procurou-se emoldurar esta temática, com um estudo teórico, com o intuito de enquadrar este trabalho. Procurou fazer-se uma análise dos aspetos mais relevantes em relação à tributação dos imóveis como por exemplo, o papel do Estado e as suas necessidades financeiras, os órgãos que os liquidam, arrecadam e recolhem, bem como o seu destino, e também sobre as leis que o permitem e suportam em nome do princípio da legalidade.

Objetivou-se em particular estudar a fórmula e método da avaliação, por ser fundamental no cálculo do valor patrimonial tributário (VPT) e conseqüentemente a coleta. Efetuou-se uma descrição mais prática, baseada na observação da investigadora, no que se refere à avaliação nos termos do CIMI, das suas características e controvérsias, e ainda, dos benefícios fiscais existentes na ordem jurídica para os prédios urbanos. Foi analisado também, o impacto da avaliação geral ocorrida no ano de 2012, e a reposição da justiça fiscal relativamente a essa matéria ao fim de cerca de nove anos do início do CIMI.

¹ Conclusão da reforma do património iniciada em 2003 através do DL nº 287/2003 de 12/11.

O segundo capítulo diz respeito ao “caso de estudo” e inicia-se com a caracterização do concelho de Tomar, análise da população, e o número de alojamentos familiares.

A primeira abordagem do caso de estudo diz respeito à análise e quantificação das várias hipóteses que o Município de Tomar possui de acordo com a lei, para diminuir ou aumentar a receita de IMI dos prédios urbanos, nomeadamente com a autonomia, que possui na fixação das taxas, mediante deliberação dos municípios. O CIMI (artigo 112º) dispõe de algumas formas de agravamento ou desagravamento das taxas de IMI, as quais são objeto de estudo neste trabalho.

A segunda abordagem do caso de estudo, de certa forma relacionado com a primeira parte, trata de uma análise do “valor de mercado”, comparativamente com o do valor patrimonial tributário (VPT), dos prédios urbanos. A finalidade deste estudo foi verificar os desvios entre ambos, analisar e retirar conclusões sobre os mesmos. Foi objetivo central conhecer até que ponto o VPT, se aproxima do “valor de mercado”, no concelho em estudo, para os prédios urbanos, e as consequências em termos de receita, em razão direta da variação da taxa fixada pelos municípios. Por fim, foi também efetuada uma entrevista a um perito avaliador com vasta experiência na área da avaliação urbana, com o intuito de cimentar algumas observações práticas observadas ao longo do trabalho e acrescentar uma mais-valia para o mesmo.

Finalmente no terceiro capítulo são apresentadas as conclusões retiradas dos estudos efetuados e algumas considerações finais.

1 - METODOLOGIA

Entre os vários métodos de pesquisa e investigação, para este trabalho, foi apontado metodologia do “Estudo de Caso”. Segundo Yin, (1994) este constitui uma estratégia de pesquisa utilizada nas Ciências Sociais com bastante regularidade, podemos mesmo afirmar que é a estratégia mais utilizada quando se pretende conhecer o “como?” e o “porquê?”.

Segundo (Yin, 1994, pág.1 prefácio), este método foi considerado “*como o “parente pobre” entre os métodos de ciência social (...). “Apesar deste estereótipo, os estudos de caso continuam a ser utilizados de forma extensiva em pesquisa de ciências sociais, incluído as disciplinas tradicionais (psicologia, sociologia, ciência política, antropologia, história e economia) e áreas voltadas à prática, como planejamento urbano, administração pública, política pública, ciência da administração, trabalho social e educação. O método também é o modelo frequente para a pesquisa de teses e dissertações em todas essas disciplinas. Além disso, os estudos de caso são cada vez mais um lugar-comum até mesmo na pesquisa de avaliação”*. No entanto este método é utilizado por muitos pesquisadores e segundo (Yin 1994) o estereótipo adquirido não é verdadeiro.

Para (Yin 1994, prefácio) o objetivo do estudo de caso é explorar, descrever ou explicar e segundo (Guba & Lincoln 1994) o objetivo é relatar os factos como sucederam, descrever situações ou factos, proporcionar conhecimento acerca do fenómeno estudado e comprovar ou contrastar efeitos e relações presentes no caso. Por seu lado, (Ponte 1994) afirma que o objetivo é descrever e analisar. De forma a sistematizar estes vários objetivos, (Gomez, Flores & Jimenez 1996, pág.378), referem que o objetivo geral de um estudo de caso é: “*explorar, descrever, explicar, avaliar e/ou transformar*”.

Utilizando diferentes fontes de informação, procura-se neste trabalho descrever o estudo de caso como estratégia de investigação, abordando as suas particularidades e problemáticas, descrevendo as suas características e tipologia. Relatar-se-á questões relacionadas com a recolha e análise da informação e com o papel do investigador, para finalmente chegar a uma conclusão, nos termos da literatura referenciada.

O estudo abordado neste trabalho refere-se a pesquisas de avaliação.

A primeira parte do caso de estudo tem como objetivo avaliar o peso dos impostos do património nas receitas da Câmara Municipal de Tomar e analisar como eventualmente se poderá aumentar essa receita, as práticas do Município no que se refere ao artigo 112º do CIMI, e o que poderia aplicar.

A segunda parte tem o objetivo de avaliar o valor de mercado versus valor patrimonial, se estão ou não equiparados, no concelho de Tomar. Neste contexto analisar-se-á os dados históricos para tentar concluir as questões propostas.

De forma, a testar o assunto tratado, efetuou-se também uma entrevista. De acordo com (Saunders, Lewis e Thornhill, 2007, pág. 312-315) “*Uma entrevista é uma discussão com um ou mais objetivos entre duas ou mais pessoas*”. O uso da entrevista permite a recolha de dados válidos que são relevantes para o objetivo deste trabalho. Foi selecionada a metodologia de entrevista com perguntas semi estruturadas que se assemelham a um questionário, de modo a que se focasse, fundamentalmente, a opinião do entrevistado com o assunto tratado.

O objeto desta pesquisa consubstanciou-se na recolha de dados, e na sua análise de forma qualitativa, com o propósito de revelar determinados aspetos do fenómeno estudado em que não teria espontaneamente pensado e, desta forma completar e testar as pistas de trabalho. Uma das vantagens deste método é permitir ajustar e adaptar os diversos temas a discutir com os entrevistados, de acordo com o contexto e o decorrer da conversa, sendo possível omitir questões, efetuar questões novas, ou ir ao fundo de uma questão, sem que esta esteja no guião original, de forma a obter informação com a profundidade pretendida, ou “descobrir” dados que até ao momento não tinham sido considerados.

2 – ENQUADRAMENTO TEÓRICO

Pretende-se neste capítulo fazer uma abordagem teórica dos temas a tratar neste trabalho, a fim de que, ao lê-lo, se possa ficar com uma ideia geral sobre a legislação que este tema abrange: o porquê de algumas leis, e a sua relação direta com necessidades financeiras das autarquias, enquanto beneficiários da receita da tributação sobre imóveis.

2.1 – O Papel do Estado na Sociedade em Portugal

Portugal é um país integrado na União Europeia, e vive num regime democrático. A fim de consolidar a sua integração no espaço europeu, Portugal teve de desenvolver políticas públicas com a finalidade de serem implementados sistemas de prestação de serviços públicos, à semelhança de outros estados-membros. No sistema fiscal foram grandes as mudanças, mas talvez a maior tenha sido a implementação do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), visto como uma estratégia para integração plena de Portugal na Europa².

A crise económica que se faz sentir obrigou o Estado nos últimos quatro anos a proceder ao agravamento da tributação em sede de vários impostos, fito à necessidade de reduzir o défice³ e também na sequência do Programa de Ajustamento⁴. O agravamento teve efeitos práticos na vida dos contribuintes, que viram a sua capacidade de aquisição e consumo

² O art. 99.º do Tratado de Roma prescreve no seu primeiro parágrafo: “ *A Comissão analisará em que medida podem ser harmonizadas no interesse do mercado comum as legislações dos diferentes Estados Membros relativas aos impostos ... aplicáveis às trocas comerciais entre os Estados-Membros*”.

³ Segundo Marco António S. Vasconcelos e Manuel Coelho E. Garcia, Fundamentos de Economia, Editora Saraiva, 1999, pág.196 a 198, o défice consiste na diferença entre as receitas e as despesas públicas, pode também ser obtido através da soma dos incrementos da base monetária, e do incremento da dívida interna e da dívida externa expressa em moeda nacional. O défice nominal estimado para o período orçamentário seguinte é o melhor indicador das necessidades de financiamento do setor público, mas não é um bom indicador da política fiscal a ser executada, visto que parte dos juros nominais a serem pagos destina-se à reposição do capital financeiro consumido pela inflação, ou seja, à manutenção do valor real da dívida, não implicando, portanto, em dispêndio real. Por essa razão, especialmente em épocas de inflação alta, o défice nominal exagera a dimensão do défice verdadeiro. Uma possibilidade para financiar os gastos públicos consiste em emitir dívida pública.

⁴ Três anos de Programa de Ajustamento com início em 2011, que o governo tinha a obrigação de cumprir, com o objetivo de elevar a confiança do nosso país, para com os credores, e poder financiar-se autonomamente. Em 2014 Portugal reconquistou credibilidade e conseguiu condições para se financiar.

seriamente diminuída, e um Estado social mais débil. A situação de emergência financeira e após a assinatura do Memorando de Entendimento com a Comissão Europeia (CE), Banco Central Europeu (BCE), e o Fundo Monetário Internacional (FMI), o Estado Português viu limitada a sua soberania pelas condições impostas, para a redução do défice. O programa da *Troika*⁵ levou a um conjunto de efeitos políticos, económicos e sociais que, legitimamente, a sociedade portuguesa não deseja repetir e nem vai esquecer num futuro recente.

Na atual realidade e de acordo com a conceção política e social vigente, o Estado⁶ tem a missão de assegurar os meios necessários para que a população viva com alguma dignidade. Para tal necessita de receitas para poder satisfazer as necessidades públicas, promover a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento⁷.

De acordo com (Moraes 1993, pág. 242), “ *O Estado é uma sociedade humana juridicamente organizada, dentro de um território, com um governo, para a realização de determinado fim*”. De uma forma geral as necessidades públicas são satisfeitas pela prestação de serviços públicos, pelo exercício do poder e pela intervenção económica, mas em contrapartida para financiar estas atividades, o Estado precisa de receitas para suportar os gastos.

Segundo (Rodrigues 2013, pág.18) “*Em todos os países da União Europeia o estado exerce funções relacionadas com a educação, saúde, proteção social, defesa do território, segurança e ordem pública, infraestruturas, ambiente, habitação, cultura, regulação e promoção da atividade económica e funcionamento das instituições, cultura, regulação e promoção da atividade económica e funcionamento das instituições de regime democrático.*”

⁵ “O Programa de Assistência Económica e Financeira foi acordado, em maio de 2011, entre as autoridades portuguesas, a União Europeia e o Fundo Monetário Internacional. Concretizou-se numa carta de intenções, subscrita pelo Governador e pelo Ministro de Estado e das Finanças, e em memorandos de entendimento (Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica, com a Comissão Europeia, e Memorando de Políticas Económicas e Financeiras, com o FMI.... O pacote de assistência financeira previa, para o período de 2011 a 2014, um total de 78 mil milhões de euros, dos quais 52 mil milhões de euros através dos mecanismos europeus (Mecanismo Europeu de Estabilização Financeira e Fundo Europeu de Estabilidade Financeira) e 26 mil milhões de euros a assistência do FMI, ao abrigo de um Programa de Financiamento Ampliado. (Fonte Banco de Portugal).

⁶Estado”, trata-se de uma entidade dotada de soberania política sobre uma área territorial claramente definida, detentora de monopólio do uso legítimo da força, e composta por cidadãos...”. (Oommen, 1994)

⁷ Artigo 103º nº1 da CRP e artigo 5º nº 1 da LGT.

A receita do Estado⁸ provém essencialmente de impostos e taxas pagas pelos cidadãos, ajudas externas e empréstimos contratualizados. Todos os anos é elaborado o Orçamento de Estado (OE) do ano seguinte onde são elencadas e codificadas todas as receitas e despesas que o Estado pretende incorrer. Portugal como já foi referenciado, tem vindo desde 2003 a enfrentar pesadas restrições na despesa pública com o objetivo de reduzir o défice. Todos os cidadãos têm a obrigação de exigir que os impostos sejam bem geridos, que exista uma distribuição equitativa e colmatar as necessidades coletivas.

Neste cenário a política fiscal é muito importante visto ser a principal fonte de receita do Estado e é parte fundamental na economia do país. Quanto maior a eficiência nos gastos públicos maior poderá ser a obtenção de um crescimento económico.

2.2 – Estrutura do Setor Público

No setor público, todas as entidades são controladas pelo poder político. Este é constituído pelas administrações públicas central, regional, local e segurança social e pelo sector empresarial⁹ de capitais total ou maioritariamente públicos, as empresas públicas, empresas municipais, e as sociedades anónimas de capitais exclusiva ou maioritariamente públicos.

O conceito de *Administrações Públicas* baseia-se numa ótica económica para caracterização das instituições que lhe pertencem, concretiza-se no *Sistema Europeu de Contas (SEC95)* que fundamenta uma contabilização em termos de *contabilidade nacional*.¹⁰ O conceito de *Sector Público Administrativo* assenta numa classificação jurídico-institucional dos entes públicos, cujas contas são as contas do Sistema Público Administrativo (SPA) na ótica da *contabilidade pública*.

As administrações públicas são compostas por quatro subsectores: a Administração Central que engloba os subsectores Estado e Fundos e Serviços Autónomos, a Administração

⁸ Para além de impostos e taxas, o Estado possui empresas públicas, rendimentos de património, etc.

⁹ O Sector Empresarial do Estado encontra-se integrado no Sector Público Empresarial, cujo regime jurídico foi aprovado pelo DL n.º 133/2013, de 3 de outubro. É constituído pelo conjunto das unidades produtivas do Estado, organizadas e geridas de forma empresarial, integrando as empresas públicas e as empresas participadas.

¹⁰ O SEC95 foi introduzido pelo Regulamento (CE) n.º 2223/96 e concretizado, no que respeita às despesas e às receitas das administrações públicas pelo Regulamento (CE) 1500 (2000). Com o objetivo e a de clarificar as operações sobre o défice dívida pública o EUROSTAT produziu um manual (EUROSTAT 2002). Algumas das “*News release*” do EUROSTAT serão integradas na nova versão do manual.

Regional e Local que integra os órgãos dos governos regionais, os municípios e as freguesias¹¹, assim como os respetivos fundos e serviços autónomos e finalmente a Segurança Social.¹²

A Administração Local é uma das vertentes da Administração Pública (AP). Sendo que a AP engloba a Administração Central do Estado, tutelada pelo Governo da República, pelos Governos Regionais dos Açores e da Madeira, pelos órgãos periféricos da administração central e regional e, ainda, pelas Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

Segundo a CRP no seu artigo 267º, *“A Administração Pública será estruturada de modo a evitar a burocratização, a aproximar os serviços das populações e a assegurar a participação dos interessados na sua gestão efetiva, designadamente por intermédio de associações públicas, organizações de moradores e outras formas de representação democrática.”*

2.3 – Estrutura do poder Local

A Constituição da República Portuguesa enuncia três tipos de autarquias locais: as freguesias, os municípios e as regiões administrativas¹³.

Segundo (Gouveia, 2004), as Autarquias locais são pessoas coletivas públicas de população e território correspondente aos agregados de residentes em diversas circunscrições do território nacional, e que asseguram a prossecução dos interesses comuns resultantes da vizinhança, mediante órgãos próprios, representativos, dos respetivos habitantes.

¹¹ O artigo 235º da CRP salienta “A organização democrática do Estado compreende a existência de autarquias locais”.

¹² Fazem também parte, embora com pequena importância quantitativa, as Instituições sem fins lucrativos da administração central e regional.

¹³ O artigo 235º da CRP: “1. A organização democrática do Estado compreende a existência de autarquias locais. 2. As autarquias locais são pessoas coletivas territoriais dotadas de órgãos representativos, que visam a prossecução de interesses próprios das populações respetivas.” Também o preambulo da Carta Europeia de Autonomia Local, ratificada por Portugal em outubro de 1990 considera as coletividades territoriais como fundamento principal de qualquer regime democrático, para enaltecer uma administração próxima das e dos cidadãos e com os meios necessários para gestão eficiente dos assuntos locais.

Diz-se órgão de uma pessoa coletiva de população e território é representativo quando esse órgão, tendo sido eleito livremente pela população residente, emana democraticamente desta e traduz os seus pontos de vista, defende os seus interesses, atua em nome e por conta dessa população.

As autarquias locais são as freguesias e os municípios, estas estão constitucionalmente previstas no título respeitante ao "poder local"¹⁴. Os Órgãos da Assembleia Municipal são o órgão deliberativo do município no qual têm assento membros diretamente eleitos e membros por inerência. A Câmara Municipal é órgão executivo do município diretamente eleito pelos cidadãos recenseados na respetiva área geográfica. A Assembleia de Freguesia é o órgão deliberativo da freguesia diretamente eleito pelos cidadãos recenseados no respetivo limite territorial. A Junta de Freguesia é o órgão executivo colegial da freguesia.

Dispõe o artigo 239º nº 2 e 252º da CRP, que a Assembleia Municipal, como órgão representativo do município é dotado de poderes deliberativos, é eleita por sufrágio universal, direto e secreto dos cidadãos eleitores recenseados na respetiva área, segundo o sistema da representação proporcional.

A Câmara Municipal, conforme os artigos 239º nº 3 e 252º da CRP, é o órgão colegial representativo do município com funções executivas, é eleita por sufrágio universal, direto e secreto dos cidadãos eleitores residentes e recenseados na área do município, segundo o sistema da representação proporcional, aplicando-se, para o efeito, o método de *Hondt*¹⁵.

“...*O povo é quem a si mesmo se administra por magistrados eleitos e delegados seus...*”, (Almeida Garret, discurso proferido na Câmara dos Pares, 1854).

¹⁴ TÍTULO VIII-Poder Local da CRP.

¹⁵ Fonte: <http://www.cne.pt/content/método-de-hondt>: O método Hondt é um modelo matemático utilizado para converter votos em mandatos com vista à composição de órgãos de natureza colegial.

2.4 – Estrutura Orgânica Da Autoridade Tributária e Aduaneira

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) é um serviço central do Ministério das Finanças¹⁶, integrado na administração direta do Estado, dotado de autonomia administrativa.

A AT dispõe de unidades orgânicas desconcentradas¹⁷ de âmbito regional, designadas por direções de finanças e alfândegas, e de âmbito local os serviços de finanças, delegações e postos aduaneiros. A AT é dirigida por um diretor geral e tem como missão administrar os impostos, direitos aduaneiros e demais tributos, bem como exercer o controlo da fronteira externa da EU e do território aduaneiro nacional, para fins fiscais, económicos e de proteção da sociedade, de acordo com as políticas definidas pelo governo e o Direito da União Europeia.

Segundo o (Ministério das Finanças, 2015), a visão, missão e valores da AT são:

Missão: A AT tem por missão administrar os impostos, direitos aduaneiros e demais tributos que lhe sejam atribuídos, bem como exercer o controlo da fronteira externa da União Europeia e do território aduaneiro nacional, para fins fiscais, económicos e de proteção da sociedade, de acordo com as políticas definidas pelo Governo e o Direito da União Europeia.

Segundo informação constante no plano estratégico da AT (2012-2014), são atribuições da Autoridade Tributária:

- ✓ Assegurar a liquidação e cobrança dos impostos sobre o rendimento, sobre o património e sobre o consumo, dos direitos aduaneiros e demais tributos, bem como arrecadar e cobrar outras receitas do Estado ou de pessoas coletivas de direito público;
- ✓ Exercer a ação de inspeção tributária e aduaneira, garantir a aplicação das normas;
- ✓ Exercer a ação de justiça tributária e assegurar a representação da Fazenda Pública junto aos órgãos judiciais;
- ✓ Assegurar a negociação técnica e executar os acordos e convenções internacionais em matéria tributária e aduaneira.

¹⁶ Estrutura orgânica aprovada no DL n.º 118/2011 de 15 de dezembro.

¹⁷ Artigo 1.º n.º 2 do DL n.º 118/2011 de 15/12, DR n.º 23 9 – Série I.

- ✓ Promover a correta aplicação da legislação e das decisões administrativas relacionadas com as suas atribuições e propor as medidas de carácter normativo, técnico e organizacional;
- ✓ Desenvolver e gerir as infraestruturas, equipamentos e tecnologias de informação necessários à prossecução das suas atribuições e à prestação de apoio, esclarecimento e serviços de qualidade aos contribuintes;
- ✓ Realizar e promover a investigação técnica e científica no domínio tributário e aduaneiro;
- ✓ Informar os contribuintes e os operadores económicos sobre as respetivas obrigações fiscais.

Visão: Ser uma organização resiliente, capaz de responder com sucesso aos constantes desafios que enfrenta, graças a qualidade do seu capital humano e tecnológico, constituindo uma referência no seio da administração pública portuguesa pela prestação de um serviço público de qualidade e possuindo um padrão de desempenho ao nível das melhores administrações fiscais internacionais¹⁸.

Valores:

- ✓ Ética organizacional: A AT garantirá, tanto aos contribuintes e operadores económicos com os quais se relaciona, como aos seus colaboradores, um relacionamento assente em princípios de justiça e equidade;
- ✓ Transparência: A AT disponibiliza toda a informação relativa ao relacionamento fiscal e aduaneiro que mantém com os cidadãos e as outras entidades dotadas de personalidade jurídica, de forma aberta, clara e em tempo oportuno.
- ✓ Imparcialidade: A AT relaciona-se com os contribuintes de forma objetiva e imparcial, tendo sempre presente que todos os cidadãos são iguais perante a lei;
- ✓ Responsabilização: A AT garante a prestação de contas da sua atividade e desempenho a todos os cidadãos, disponibilizando publicamente essa informação;
- ✓ Colaboração: A AT colabora com outros organismos nacionais e internacionais na prossecução do interesse público e presta aos cidadãos um serviço eficaz e adequado.

¹⁸ DL n.º 117/2011, de 15 de Dezembro - Aprova a Lei Orgânica do Ministério das Finanças, e DL n.º 118/2011 de 15/12, DR n.º 239 – Série I.

- ✓ **Profissionalismo:** A AT presta aos cidadãos um serviço de elevado nível técnico assente no domínio pelos seus colaboradores de um leque diversificado de competências; e
- ✓ **Inovação:** A AT adota uma atitude aberta e receptiva à inovação promovendo a transformação do conhecimento tácito dos seus colaboradores em conhecimento explícito e implementa as melhoras práticas das administrações fiscais e aduaneiras.

2.5 – Breve Evolução Histórica do Sistema Fiscal Português

No domínio da fiscalidade também não existem realidades eternas, e como tal as reformas são processadas e encetadas com motivações diversas, tanto a nível económico, como financeiro e político. As políticas fiscais devem procurar introduzir alterações e aperfeiçoamentos na estrutura e configuração dos impostos com vista à satisfação financeira do Estado¹⁹.

"É claro que é difícil definir exatamente o que se entende por reforma fiscal. Os políticos podem dizer que "pequenas medidas são uma reforma fiscal", porque lhes convém exaltar o sentido dessas mesmas medidas, ou ao invés, que "medidas profundas não são uma reforma fiscal", porque não querem que elas se tornem demasiado evidentes. Mas os académicos têm uma noção diferente e muito mais consistente. "Reforma fiscal", para eles, traduz-se em "alterações fundamentais no sistema fiscal instituído no país (major changes, como dizem os anglo-saxónicos) " (Cunha, 2008, pág. 17).

"Uma reforma não é uma revolução, nem é a passagem, de uma só vez, a uma situação final, definitiva, imutável. As reformas são evolutivas, gradualistas, moderadas. Atendem à situação de partida. Revitalizam a situação de chegada como uma passagem para um ponto de referência que é, ele mesmo, muitas vezes inatingível" (Cadilhe, 2005, pág. 28).

¹⁹ Artigo 103º e 104º da CRP.

Em 1641 foi criado o imposto da Décima²⁰ com a finalidade de financiar as necessidades da defesa do reino, surgiu como imposição extraordinária, com uma taxa de 10%²¹ que incidia sobre “*todas as rendas dos bens de raiz, juros, ordenados, tenças, rendas e honras de ofício e de trato ou maneio mercantil*”, no entanto persistiu para além do fim do conflito. Todos tinham de pagar, não existiam isenções, exceto para os “*miseráveis que vivem de esmola*”, tendo surgido na época resistências por parte da aristocracia e clero²². Curiosamente ainda hoje em dia, muitas pessoas que se dirigem aos serviços de finanças e designam o atual imposto do IMI por décima.

Já no séc. XX, em 1922²³, verifica-se uma tentativa de reforma da tributação do rendimento. Assente na progressividade de um imposto pessoal, que incidia sobre o rendimento real das pessoas singulares. Esta reforma visava colmatar os vazios deixados pela tributação parcelar²⁴. Segundo (Leitão 1997, pág.12), “*a reforma fiscal de 1922 foi considerada historicamente como um grande fracasso*”, e para esse facto, foram apontados “*os defeitos do regime tributário instituído, com uma deficiente e irregular determinação das matérias coletáveis, que o Estado compensava com taxas de imposto excessivamente altas*”²⁵.

O novo modelo era considerado bastante evoluído à época, o art.º 17.º da Lei 1368/1922 refere que “*as importâncias sobre que recaíam a contribuição eram determinadas pela declaração do contribuinte*”, um princípio consagrado nos impostos atualmente, chamando o contribuinte a participar ativamente no ato tributário²⁶. Sobre esta matéria pronunciou-se (Nabais 2008, pág. 25) ao mencionar: “*os autores dessa reforma esqueceram-se que a nossa estrutura económica, própria de um país rural e atrasado, não comportava na altura tão arrojada reforma*”. No entanto por ser evoluído para a época, depressa se

²⁰ As Cortes decidiram por uma contribuição geral, de forma a fazer face às despesas com a guerra da independência e atribuir verbas ao exército, para vigorar durante 3 anos, baseada «(...) Em as décimas de todas as fazendas não excetuando género algum de pessoa, que deixasse de contribuir a dez por cento de qualquer fazenda de que fosse senhor.» - Ver: Nabais, José Casalta, Direito Fiscal, p.482.

²¹ Ensinamentos de José Guilherme Xavier de Basto, “IRS: Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos”, 2007, Coimbra Editora, pp. 13 a 23.

²² Preâmbulo do CIRS, 2º parágrafo.

²³ A reforma fiscal de 1922 foi operada pela Lei n.º 1368/1922, de 21 de setembro.

²⁴ Preâmbulo do CIRS, 2º parágrafo.

²⁵ Ver Decreto 16 371 de 13 de abril na introdução da lei.

²⁶ Servem como exemplos da ideia mencionada a declaração Modelo 1 do CIMI, do CIMT, do CIS, o modelo 3 do CIRS, em que a liquidação do imposto baseia-se na declaração do próprio sujeito passivo.

revelou um fracasso, devido à resistência apresentada pelos contribuintes, logo justificou-se a necessidade de se encetar uma nova reforma tributária (Azevedo, 2010, pág.24)²⁷.

Neste contexto, e passados quatro anos, surgiu a reforma tributária de 1929²⁸, que instituiu as bases fundamentais sobre as quais assentou a transição para o atual sistema fiscal português²⁹. Esta reforma visava a simplificação do sistema tributário, sem diminuir as receitas fiscais, e orientada para o retorno à tributação de rendimentos normais ou presumidos, em detrimento da tributação de valores reais³⁰. A tributação pelo rendimento normal, "*enquanto rendimento médio anual dos contribuintes, era garante de um caudal certo de receitas. Todavia, a adoção deste método de tributação dos rendimentos não deixava de representar um retrocesso evidente e inequívoco, redundando em injustiças flagrantes*" (Azevedo, 2010, pág. 20). Foi qualificada de provisória e emergente, uma vez que era pretensão somente estar em vigor até à estabilização das finanças públicas, contudo acabou por vigorar durante cerca de trinta anos, até ao final da década de cinquenta.

Da reforma tributária de 1922 faziam parte um conjunto de impostos cedulares de natureza real. Na altura, e segundo (Rodrigues 1979) eram seis: imposto sobre o valor das transações, contribuição industrial, contribuição predial, imposto sobre a aplicação de capitais, imposto pessoal de rendimento e contribuição de registo. Na reforma de 1929, foi abolido o imposto de transações³¹, por se ter tornado uma duplicação da Contribuição Industrial, mas manteve-se, embora reformado, o imposto sobre as transmissões de bens imóveis a título oneroso³² o qual detinha a denominação de "contribuição de registo"³³, e do imposto sobre as sucessões e doações³⁴, foi criado também um novo imposto, o imposto profissional.

²⁷ Cfr. Decreto 16 371 de 13 de abril na introdução da lei.

²⁸ Esta foi uma reforma protagonizada por Oliveira Salazar que, no seguimento da reforma de 1922, se modelou pela tributação real e progressiva do rendimento, pelo realismo e prudência através de uma tributação simples, normal e proporcional do rendimento, embora sem êxito. Ver: Nabais, José Casalta, Direito Fiscal, 5ª Edição, Almedina, 2009, pág.484.

²⁹ Cfr. Decreto nº 16 731 de 13 de abril de 1929.

³⁰ Cfr. Pág. 890 do DR nº 83, I Série de 1929, Decreto nº 16 731 de 13 de abril de 1929.

³¹ Artigo nº 143º do Decreto nº 16 731.

³² Cfr. Ponto VI e artigo 97º do Decreto nº 16 731.

³³ Cfr. Decreto nº 12 700, de 20 de Novembro de 1926, e a Tabela Geral pelo Decreto nº 21 916, de 28 de Novembro de 1932.

³⁴ Artigo 92º do Decreto nº 16 731.

A matéria coletável para a liquidação da contribuição predial, era a constante na matriz predial do artigo, sendo que este era sujeito a avaliação ou atualização através do rendimento normal ou presumido³⁵.

No final dos anos cinquenta eram evidentes os sinais de saturação do sistema fiscal, eram muitas as injustiças na tributação, aliada à incapacidade de produzir receita suficiente, num momento em que os objetivos do desenvolvimento industrial obrigavam a uma reforma do modelo de tributação³⁶. A eclosão da luta armada nos territórios ultramarinos obrigou o Estado a despesas excepcionais, o que implicou a necessidade de acréscimo de receita fiscal (Catarino, 1999, pág. 303).

A segunda reforma fiscal de Salazar teve um período de concretização, originando a publicação de uma serie de Códigos no período de 1958/1965 que, apesar de alterar os impostos mais importantes, manteve a tributação dualista³⁷. A reforma fiscal dos anos sessenta introduziu mudanças significativas na tributação dos imóveis, sendo relevante a entrada em vigor de um novo Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD)³⁸. A determinação da matéria coletável da CIMSISD passou a fazer-se pelo valor da transação, em sede de SISA, sendo que em sede de Imposto sobre Sucessões e Doações (ISD) era relevante apenas e tão só o Valor Patrimonial Tributário (VPT)³⁹. Estes impostos mantiveram-se até à reforma de 2003/2004, os quais foram substituídos pelo Código Imposto Municipal de Transmissões Onerosas (CIMT) e o Código do Imposto do Selo sobre transmissões Gratuitas (CIS)⁴⁰. No seguimento das reformas dos anos sessenta

³⁵ Artigo 5º e ss do Decreto nº 16 731 de 13 de abril de 1929. Segundo Sérgio Vasques, “A evolução histórica do Estado Fiscal português”, p.35: *«É comum sublinhar-se na Reforma de 1929 o contraste com a (...) de 1922 em matéria de tributação direta e sem dúvida que o abandono do imposto pessoal de rendimento e o recuo face à tributação de valores reais foram o sintoma de problemas que ditariam muitas outras contrarreformas até ao final do século vinte.»*

³⁶ Cfr. João Ricardo Catarino, Para uma Teoria Política do Tributo, pág. 304, *“a reforma fiscal dos anos sessenta teve como causa direta o prolongamento por tempo indefinido do carácter transitório da reforma de 1929 e o reconhecimento da gravidade da situação no plano da justiça, face ao arbítrio dos agentes, a desigualdade das situações tributarias e a falta de uma verdadeira ordem jurídica em um tão importante sector da vida nacional.*

³⁷ Os trabalhos de preparação da reforma vieram a concretizar-se em sete projetos de diploma, sucessivamente entregues de 1958 a 1963, emergindo, no final, um total de sete códigos fiscais, com os quais, como refere J. J. Teixeira Ribeiro, A Reforma Fiscal, pág. 11, se procedeu pela primeira vez, entre nós, a uma reforma integral dos grandes impostos diretos.

³⁸ Cfr. DL nº 41969 de 24/11/1958, o qual veio revogar o decreto nº 16731 de 13/04/1929, Código ao Regulamento da Contribuição de registo de 1899 (Código SISA (1997) pág.11.)

³⁹ Código SISA (1997) pág.12.)

⁴⁰ Aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

entrou em vigor também o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola⁴¹.

O preâmbulo daquele DL n.º 232/84, de 12 de julho, é elucidativo sobre os motivos da necessidade de uma reforma fiscal: "*As distorções que o nosso sistema fiscal tem vindo a sofrer, o desajustamento da sua arquitetura em relação aos modelos mais adequados ao estágio de desenvolvimento económico-social do País e à sua inserção no movimento de integração europeia, a sua incapacidade para satisfazer os objetivos de equidade, eficiência, simplicidade e certeza de uma moderna estrutura fiscal, em correspondência com as aspirações gerais de justiça, de bem-estar e de progresso, tornam imperativa a reestruturação global da fiscalidade portuguesa*".

As reformas tributárias da década de 80⁴² incidiram nos impostos sobre o consumo e o rendimento (IVA⁴³, IRS⁴⁴ e IRC⁴⁵)⁴⁶. Em 1989, foi instituído o Código da Contribuição Autárquica (CA)⁴⁷. A CA incidia sobre o valor dos imóveis, e revogou parcialmente a Código Contribuição Predial (CCP) e Imposto sobre Sucessões e Doações (ISD), mantendo-se a SISA, herdados da reforma dos anos sessenta⁴⁸. Frui-se, então, a partir dessa data, de um novo imposto predial, cuja receita é afetada, por decisão legislativa, aos municípios, passando estes a serem beneficiários dessa receita. Um dos objetivos chave da CA, como de qualquer outro imposto, é a base de incidência que, no sistema vigente⁴⁹ à data era o "valor patrimonial do prédio" cujo cálculo é remetido pela lei para o Código de Avaliações, o qual vigorou até à entrada em vigor do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), o princípio da tributação baseada no rendimento presumido⁵⁰.

⁴¹ Cfr. DL n.º 45 104 de 01-07-1963. Através da Lei n.º 2:019, de 28 de dezembro de 1946 (Orçamento Geral do Estado para o Ano Económico de 1947), a Lei de Autorização das Receitas e Despesas estabeleceu a título provisório, a liquidação da SISA (Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) pelo valor matricial.

⁴² O DL n.º 232/84, de 12 de julho, instituiu a Comissão da Reforma Fiscal que foi presidida pelo Professor Paulo de Pitta e Cunha.

⁴³ DL 394-B/84, de 26/12, aprova o IVA.

⁴⁴ DL 442-A/88, de 30/11, que aprovou o CIRS, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 1989.

⁴⁵ DL 442-B/88, de 30/11, que aprovou o IRC, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 1989.

⁴⁶ O processo de integração na CEE, aliada à entrada em vigor da CRP no ano de 1976 e à degradação do sistema fiscal português, implicou a adequação do sistema fiscal português. A adoção do IVA correspondeu ainda a exigência de assegurar o cumprimento da Decisão do Conselho de 21 de Abril de 1970.

⁴⁷ DL 442-C/88, de 30 de Novembro, no uso da autorização legislativa concedida nos termos do artigo 37º da Lei n.º 106/88, de 17 de Setembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 201º da Constituição.

⁴⁸ Nota Introdutória da Reforma da Tributação do Património, 2004, do Ministério das Finanças.

⁴⁹ Código IMI.

⁵⁰ "Reforma da Tributação do Património, Linhas Fundamentais da Reforma", AT (Centro de Informação)

Nos anos 2003/2004 deu-se uma reforma importante nos impostos sobre o património. Foi num cenário de iniquidades e de distorções fiscais de toda a ordem, decorrentes da espera eterna pelo famigerado Código de Avaliações, que surge o CIMI, o IMT e o IS, definitivamente decidido a criar um novo sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis⁵¹ e a atualizar os valores patrimoniais⁵². Com esta reforma foram revogados totalmente os CCA, bem como o CIMSISD, simultaneamente foi reformulado o Código do Imposto de Selo (CIS), que passou a abranger a tributação das transmissões gratuitas de bens⁵³.

Esta reforma foi importante porque criou um sistema de avaliações objetivo, cuja finalidade era travar a evasão fiscal em sede de IRS, IRS, IMT, e IS, uma vez que os valores declarados nos factos tributários eram abaixo do valor real dos imóveis⁵⁴ se tivéssemos em conta as regras do mercado. Tal alteração teve repercussões relevantes em termos da matéria coletável, em sede de outros impostos (IRS,IRC,IMT,IS,IVA), em razão direta da alteração do paradigma da avaliação do património, que passou a ser o valor normal de mercado⁵⁵, em prejuízo do rendimento presumido.

2.6 – Atribuições e Competências do Poder Local

O Governo Português reconhece a importância vital da organização e autonomia local⁵⁶, por esse motivo tem vindo ao longo dos anos a proceder a reformas nomeadamente da descentralização da Administração Pública. Neste contexto tem sido reforçados os poderes da administração autárquica, com a transferência de competências, nomeadamente nos

⁵¹ DL n.º 287/2003 - 12/11. Ver também proposta de Lei n.º 56/IX, em “Exposições e motivos”.

⁵² http://purl.sgmf.pt/COL-MF-0052/1/COL-MF-0052_master/COL-MF-0052_PDF/1.pdf, pág. 4. Para a atualização dos valores patrimoniais, o Código do IMI introduz mecanismos para concretizá-la, a partir de um processo declarativo.

⁵³ DL 287/2003 de 12/11 e preâmbulo do CIMI.

⁵⁴ Cfr. Pires, José Maria Fernandes, Lições de impostos sobre o Património e do Selo, 2015, pág.349.

⁵⁵ Cfr. DL 287/2003 de 12/11 e preâmbulo do CIMI. Ver ponto 2.2 deste trabalho sobre a avaliação nos termos do CIMI.

⁵⁶ O artigo 1º da Carta Europeia de Autonomia Local (1985) exige que o princípio da autonomia local deve ser reconhecido pela legislação interna. Nesse sentido a Constituição da República Portuguesa consagra, no artigo 6º, a existência de um Estado “unitário”, bem como os princípios da Subsidiariedade, da autonomia das autarquias locais e da descentralização democrática da Administração Pública”. Tais princípios constam igualmente do artigo 4º da Lei 75/2013, de 12 de Setembro, estes princípios levaram a reformas importantes principalmente nas finanças locais.

domínios do planeamento, da gestão, do investimento e do licenciamento, entre outras. As atribuições e competências das autarquias locais⁵⁷, estando associadas à satisfação das necessidades das comunidades locais, inserem-se, entre outras, no âmbito do desenvolvimento socioeconómico, ao ordenamento do território, ao abastecimento público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura, ao ambiente e ao desporto ⁵⁸.

A Constituição da República Portuguesa (CRP) aprovada em 02 de abril de 1976, e reforçada com revisão constitucional de 1982, introduziu alterações significativas no poder local, nomeadamente a descentralização administrativa, a autonomia local do património e finanças próprias⁵⁹. A CRP também estabelece que podem dispor de poderes tributários bem como de receitas tributárias próprias, nos termos da lei⁶⁰. A descentralização administrativa tem a vantagem de estar mais perto das populações, e conseqüentemente gerir melhor os “interesses locais” que são diferentes dos “interesses gerais” da população.

Segundo (Neves 2004, pág.9), a Autarquia tem autonomia no exercício de funções administrativas, financeira e a autonomia regulamentar, ao governo cabe o exercício de tutela administrativa atualmente a cargo da Inspeção Geral de Finanças, e as suas deliberações só podem ser suspensas, modificadas, revogadas ou anuladas pela forma prevista na lei⁶¹. Dispõem de autonomia financeira com vista à eficaz prossecução dos seus objetivos, de património, finanças, receitas, poder regulamentar e quadros de pessoal próprio. As autarquias não são dotadas de autonomia política, o que as distingue, portanto, das Regiões Autónomas. Efetivamente é ao Estado que cabe definir as dimensões estruturantes da atividade das autarquias locais, não cabendo a estas a possibilidade de disporem das suas próprias competências e de as delimitar face ao Estado.

São competências das autarquias, no plano jurídico, a realização e o recenseamento eleitoral de carácter político e administrativo. No plano económico administram os seus bens ou dos bens sujeitos à sua jurisdição. Promovem obras públicas, e desenvolverem

⁵⁷ As atribuições dos municípios estão consagradas no art.º 13.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro.

⁵⁸ Guião Legislativo Lei n.º159/99 – Lei-quadro das Atribuições e Competências Lei n.º169/99 – Competências e regime de funcionamento dos órgãos das autarquias locais Lei n.º45/2008 – Comunidades Intermunicipais Lei n.º46/2008 – Áreas Metropolitanas Lei n.º27/86 – Tutela Administrativa Decreto n.º132/XII – Estabelece o regime jurídico das autarquias locais, aprova o estatuto das entidades intermunicipais, estabelece o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais e aprova o regime jurídico do associativismo autárquico.

⁵⁹ O artigo 238º nº1 da CRP consagra que as autarquias dispõem de património e finanças próprios.

⁶⁰ Artigo 238º nº 4 e artigo 254º nº 2 da CRP.

⁶¹ Artigo 202º alínea d) e artigo 243º da CRP de 1982, e Oliveira, António Cândido de – Autarquias Locais. 2ª Edição Coimbra Editora, 2013, pág.73-74.

ações a nível de cultura popular e assistência social. A Lei nº 75/2013 consagra as atribuições das autarquias locais, e estabelece o regime jurídico da transferência de competências, bem como a delegação destas do Estado para as Autarquias locais e para as entidades intermunicipais, tendo em conta o princípio da descentralização administrativa⁶².

O princípio da subsidiariedade significa que o Estado só deve realizar tarefas que as autarquias locais não conseguem realizar. Segundo este princípio a prossecução de interesses próprios das populações das autarquias locais, em primeira mão, cabe à autarquia próxima da população, ou seja os municípios e as freguesias⁶³. A transferência de atribuições e competências deve verificar-se para a autarquia local mais bem colocada para as prosseguir tendo em conta a amplitude e a natureza da tarefa e as exigências da eficiência, de eficácia e de economia⁶⁴. Segundo José Melo Alexandrino (2014), considera que esta lei não diferencia o que deveria referenciar, “*uma lei que desconsidera a realidade existente*”, porque não tem em conta as realidades urbanas e rurais, os grandes e os pequenos municípios, as freguesias que tem ou não capacidade.

Assim as autarquias locais possuem atribuições e competências com fins públicos nas áreas⁶⁵:

- Articulação dos investimentos municipais de interesse intermunicipal
- Coordenação das atuações entre os municípios e os serviços de administração central nos seguintes domínios:
 - Infraestruturas de saneamento básico e de abastecimento público
 - Saúde
 - Educação
 - Ambiente, conservação da natureza e recursos naturais
 - Segurança e proteção civil
 - Acessibilidade e transportes
 - Equipamentos de utilização coletiva

⁶² Artigo 1º e 4º do anexo à Lei 75/2013, de 12 de dezembro.

⁶³ Atualmente, existem em Portugal 3.091 freguesias dos quais 2.882 no Continente, 155 nos Açores e 4 na Madeira². As freguesias possuem atribuições nas seguintes domínios (art.º 7.º, n.º 2 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro): Equipamento rural e urbano; Abastecimento público; Educação; Cultura, tempos livres e desporto; Cuidados primários de saúde; Ação social; Proteção civil; Ambiente e salubridade; Desenvolvimento; Ordenamento rural e urbano; e Proteção da comunidade. (Fonte: Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses 2014).

⁶⁴ Neves, Maria José Castanheira – Governo e Administração Local, Editora Coimbra, 2004, pág.13

⁶⁵ Artigo 2º e 3º da Lei 75/2013, de 12 de dezembro.

→ Apoio ao turismo e a cultura

→ Apoios ao desporto, à juventude e às atividades de lazer

- Planeamento e gestão estratégica, económica e social
- Gestão territorial na área dos municípios integrantes

Como órgão executivo do município, a Câmara Municipal é responsável pela gestão quotidiana e planificação do rumo do Concelho⁶⁶.

2.7 – Financiamento do poder local

As receitas dos municípios correspondem a receitas próprias, que correspondem a recursos financeiros que os municípios podem arrecadar, tais como impostos, taxas, rendimentos de propriedade e da venda de bens e prestações de serviços. Além destes recursos abarcam as transferências do Orçamento de Estado, a título de participação nos impostos do Estado e no âmbito da cooperação técnica e financeira entre a administração central e a administração local⁶⁷, os fundos comunitários e os empréstimos obtidos.

Os municípios e as freguesias de Portugal são todos regulados pelo mesmo regime financeiro, exceto o das regiões autónomas (Açores e Madeira) que possuem diploma próprio. Desde o restabelecimento da democracia em 1974, vigoraram seis leis das finanças locais (Lei n.º 1/79, DL n.º 98/84, Lei n.º 1/87 e Lei n.º 42/98, Lei nº2/2007 e atualmente Lei nº 73/2013). Para além da legislação nacional específica sobre esta matéria, também a Carta Europeia de Autonomia Local (CEAL) e a CRP estabelecem diversos princípios relativos à autonomia local e ao sistema de financiamento das autarquias locais⁶⁸.

⁶⁶ Concelho é o agregado de pessoas residentes na circunstância municipal, com interesses comuns prosseguidos por órgãos próprios (artigo 13º ao 195º do Código Administrativo)

⁶⁷ Nos termos da Lei da Finanças Locais atualmente em vigor poderão ser excecionalmente inscritas no Orçamento de Estado verbas para financiamento de projetos das autarquias locais de grande relevância para o desenvolvimento regional e local, quando se verifique a sua urgência e a comprovada e manifesta incapacidade financeira das autarquias locais para lhes fazer face.

⁶⁸ Bilhim, João, A Governação nas Autarquias Locais Autor Editor, 2004, pág. 13.

A lei das finanças locais (LFL)⁶⁹, é o corolário do princípio constitucional concretiza a autonomia financeira das autarquias, ao elencar alguns dos poderes que ela implica, nomeadamente elaborar, aprovar e modificar as opções do plano, os orçamentos e outros documentos previsionais, bem como de elaborar e aprovar os correspondentes documentos de prestação de contas, de aceder ao crédito, de dispor de receitas próprias e ordenar e processar despesas, bem como gerir o património autárquico.

A LFL, publicada como Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro⁷⁰, introduziu transformações significativas, e surgiu numa altura de crise económica difícil. Esta lei é mais exigente no que respeita ao endividamento e questões contabilísticas, como o caso da consolidação de contas nos municípios, tentando assim colmatar lacunas da lei anterior, e pretendendo assim responder aos novos desafios que a sociedade ainda atravessa. Esta lei introduz o princípio da coerência⁷¹, estabelece que o regime financeiro dos municípios e das freguesias respeite este princípio com o quadro de atribuições e competências que legalmente lhe está cometido, designadamente ao prever regras que visem assegurar o adequado financiamento de novas atribuições e competências. Para além deste princípio estão outros, também importantes estabelecidos nesta lei, como o princípio da coordenação das finanças locais com as finanças estaduais (artigo 5º), princípio da sustentabilidade local (artigo 6º), princípio das autarquias nos recursos públicos (artigo 7º), e princípio da cooperação técnica e financeira (artigo 8º)⁷².

A lei do Orçamento do Estado (OE) pode estabelecer outros limites de endividamento além dos estabelecidos na LFL, a fim de assegurar a coordenação efetiva entre finanças do Estado e das autarquias⁷³.

⁶⁹ Atualmente a Lei 73/2013, de 3 setembro, com as atualizações: Lei 69/2015, de 16/07; (Lei n.º 82-D/2014, de 31/12), (Retificação n.º 46-B/2013, de 01/11).

⁷⁰ Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro

⁷¹ Artigo 2º da Lei 2/2007 de 15 de janeiro.

⁷² Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro Aprova a Lei das Finanças Locais, revogando a Lei n.º 42/98, de 6/8, TÍTULO I, Objeto e princípios fundamentais.

⁷³ Artigo 5º n.º 3 da Lei 2/2007 de 15 de janeiro. A nova lei n.º 53/2014, de 25 de agosto, prevê mecanismos jurídicos e financeiros necessários à adoção de medidas que permitem a um município atingir e respeitar o limite de dívida total, e regulamenta o Fundo de Apoio Municipal (FAM), conjugada com o preconizado na LFL (Lei n.º 73/2013), caso a sua dívida total se situe entre 2,25 e 3 vezes a média da receita corrente líquida cobrada nos três exercícios anteriores, o município é obrigado a contrair um empréstimo para saneamento financeiro ou a aderir ao procedimento de recuperação financeira municipal; caso o rácio de endividamento seja superior a 3, o município é obrigado a aderir ao procedimento de recuperação financeira municipal. De acordo com os dados da DGAL, havia, no final de 2014, 1310 municípios na primeira situação e 16 em rutura financeira, números que são inferiores aos registados no final de 2013 (25 e 22, respetivamente). (Fonte: Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses 2014).

Decorridos sete anos surgiu uma nova lei designada de Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais (RFALEI), lei nº 73/2013 de 3 de setembro, o país continuava e ainda não saiu da crise económica que o assolou, e foi obrigado a solicitar ajuda externa. Com o Programa de Assistência Económica e Financeira, assinado com a União Europeia (U.E.), o Fundo Monetário Internacional (FMI) e o Banco Central Europeu (B.C.E.), Portugal foi obrigado a alterar a Lei nº 2/2007 a fim de cumprir metas acordadas⁷⁴. Então procurou-se assim ajustar as receitas autárquicas à realidade atual, aumentar a exigência e transparência ao nível da prestação de contas, bem como dotar as finanças locais de instrumentos capazes de garantir e efetiva coordenação entre o poder local e central, numa tentativa de prevenção do desequilíbrio e instabilidade financeira⁷⁵.

O princípio da legalidade foi consagrado expressamente ao estabelecer que atividade financeira das autarquias está sujeita à CRP, e ao direito da U.E., mantendo-se nula qualquer deliberação que envolva o exercício de poderes tributários ou determine o lançamento de novas taxas, não previstas na lei.

A nova, lei nº 73/2013 de 3 de setembro aponta como nova receita das freguesias a participação de 1% da receita do IMI sobre prédios urbanos⁷⁶. Mantém como receitas o IMI, a derrama (até 1,5% do lucro tributável sujeito a IRC), uma parte do IUC e diversas taxas. A nova lei prevê a extinção da receita do IMT a partir de 2016, o que contribui para a diminuição da receita⁷⁷. No entanto prevê um aumento do IMI resultante da avaliação geral dos prédios urbanos decorrido em 2012⁷⁸, já prevista em 2003⁷⁹.

O Fundo de Equilíbrio Financeiro (FEF)⁸⁰, está fixado em 19,5% (anterior 25,3%) da média aritmética da receita líquida proveniente do IRS, IRC, e IVA, deduzida do montante

⁷⁴ Cfr. Presidência do Conselho Ministros Proposta de Lei n.º 122/XII/2.ª, PL 609/2012, na exposição dos motivos da necessidade de criação de nova lei, pág.1.

⁷⁵ *Seguindo também as recomendações dos memorandos de entendimento, de introduzir mecanismos de controlo e restrição dos pagamentos em atraso pelo setor público, no ano de 2012 foi implementada a Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, e DL n.º 127/12, de 21 de junho). No essencial, este novo regime procura disciplinar os pagamentos em atraso.* (Fonte: Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses 2014).

⁷⁶ Nos termos do artigo 14º e artigo 23º da Lei 73/2013, de 03/09, RFALEI, o produto da receita do IMI dos prédios rústicos e 1% da dos prédios urbanos constitui receita das freguesias.

⁷⁷ Artigo 14º da Lei nº 73/2013 de 3 de setembro, e Artigo 10º da Lei nº 2/2007 de 15 de janeiro.

⁷⁸ DL nº 287/2013 de 12 de novembro.

⁷⁹ Cfr. Presidência do Conselho Ministros Proposta de Lei n.º 122/XII/2.ª, PL 609/2012, na exposição dos motivos da necessidade de criação de nova lei, pág.4.

⁸⁰ Comparticipação a ser inscrita no orçamento geral do Estado, é o instrumento de transferências dos fundos do Estado para a Administração Local. Artigo 25.º n.º 1 da RFALEI.

afeto ao Índice Sintético de Desenvolvimento Social⁸¹, nos termos do artigo 69º n.º 2 da RFALEI.

Fazem parte ainda das receitas dos municípios uma subvenção específica determinada a partir do Fundo Social Municipal (FSM)⁸², e uma participação no IRS, determinada nos termos do artigo 26.º da RFALEI, dos sujeitos passivos com domicílio fiscal na respetiva circunscrição territorial, calculada sobre a respetiva coleta líquida das deduções previstas no n.º 1 do artigo 78.º do Código do IRS, deduzido do montante afeto ao Índice Sintético de Desenvolvimento Social nos termos do n.º 2 do artigo 69.º.

Em 2015, o montante global da participação dos municípios nos impostos do Estado foi fixado em € 2.357.391.477 pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2015 - LOE/2015. A participação dos recursos públicos entre o Estado e os municípios para 2015 é distribuída da seguinte forma (n.º 1 do artigo 87.º da LOE/2015 e Mapa XIX):

- FEF: € 1.726.798.036;
- FSM: € 163.497.360;
- Participação de 5% no IRS: € 467.096.081.

Os montantes aprovados por município constam do mapa XIX anexo ao OE para 2015⁸³. Através da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, no artigo 44º, n.º 1, foi fixado o montante global da participação dos municípios para 2016, o montante aumentou ligeiramente relativamente a 2015, sendo fixado em € 2.386.321.983. Sendo distribuída da seguinte forma:

- FEF: € 1.748.520.958;
- FSM: € 163.325.967;
- Participação de 5% no IRS: € 474.475.058.

⁸¹ ISDR baseia-se num modelo que privilegia uma visão multidimensional do desenvolvimento regional, estruturando-o em três componentes: competitividade, coesão e qualidade ambiental. (Fonte INE).

⁸² Artigo 25.º n.º 1 e artigo 30º da RFALEI.

⁸³ Fonte: <http://www.portalautarquico.pt/pt-PT/financas-locais/transferencias/municipios/>

2.7.1 - Impostos e Taxas

De acordo com a LGT, artigo 3º, os tributos agrupam-se em três figuras distintas: os impostos, as taxas, e as contribuições especiais. Os impostos são criados por lei, que determina a incidência, a taxa, os benefícios fiscais e as garantias dos contribuintes, consagradas na CRP⁸⁴. A criação de impostos está sujeita à da reserva da lei, a qual abrange a criação a incidência e a taxa, além dos benefícios e garantias dos contribuintes. A reserva da lei impõe em nome do princípio da legalidade, da justiça e da transparência fiscal.

O imposto é uma prestação pecuniária, que pode ser singular ou reiterada, exigida por uma entidade pública a uma outra entidade (Sujeito Passivo), e que visa cobrir despesas públicas⁸⁵. Os impostos podem incidir sobre o rendimento, sobre o património e sobre a despesa⁸⁶. Os impostos sobre o rendimento são: IRC e o IRS, sobre o património são: o IMI, o IMT, o IS (bens imóveis), o IUC, sobre a despesa o IVA, e alguns impostos especiais como o imposto sobre o álcool e bebidas alcoólicas (IABA), o imposto sobre os produtos petrolíferos (ISP), o imposto sobre o tabaco (IT) e o imposto sobre veículos (ISV)⁸⁷.

As taxas destinam-se à cobertura das despesas das entidades públicas, que assenta no pagamento da prestação concreta de um serviço público, ao contrário dos impostos, as taxas não se encontram sujeitas ao princípio da legalidade fiscal⁸⁸, encontra-se sim sujeito a este princípio, a criação do regime geral das taxas.

Segundo (Nabais, 2015, pág.16), *a Revisão Constitucional de 1997, através da qual a Constituição Portuguesa passou a referir-se aos «impostos», às «taxas» e às «demais contribuições financeiras a favor das entidades públicas». Segundo as contribuições de melhoria, que têm lugar naqueles casos em que é devida uma prestação, em virtude de uma vantagem económica particular resultante do exercício de uma atividade administrativa, por parte de todos aqueles que tal atividade indistintamente beneficia*”. As contribuições ocorrem naquelas situações em que é devida uma prestação em virtude de as

⁸⁴ Artigo 103.º da CRP.

⁸⁵ Sanches, Saldanha J.L. – Manual de Direito Fiscal, Editora: Coimbra Editora, 2007, pág. 22.

⁸⁶ Pires, José Maria Fernandes, Lições de Fiscalidade, 2015 4ª Edição, Editora Almedina, pág. 394/395.

⁸⁷ Américo Fernando Brás Carlos, Impostos Teoria Geral, Editora: Almedina 2014, 4ª Edi. Pág. 48 a 50

⁸⁸ Artigo 165 nº 1 da CRP.

coisas possuídas ou de a atividade exercida pelos particulares darem origem a uma maior despesa das autoridades públicas.

Os tributos pagos pelas entidades empregadoras e pelos trabalhadores para o financiamento da segurança social, são normalmente designadas de contribuições, apresentando assim uma proporcionalidade entre prestação e contraprestação grupal, para uma melhor compreensão do assunto consultar José Casalta Nabais, “Sobre o regime jurídico das taxas”, 2015 Pág.11 a 40.

Em Portugal a receita provém principalmente dos impostos, o que se pode verificar nos quadros das receitas correntes do O.E., por exemplo, para 2015 prevê-se que representem cerca de 90% das receitas⁸⁹.

2.7.2 - O poder tributário das autarquias

A lei portuguesa no seu artigo 238.º nº 4 da CRP, dispõe “*as autarquias locais podem dispor de poderes tributários, nos casos e nos termos previstos na lei*”. Nesse seguimento, a LFL estabelece, no seu artigo 15.º, que “*os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito (...)*”. Importante será, então, saber em que consubstancia esses poderes tributários de que as autarquias podem dispor.

Nesse seguimento veio a reforma da tributação do património ao mesmo encontro com o DL 287/2003 de 12 de novembro: “*Outra medida importante desta reforma é a do reforço dos poderes tributários dos municípios, nomeadamente através do alargamento do intervalo de fixação das taxas e dos novos poderes de determinar alguns benefícios fiscais, no âmbito da política urbanística, cultural, de desenvolvimento e de combate à desertificação. Daí advirá certamente uma maior responsabilização das autarquias perante as populações, e uma maior exigência dos munícipes para com os seus autarcas,*

⁸⁹ Fonte OE para 2015.

num domínio, como é o caso da fiscalidade, onde se projeta com maior nobreza o exercício dos direitos e dos deveres da cidadania⁹⁰”.

As autarquias podem criar taxas, nos termos da lei, e têm direito à receita de alguns impostos, nomeadamente o IMI, a Derrama⁹¹ e uma parcela do Imposto Único de Circulação (IUC), e o IMT. A criação de impostos está sujeita ao princípio da legalidade fiscal e regulada constitucionalmente, e sendo assim as autarquias não os podem criar, podem no entanto fixar taxas. Um bom exemplo são as taxas do IMI⁹². Os municípios podem ainda no IMI, mediante deliberação da assembleia municipal:

- ✓ Definir áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação e majorar ou minorar até 30% a taxa em vigor para o ano a que respeita o imposto⁹³.
- ✓ Definir áreas territoriais para fixar uma redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados, sendo esta redução cumulativa com a que anteriormente referida⁹⁴.
- ✓ Majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados⁹⁵.
- ✓ Majorar até ao dobro a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono⁹⁶.
- ✓ Fixar uma redução até 50% da taxa a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da legislação em vigor e desde que tais prédios não se encontrem abrangidos pelo artigo 44.º, nº 1, alínea n) do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁹⁷.

A Assembleia Municipal, antecedida de proposta da Câmara, fixa a percentagem que o Município irá receber a título de transferência financeira do Estado, comunicando a sua deliberação à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) até 31 de Dezembro do ano anterior àquele a que respeitam os rendimentos. Se a decisão recair numa percentagem inferior a

⁹⁰ Preâmbulo do CIMI, aprovado através do DL 187/2003 de DL n.º 287/2003 de 12/11.

⁹¹ A derrama é um imposto municipal que incide sobre o lucro tributável das pessoas coletivas, sendo a sua taxa fixada anualmente pelos diferentes municípios. Vide Lei nº 73/2013, de 03 de Setembro e artigo 87.º-A do CIRC.

⁹² Artigo 112.º - Taxas do CIMI e artigo 14 a) da lei nº73/2013.

⁹³ Artigo 112.º, nº 6 do CIMI

⁹⁴ Artigo 112.º, nº 7 do CIMI

⁹⁵ Artigo 112.º, nº 8 do CIMI

⁹⁶ Artigo 112.º, nº 9 do CIMI

⁹⁷ Artigo 112.º, nº 12 do CIMI

5%, o produto da diferença é deduzido à coleta, constituindo-se como um benefício fiscal a favor dos sujeitos passivos. Naturalmente, que neste cenário, a receita do município diminui no exato montante em que é atribuída aos munícipes⁹⁸. Este é um exemplo de poder tributário que o município tem de conceder um benefício fiscal⁹⁹.

⁹⁸ O CIMI prevê uma taxa entre para prédios urbanos - de 0,3% a 0,5%.

⁹⁹ A título de exemplo do que o município pode deliberar na área tributaria, pode-se observar o caso da Câmara Municipal de Alvaiázere onde o executivo municipal aprovou, no final do mês de outubro, alguns benefícios fiscais em sede IMI, para os imóveis que se enquadrem em determinadas situações e previstas na lei. Assim para 2016, os residentes no concelho de Alvaiázere vão beneficiar de uma redução de 30% da taxa de IMI para habitações reabilitadas nos últimos dez anos, e de uma redução de 20% para os imóveis arrendados este ano. Estes dois benefícios são acumuláveis, de forma que poderá beneficiar de uma redução total de 50% da taxa de IMI em 2016.

Também para o “IMI Familiar” a Câmara Municipal deliberou fixar uma redução da taxa de IMI para as habitações próprias permanentes. O executivo decidiu ainda instituir uma majoração de 15% da taxa para os imóveis degradados. Estas medidas de política fiscal tem o objetivo de beneficiar as famílias residentes no concelho, incentivar a recuperação de habitações degradadas e, simultaneamente, promover o combate ao despovoamento dos principais aglomerados urbanos do território das freguesias, incentivando o arrendamento. (Fonte: Câmara Municipal Alvaiázere)

3 – TRIBUTAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS EM PORTUGAL

Desde a última reforma ocorrida em 2003¹⁰⁰, a tributação do património faz-se através do imposto do selo, na parte que respeita às transmissões gratuitas “*Imposto estadual, de obrigação única, que incide sobre as transmissões gratuitas de bens móveis e imóveis*”¹⁰¹, do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o qual incide sobre o valor patrimonial dos prédios rústicos e urbanos e do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), o qual como o nome indica incide sobre as transmissões onerosas de bens imóveis, sendo que a receita destes dois últimos impostos reverte integralmente a favor das autarquias.

3.1 – IMI

O CIMI entrou em vigor em 1 de dezembro de 2013, aprovado através do DL n.º 287/2003 de 12/11, veio substituir a CA, e produzir profundas alterações na tributação dos imóveis nomeadamente na sua avaliação.

“*Mantêm-se, no entanto, plenamente atuais as razões que, aquando da reforma de 1988-1989, levaram à criação de um imposto sobre o valor patrimonial dos imóveis, com a receita a reverter a favor dos municípios, baseado predominantemente no princípio do benefício*”¹⁰².

Segundo (Gomes, 2005, pág. 85), o IMI é claramente um imposto direto “*sobre o capital para ser pago pelo rendimento do contribuinte*”. É liquidado anualmente e incide¹⁰³ sobre o valor patrimonial tributável dos prédios situados no território nacional. Os prédios podem ser classificados como **rústicos ou urbanos**¹⁰⁴. É ainda anual, incidente sobre o valor da

¹⁰⁰ DL n.º 2587/2003 de 12/11.

¹⁰¹ José Herminio Paulo Rato Rainha, “Impostos: Noções Essenciais “Edição – DGI”

¹⁰² Preâmbulo do CIMI, aprovado através do DL 187/2003 de DL n.º 287/2003 de 12/11.

¹⁰³ Artigo 1º do CIMI.

¹⁰⁴ Os prédios podem ser classificados como rústicos ou urbanos. Ver artigo 3º e 4º do CIMI.

propriedade ou titularidade dos direitos reais sobre imóveis¹⁰⁵. É assim devedor deste imposto o proprietário, usufrutuário ou superficiário, que tenha a propriedade a 31 de dezembro do ano a que respeitar¹⁰⁶.

O valor patrimonial tributário é determinado¹⁰⁷ com uma fórmula com diversas variáveis através de uma expressão matemática constante da lei¹⁰⁸, e as taxas são fixadas anualmente pelos municípios, para cada ano de entre os valores fixados por lei¹⁰⁹.

O IMI é pago durante o mês de abril, nos meses de abril e novembro ou ainda nos meses de abril, julho e novembro consoante os montantes a pagar respetivamente: menor ou igual a 250€, valores superiores a 250€ e inferiores a 500€ e por fim valores superiores a 500€¹¹⁰. Os serviços da AT enviam a cada contribuinte uma nota de cobrança com a demonstração da liquidação, discriminação dos prédios, respetivo VPT, referências e montantes a pagar, e indicação da coleta por município da localização dos prédios¹¹¹.

O IMI é um imposto municipal¹¹² que incide sobre o património bruto, dado que não são dedutíveis encargos sobre os imóveis¹¹³, como acontece com a maioria dos impostos, é um imposto cuja administração cabe à AT, embora a sua receita reverta para as autarquias locais. As câmaras municipais podem deliberar proceder à cobrança dos impostos municipais, pelos seus próprios serviços¹¹⁴. No entanto desde do início do imposto que a liquidação¹¹⁵ e a cobrança é ação dos serviços centrais da AT¹¹⁶. A competência para a

¹⁰⁵ São tributados, pela totalidade do valor dos imóveis, mesmo os titulares de direitos reais menores como usufrutuários, usuários, superficiários ou meros titulares do direito real de habitação, apesar de os bens que não estarem no património do sujeito passivo do imposto.

¹⁰⁶ Artigo 8º do CIMI

¹⁰⁷ Capítulo IV, V, VI do CIMI.

¹⁰⁸ Artigo 38º a 46º do CIMI.

¹⁰⁹ Cfr. <http://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp?body=/imi/consultarTaxasIMIForm.jsp>. Taxas podem variar entre 0,2% e 0,5% para os prédios urbanos nos termos do artigo 112º do CIMI. No OE para 2016, a taxa máxima foi fixada para os prédios urbanos entre 0,3% a 0,45%. Aos prédios que sejam propriedade de entidades com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, aplica-se a taxa de IMI de 7,5% (artigo 112º nº 7 CIMI).

¹¹⁰ Artigo 120º do CIMI.

¹¹¹ Artigo 119º do CIMI.

¹¹² No entanto é liquidado e cobrado pelo Estado.

¹¹³ Mesmo os prédios estando onerados, por exemplo com hipotecas, mas não existe qualquer dedução no IMI.

¹¹⁴ Artigo 17º da Lei nº 73/2013 de 03/setembro.

¹¹⁵ Artigo 113.º do CIMI

¹¹⁶ Conforme disposto no nº 4 do artigo 17º da Lei nº 73/2013 os encargos cobrados pela AT não podem exceder: pela liquidação, 1,5 % dos montantes liquidados, ou pela liquidação e cobrança, 2,5 % dos montantes cobrados.

revisão administrativa da liquidação é do serviço de finanças da área da situação do prédio¹¹⁷, tal como a manutenção das matrizes.

No entanto, no mesmo período do pagamento do imposto é enviada às câmaras municipais a informação relativa à cobrança do IMI, remetendo-se-lhes o documento de cobrança e restantes elementos informativos, em particular a coleta imputada a cada município da localização dos prédios¹¹⁸.

Na gestão e administração do IMI, estão ainda reservadas algumas tarefas aos municípios, que lhes permitem adotar algumas medidas de ordem urbanística, patrimonial e ambientalística fiscal. Com efeito, competirá aos municípios proceder ao levantamento dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono e proceder à identificação dos respetivos proprietários, de modo a fundamentar a eventual majoração da taxa a aplicar àqueles imóveis¹¹⁹.

Caberá ainda aos municípios a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas, e devolutos¹²⁰ para efeitos de majoração das taxas¹²¹. Aos municípios cabe ainda colaborar na fiscalização da aplicação do IMI, estando incumbidos de apresentar determinadas informações à AT¹²².

O IMI e o IMT podem ser entendidos como representando os custos da manutenção de uma série de serviços que os municípios prestam aos particulares e empresas utilizadores desses imóveis, anualmente.

As receitas do IMI têm evoluído, desde a data em que entrou em vigor, tendo atingido o auge no ano de 2013, conforme se pode observar o gráfico abaixo (1). A explicação para este facto, deve-se ao facto das avaliações nos termos do CIMI terem sido efetuadas

¹¹⁷ Artigo 115º do CIMI

¹¹⁸ Artigo 119.º, nº 2 do CIMI.

¹¹⁹ Artigo 112.º, nº 11 do CIMI. Segundo o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, Processo nº11497/14, considera que “*só a autoridade tributária é que poderá, mediante uma avaliação, aferir se, no caso vertente, o prédio se encontra em ruínas para efeitos do IMI, uma vez que a recorrente considera-o como tal, mas a entidade demandada considera que o prédio já foi demolido, não se encontrando em ruínas.....*”

¹²⁰ Artigo 4º do DL nº 159/2006 de 8 de agosto, “A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios.”

¹²¹ Artigo 112.º, nº 15 do CIMI.

¹²² Artigo 128.º do CIMI.

gradualmente. Sendo que após a entrada em vigor do CIMI, o imóvel era avaliado quando da primeira transmissão, culminado em 2012 com a avaliação geral.¹²³

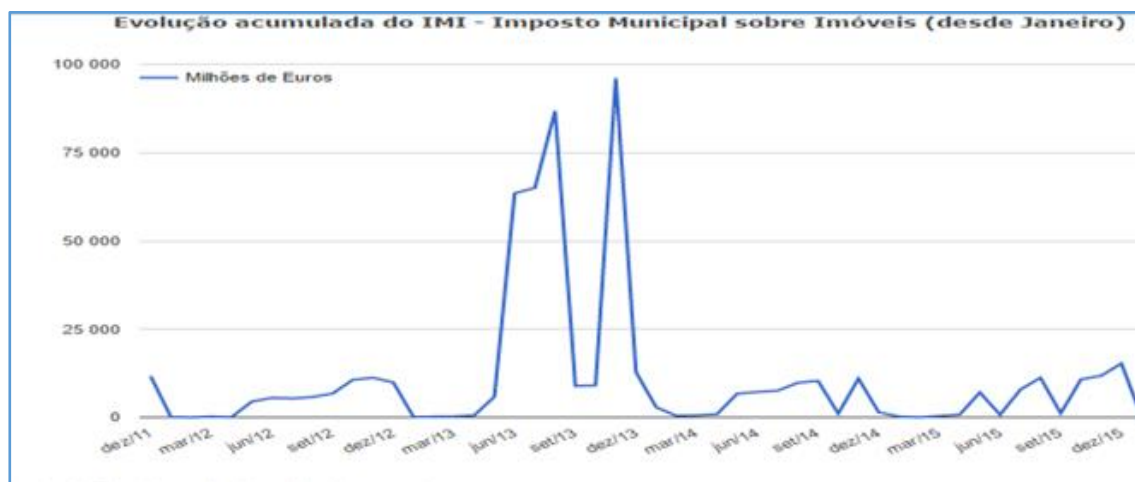


Gráfico 1 - Fonte Direção Geral Orçamento. Evolução da receita de IMI entre dezembro de 2011 e dezembro 2015.

3.1.1 – DL 287/2003, Reforma do Património

A reforma da tributação do património teve lugar em 01/01/2004, o Código do IMI entrou em vigor antes, a 1 de dezembro de 2003, através do DL n.º 287/2003 de 11 de novembro¹²⁴. Esta reforma abrangiu a contribuição autárquica, a sisa e o imposto sobre sucessões e doações, os quais foram extintos e substituídos pelo Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI (para a propriedade) e o Imposto Municipal sobre Transmissões - IMT (para as transmissões onerosas).

A redução das taxas foi significativa¹²⁵. Foi eliminado o imposto sobre sucessões e doações, e tentou-se alcançar com essa medida uma maior justiça fiscal e aumentar a capacidade de combate, evasão e fraude fiscal.

A reforma obedeceu aos seguintes princípios gerais¹²⁶:

¹²³ Decreto Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, artigo 15.º, revogado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro.

¹²⁴ No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 26/2003, de 30 de Julho, aprova o CIMI e o CIMT, altera o CIS, altera o EBF e os Códigos do IRS e do IRC e revoga o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações.

¹²⁵ A taxa aplicável à transmissão de prédios urbanos ou terrenos de construção era de 10% sobre o valor da transmissão, ou sobre o valor matricial, conforme o mais elevado. A taxa da CA dos prédios urbanos variava entre 0,7% a 1,3%.

¹²⁶ Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal, Coordenação Geral António Carlos dos Santos e António M. Ferreira Martins Coordenação dos Subgrupos.

- ✓ Equidade: distribuir equilibradamente a carga fiscal entre os contribuintes, desonerando os proprietários de prédios mais recentes e mais tributados, corrigindo de forma equilibrada os valores para os proprietários de prédios mais antigos.

Para garantir uma atualização equilibrada, esta é efetuada ao longo de vários anos e com limites anuais.

Salvaguardam-se ainda situações de pessoas com menores rendimentos, em particular os idosos, e promove-se a defesa da ligação dos proprietários à sua terra de origem, bem como a defesa do património tradicional.

- ✓ Gradualismo: avançar gradualmente por um conjunto de medidas concretas que eliminem progressivamente as graves injustiças do sistema fiscal na área do património.
- ✓ Luta contra a fraude e evasão fiscais: combater mais eficazmente a evasão fiscal sobretudo nas transações imobiliárias, pela consideração do valor de avaliação objetivo e atualizado dos imóveis, com impacto no imposto sobre o rendimento.
- ✓ Descentralização: tratando-se de impostos municipais, reforçar o papel dos municípios na avaliação e na decisão quanto à concessão de benefícios fiscais.
- ✓ Exequibilidade: afirmar soluções realistas e que se possam concretizar imediatamente, independentemente da avaliação completa dos 6,5 milhões de prédios existentes.

Com a entrada em vigor IMI, os prédios urbanos passaram a ser avaliados e, conseqüentemente, tributados, de acordo com uma fórmula de avaliação que contempla diversas variáveis tais como: a área do prédio, a afetação a que o mesmo se destina, a sua localização, vetustez, ou ainda os elementos de qualidade e conforto de que o mesmo dispõe¹²⁷.

A reforma do sistema de avaliação da propriedade urbana assente em fatores objetivos, sendo esta a grande inovação do IMI, era necessário inverter a situação insustentável sobre a tributação do património existente com a CA e CCP, procurando introduzir maior equidade fiscal, de forma a permitir efetuar a avaliação dos prédios urbanos, com valores

¹²⁷ Seção II- Das operações de avaliação, artigos 37º a 46º do CIMI.

mais próximos dos de mercado¹²⁸ e, sobretudo, que permitisse aos contribuintes conhecer com precisão as regras que levavam à determinação do valor do bem. Influenciou também outros impostos pelo facto do VPT apurado nos termos do CIMI passar a ter efeitos relevantes na determinação da matéria coletável.

3.1.2.1– Regime Transitório do DL 287/2003 de 12/11

De acordo com o disposto no CIMI, todos os prédios urbanos passaram a estar sujeitos, a partir de 1 dezembro de 2003¹²⁹, à nova avaliação nos termos do CIMI, inicialmente os prédios urbanos novos, e de seguida os restantes à medida que iam sendo sujeitos a transmissão¹³⁰, por iniciativa do contribuinte, e finalmente mediante realização da avaliação geral prevista para o efeito, a qual decorreu durante o ano de 2012.

A reforma teve em conta, para efeitos de determinação do valor dos prédios urbanos, sujeitos a tributação, entre imóveis novos e já existentes, e imóveis arrendados e não arrendados. Previu um prazo máximo de 10 anos para concluir a avaliação geral de todos os prédios, a qual como já foi referido, foi concluída com efeitos a 31/12/2012. Esta situação levou a grandes injustiças entre 2003 e 2011¹³¹, embora as taxas fossem maiores em sede de CA (0,7%) do que em sede de IMI (entre 02%-0,5%)¹³², a realidade é que de uma maneira geral os prédios mais antigos detinham um VPT muito desatualizado relativamente ao valor de mercado e conseqüentemente aos valores apurados nos termos do CIMI. A prova deste facto é a evolução positiva da receita entre 2012 e 2013¹³³ a qual

¹²⁸ O preâmbulo do CIMI refere que o sistema de avaliações estava desatualizado, não se enquadrando à sociedade existente, dado que o regime assentava numa sociedade à luz da economia rural e onde a riqueza imobiliária era constituída principalmente pela propriedade rústica, sendo que o regime de avaliação da propriedade urbana encontrava-se desajustado relativamente à realidade, não tendo em consideração a valorização dos imóveis, dos prédios urbanos comerciais e habitacionais e ainda de terrenos para construção devido ao desenvolvimento do país, traduzindo ao invés um sistema fiscal envelhecido, conduzindo a uma sobre tributação dos prédios novos (escriturados pelo seu valor venal), em paralelo com uma sub tributação dos prédios antigos e dos novos escriturados por valores menores ao valor venal.

¹²⁹ O Governo chefiado pelo ex-Primeiro-Ministro Dr. Durão Barroso procedeu, no ano de 2003, à Reforma da Tributação do Património, aprovando os novos Códigos do Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e do Imposto Municipal de Transações (IMT), e republicou o Código do Imposto de Selo (IS) com algumas alterações através da publicação do DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro (e restante legislação complementar, cito Portarias 1282/2003; 1283/2003; 1337/2003; 1423-H/2003; 894/2004; 895/2004; 975/2004; 982/2004 e 99/2005).

¹³⁰ Esta norma do DL 203/2013 foi revogada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro, que deixou de fazer sentido com a avaliação geral de 2012.

¹³¹ Em 2012 deu-se a avaliação geral nos termos do CIMI, conforme Lei n.º 60-A/2011 de 30/11.

¹³² Taxas de IMI em 2015.

¹³³ file:///C:/Users/C%C3%A9u%20Escudeiro/Downloads/15EstReceitasFiscais_2013.pdf, 2016/02/02.

resultou da conclusão da avaliação geral em sede de IMI, mesmo considerando a cláusula de salvaguarda prevista para atenuar os resultados imediatos da avaliação geral¹³⁴.

Por outro lado verificou-se também um crescimento constante dos alojamentos familiares em Portugal, desde 1991 a 2014, no ano de 2013 o número de alojamentos era de 5.926.176 e em 2014 de 5.936.689¹³⁵. No entanto, pese embora essa tendência se verificar, o facto é que a receita de IMI sofreu um aumento nitidamente maior a partir de 2013, como o podemos observar no quadro abaixo.

IMI- RECEITA COBRADA LÍQUIDA							
Receita Município IMI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (Fonte AT)
Ourém	3 195 538,91 €	3 669 939,22 €	4 116 082,73 €	4 577 439,67 €	5 836 554,86 €	6 891 223,87 €	6 084 991,00 €
Tomar	2 785 167,62 €	2 627 591,40 €	2 785 167,62 €	2 884 820,47 €	3 242 120,24 €	3 471 575,66 €	3 560 442,22 €
Total dos Municípios	1 064 529 790,85 €	1 108 222 531,07 €	1 167 553 442,09 €	1 229 551 897,75 €	1 305 581 960,66 €	1 467 510 252,97 €	1 532 511 043,10 €
Varição % Ourém		14,85%	12,16%	11,21%	27,51%	18,07%	-11,70%
Varição % Tomar		-5,66%	6,00%	3,58%	12,39%	7,08%	2,56%
Varição % Total dos Municípios		4,10%	5,35%	5,31%	6,18%	12,40%	4,43%

Quadro 1 - (Elaboração própria, fonte AT) Receita de IMI cobrada entre 2009 a 2015.

Este fator tem alguma influência no aumento da receita do IMI, embora a maior parte destes prédios, como são novos podem ficar isentos nos termos do artigo 46º do EBF. Segundo relatório do Instituto Nacional Estatísticas (INE) “Estatísticas das Receitas Fiscais, 1995-2013 - A receita com o imposto municipal sobre imóveis (IMI) registou um crescimento de 8,6% em 2013, retomando a variação positiva interrompida em 2012, ano em que diminuiu 0,2%. Este aumento deverá estar relacionado essencialmente com a avaliação geral de prédios urbanos. A importância relativa deste imposto continua, assim, a aumentar, representando em 2013 5,7%, mais 0,5 p.p. do que no ano anterior”.

De forma a atenuar as diferenças patrimoniais, o VPT dos prédios urbanos foi atualizado por aplicação de coeficientes de correção monetária¹³⁶, o qual é atualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do país¹³⁷. No caso de prédios urbanos arrendados, que o deixaram de estar até 31 de dezembro de 1988, aplicava-se ao valor

¹³⁴ Pires, José Maria Fernandes, Lições de Impostos sobre o Património e do Selo, 2015, 3ª Edição, pág.164/165.

¹³⁵ INE e PORDATA (2015-07-17).

¹³⁶ Ver artigo 16º nº2 do DL nº 287/2003, e da Portaria nº 1337/2003 de 5/12 do Ministério das Finanças. “Para os prédios já existentes e essa data, enquanto não fossem transmitidos, a Reforma institui um regime de atualização de valores que os aproximou razoavelmente dos valores de mercado,…” José Maria Fernandes Pires, Lições de impostos sobre o património e do Selo, 2015 3ª Edição, Editora Almedina, pag.121.

¹³⁷ Ver artigo 16º nº1 do DL nº 287/2003.

patrimonial resultante da renda, o coeficiente que correspondia à última atualização de renda feita¹³⁸.

De forma a não existirem aumentos de IMI desproporcionais para o senhorio, relativamente às rendas recebidas, a lei contemplou um regime de salvaguarda, e assim a atualização do valor patrimonial desses prédios, com contrato vigente à data da sua determinação e em que tivessem sido pagas rendas até 31 de dezembro de 2001 era o que resultasse da capitalização da renda anual pela aplicação do fator 15¹³⁹, (fixados por Portaria do Ministro das Finanças, mediante proposta da Comissão Nacional Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

Com o objetivo de impedir desigualdades, sendo tal desiderato perseguido através da atualização dos valores patrimoniais tributários¹⁴⁰, para o valor do imposto a pagar após a realização da avaliação geral, a lei estabeleceu limites ao aumento da coleta, de forma a não ocorrer um agravamento exagerado do imposto a pagar¹⁴¹. Os anos 2012 a 2014 inclusive¹⁴² foram abrangidos por uma cláusula especial, os prédios destinados a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e seus agregados familiares, cujo rendimento coletável para efeitos de IRS, em 2011, não fosse superior a 4.898,00 euros¹⁴³. Em tais situações, a coleta do IMI não poderia exceder a importância de 75 euros somados à coleta do ano anterior¹⁴⁴, exceto quando se trate de prédios devolutos ou prédios em ruínas, de prédios que sejam propriedade com domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a

¹³⁸ Todos os anos é publicado o coeficiente a aplicar às rendas, por exemplo para 2015 foi de 0,9969 através do Aviso nº11680/2014, e para 2016 foi de 1.0016 através do Aviso nº 10784/2015. O coeficiente tem em linha de conta o período de baixa inflação que se vem registando (nos termos dos artigos 1077º do Código Civil e 24º do Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27/2. O coeficiente de atualização anual das rendas, se as partes não tiverem estabelecido outro regime, é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto) e que se segue a um ano, 2015, em que o fator de atualização foi inclusive negativo (0,9969), resultando no congelamento geral das rendas.

¹³⁹ Artigo 15º N do DL 287/2003 (aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de Novembro). Esta salvaguarda já estava prevista antes, para os prédios arrendados que iam sendo transacionados, ver artigo 17º do DL 217/2003 aprovado pela Lei 6/2006-27/02. Com a entrada em vigor do NRAU (Lei nº 6/2006 de 27/02 que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano) procedeu-se a alterações do DL nº 287/2003, entre as quais, desaparece, no artigo 15º, nº1 a referência aos prédios arrendados, no artigo 16º desaparece também a referência aos prédios urbanos não arrendados na sua epígrafe, e no seu nº1, e o artigo 17º passa a ter uma redação totalmente nova.

¹⁴⁰ Fonte AT: “Esta avaliação geral visa corrigir distorções e desigualdades entre contribuintes no pagamento do IMI relativo ao seu património imobiliário urbano”.

¹⁴¹ Artigo 25º do DL 287/2003. A alteração de 2011 impôs limites no valor do imposto a pagar durante os 3 anos seguintes, o que de resto já o tinha feito na reforma em 2003, para os prédios transacionados a partir desse ano.

¹⁴² No OE 2016 o regime que tinha terminado, para o imposto liquidado entre 2013 a 2015, regressa para 2016, caso a afetação do imóvel seja de habitação própria e permanente. Este é atribuído nos mesmos moldes do dos anos anteriores.

¹⁴³ Lei nº 60-A/2011, DL nº 287/2003 de 12/11 e Circular nº 25/2011 da AT.

¹⁴⁴ Artigo 15º-O, do DL 217/2003 aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de Novembro.

um regime fiscal mais favorável, e ainda nas situações em que se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de dezembro de 2011, com exceção das transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes, quando estes não manifestem, vontade expressa em contrário.

Para apurar o VPT, a avaliação é realizada por iniciativa do contribuinte, através de modelo oficial¹⁴⁵ no entanto a avaliação geral não implicou quaisquer obrigações declarativas acessórias por parte dos contribuintes. Coube aos serviços centrais da AT, a emissão do Modelo 1 do IMI, e às câmaras municipais o envio das plantas de arquitetura e outros elementos necessários ao procedimento de avaliação que são solicitados pela AT¹⁴⁶.

O objetivo desta avaliação geral dos prédios consistiu assim numa uniformização e numa correção de distorções e desigualdades que afetavam os contribuintes, contribuindo assim para uma maior equidade fiscal e para uma tributação do património mais justa¹⁴⁷.

De forma a compreender o acima exposto, descreve-se um exemplo de uma situação em termos de avaliação, desde a inscrição do prédio na matriz, antes de entrar em vigor o CIMI, e após a avaliação nos termos do CIMI¹⁴⁸:

Atualização anual dos coeficientes de desvalorização da moeda para efeitos de correção monetária dos valores de aquisição de determinados bens e direitos.							
75% Artigo 138º e 130º nº 4 CIMI							
Ano	VPT	Coef.	VPT*Coef.		→75%	Novo VPT	LEGISLAÇÃO
2012	70 680,00 €						
2012	18 437,35 €						
2009	17 770,94 €	1,05	18 659,49 €	888,55 €	666,41 €	18 437,35 €	Portaria nº 401/2012 de 6 de dezembro
2006	17 128,62 €	1,05	17 985,05 €	856,43 €	642,32 €	17 770,94 €	Portaria nº 772/2009 de 21 de julho
2003	16 629,73 €	1,04	17 294,92 €	665,19 €	498,89 €	17 128,62 €	Portaria n.º 429/2006 de 3 de Maio
1995	9 161,07 €						
1990	7 046,98 €						
1985	5 656,37 €	2,94	Ano inscrição - Portaria nº 287/2003 de 3 de abril				

Quadro 2 - Atualização VPT através de atualização anual dos coeficientes de desvalorização da moeda.

¹⁴⁵ O modelo encontra-se disponível no site das finanças, o qual pode ser impresso, ou poderá preencher e enviar online, em http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/modelos_formularios/imi/

¹⁴⁶ Artigo 15º-C do, DL nº 287/2003 de 12/11 atualizado pela correspondente Lei nº. 60-A/2011, de 30 de novembro, e artigo a38º e ss CIMI.

¹⁴⁷ A estimativa é de que a avaliação geral abrangeu cerca de 5,2 milhões de prédios urbanos. Dados da Circular nº 25/2011 do Gabinete da AT.

¹⁴⁸ As taxas de IMI aplicadas foram as que vigoravam para o concelho de Tomar nos respetivos anos.

Como se poderá verificar no quadro 2, no ano de 2003¹⁴⁹ o VPT foi atualizado com o índice 2,94, aplicado ao valor da avaliação do ano da inscrição, nos termos da portaria nº 287/2003 de 3 de abril. Nos anos seguintes a atualização foi feita trienalmente com os coeficientes das portarias publicadas para esses mesmos anos.

Relativamente a imposto liquidado no ano 2012, o valor a pagar seria de 247,38€, mas após aplicação da cláusula de salvaguarda¹⁵⁰ este baixou para 199,40€. Em 2013 não foi aplicada salvaguarda IMI, dado que a coleta 2013 menos a coleta 2012 é inferior ou igual a 75,00 euros.

Ano	VPT	Taxa	Taxa IMI	VPT*Taxa	C.Salv.>75€	C.Salv.>1/3	Imposto	Ano Pagamento
2016								
2015	70.680,00 €		0,35%	247,38 €			247,38 €	2016
2014	70.680,00 €		0,35%	247,38 €			247,38 €	2015
2013	70.680,00 €		0,35%	247,38 €	47,98 €		247,38 €	2014
2012	70.680,00 €	0,80%	0,35%	247,38 €	122,98 €	40,99 €	199,40 €	2013
2012	18.437,35 €							
2011	17.770,94 €	0,70%	0,35%	124,40 €			124,40 €	2012
2009	17.128,62 €	0,70%	0,35%	119,90 €			119,90 €	2010
2006	16.629,73 €	0,70%	0,40%	116,41 €			116,41 €	2007
2003	9.161,07 €	0,70%	0,50%	64,13 €			64,13 €	2004
1995	7.046,98 €	0,70%		49,33 €			49,33 €	
1990	5.656,37 €	0,70%		39,59 €			39,59 €	
1985	5.656,37 €			- €				

As taxas de IMI são as aplicadas no concelho de Tomar

Quadro 3 - Cálculo do imposto a pagar, CA e IMI.

Para calcular o valor da coleta de IMI do ano de 2012, conforme disposto na Lei, tem que se calcular um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011, ou que o devesse ser, $((124,90 - 247,38) * 1/3 = 40,99€)$, para verificar qual a dedução a aplicar. Neste caso aplica-se a dedução de 75€, porque o terço da diferença entre as coletas de 2011 e 2012 é inferior (40,99€).

¹⁴⁹ Ano da introdução do CIMI e entrada em vigor.

¹⁵⁰ Com a alteração do DL nº 287/2003 de 12 de Novembro, através da Lei nº 60-A/2011, de 30 de Novembro, artigo 15.º-O, foi introduzida uma cláusula de salvaguarda, onde determinava que a coleta do IMI não poderia exceder, relativamente a 2012 e 2013, o maior dos seguintes valores: € 75, ou um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral, e o IMI devido do ano de 2011 ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.

3.1.3.2 - Regime de salvaguarda

Para os imóveis que foram avaliados pela AT durante os anos de 2012 e 2013, no âmbito da avaliação geral, foi criada uma cláusula de salvaguarda. Tal justificou-se pelo facto de os imóveis avaliados pelas regras antigas terem, em regra, valores patrimoniais tributários muito afastados dos chamados valores de mercado. Assim, para evitar uma subida abrupta do imposto a pagar pelos proprietários, foi criado um regime transitório, que permitiu um aumento gradual do imposto¹⁵¹. O OE 2012 previa o término deste benefício a partir de 2015, ano a partir do qual o contribuinte deveria suportar o valor do IMI por inteiro, no entanto o OE 2016 prorrogou esse prazo para 2016.

Foi introduzida ainda, uma cláusula especial de salvaguarda para o aumento da coleta do IMI dos contribuintes de baixos rendimentos, desde que o prédio ou parte de prédio fosse destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e o rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não fosse superior a € 4.898,00¹⁵². Nestes casos o valor do IMI a pagar não podia exceder, a coleta do IMI devido no ano imediatamente anterior adicionado, em cada ano, de um valor igual a € 75,00. Não foram aplicáveis, as cláusulas de salvaguarda no caso de prédios devolutos e/ou em ruínas, aos prédios cujos proprietários residissem em território com regime fiscal claramente mais favorável, e aos prédios em que se tenha verificado, após 31 de Dezembro de 2011, uma alteração do sujeito passivo do IMI, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.

3.1.2 – Conceito de Prédio Urbano para efeitos fiscais (CIMI)

No conceito de prédio, não existe um entendimento uniforme na doutrina, o próprio legislador o considera de diversos ângulos, senão vejamos o enquadramento legal¹⁵³. Assim, embora o artigo 204.º do Código Civil não avance com nenhuma definição de

¹⁵¹ Lei n.º 60-A/2011, DL n.º 287/2003 de 12/11 e Circular n.º 25/2011 da AT pág. 5/6.

¹⁵² Legislação - Artigos 5.º e 6.º da Lei n.º. 60-A/2011, de 30 de novembro, que aditou os artigos 15.º-A a 15.º-P ao DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

¹⁵³ Cfr. António Santos Rocha e Eduardo J. Martins Brás, em *Tributação do Património – IMI-IMT E Imposto de Selo* (Anotado e Comentado), Almedina, 2015, “Notas e Comentários” do Artigo 2º, artigo 3º e 4º do CIMI, pág.24 a 40.

“*prédio*”, ajuda, no entanto, na pretendida fixação do conceito, ao traçar o âmbito do conceito das “*coisas imóveis*”, através da distinção entre os prédios, as águas, as plantações e as próprias partes integrantes dos prédios, “*Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções neles existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.*”

Posição diferente, designadamente quanto à abrangência do conceito, assume o legislador no CIMI, cujo n.º 1 do artigo 2.º define “*prédio*” como: “*... Toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.*”

No mesmo sentido, encontra-se o conceito de prédio resultante do Regulamento do Cadastro Predial, aprovado pelo DL n.º 172/95, de 18 de Julho, onde, na alínea b) do n.º 1 do seu artigo 1.º, o legislador deixou escrito: “*Prédio, uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência, e, bem assim, cada fração autónoma no regime de propriedade horizontal.*”

Para efeitos de registo predial, algumas distintas posições doutrinárias definem o conceito de “*prédio*” como sendo aquele que resulta do Código Civil.

Na sequência da referida harmonização, pode ler-se no Preâmbulo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, de 2 de Março: “*A informação predial única (...) consiste na reconciliação e condensação sistemática da realidade factual da propriedade imobiliária com o registo predial, as inscrições matriciais e as informações cadastrais.*”

Daqui se conclui que, para efeitos de registo predial, o conceito de prédio se afasta do conceito da lei civil para se aproximar ao da legislação fiscal e da regulamentação cadastral

Para efeitos do IMI, cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Os prédios urbanos¹⁵⁴ são classificados em habitacionais, comerciais, industriais, serviços, incluindo os terrenos para construção e outros¹⁵⁵, e constituem todos aqueles prédios que se afiguram excluídos de serem caracterizados como prédios rústicos.

3.1.3 – Definição do Conceito Fiscal de Prédio Devoluto

Considera-se devoluto¹⁵⁶ o prédio urbano ou a fração autónoma que, durante um ano ou mais, se encontre desocupada, constituindo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade, e telecomunicações.

Paralelamente, enunciam-se os casos em que, mesmo que exista a desocupação durante um ano ou mais, o prédio ou fração autónoma não se considera devoluta para efeitos da norma reguladora, como por exemplo, no caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano; tratar-se da residência em

¹⁵⁴ No Direito Romano "praedia urbana" era a expressão que denominava os imóveis com edificação, situados na cidade ou no campo. "Praedia rustica", então, era o termo que indicava os fundos de terras não edificadas, situados no campo. O Código Civil distingue, mas não conceitua, o prédio urbano e o rústico (artigo 1.200 a 1.215), também não conhece o conceito de prédio misto e este está definido para efeitos fiscais no artigo 5º Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – aprovado pelo DL nº 287/2003, de 12 de Novembro, em vigor desde 1 de Dezembro de 2003, alterado pela Lei nº 53-A/2006, de 29 de Dezembro. Agostinho Alvim aponta dois critérios para a distinção entre prédio urbano e prédio rústico: o primeiro afirma que o importante é a localização do imóvel, vale dizer, se dentro do perímetro da cidade, é urbano, se fora, é rústico. O critério acertado, porém, assevera este autor, é aquele que coloca a questão sob o prisma da destinação do imóvel, isto é, será rústico se utilizado na agricultura, urbano em caso contrário.

¹⁵⁵ "Outros" poderão ser: Aeródromos Pistas de Aviação; Barragens; Campos de Equitação; Campos de Golfe; Campos de Minigolfe; Campos de Tênis; Campos de Futebol; Outros Campos Desportivos; Estádios desportivos; Pavilhões Gimnodesportivos; Piscinas; Pistas de Automóveis; Praças de Touros; Carreiras de tiro; Etar's; Igrejas; Lixeiras; Marinas; Pedreiras; Zonas Verdes; Terrenos situados dentro do aglomerado urbano onde não é permitido construir e sem afetação agrícola; Outros.

¹⁵⁶ O Governo foi autorizado pela Assembleia da República, nos termos da alínea b), do n.º 1 e do n.º 3, do artigo 63.º da referida Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, a proceder à definição de prédio ou fração autónoma devoluta, para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao abrigo do disposto no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), na redação que lhe foi dada pela mesma Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do DL n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados, entre outras situações previstas neste DL¹⁵⁷.

Por forma a garantir os interesses dos proprietários de prédios ou frações urbanas, os municípios devem notificar os proprietários, os quais podem exercer o seu direito de audição prévia. Nos casos em que, após cooperação com as entidades prestadoras de serviços, o imóvel é efetivamente identificado como devoluto, há ainda a possibilidade de impugnação judicial da decisão.

Nos termos do CIMI, *“os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens¹⁵⁸.”*

Estima-se que existam em Portugal cerca de 400 mil fogos devolutos¹⁵⁹, pelo que com esta medida poderá observar-se alguma recuperação imobiliária. Segundo dados do INE alusivos a 2001, só na capital, 67% das frações vagas estariam devolutas e fora de comercialização.

3.2 – Avaliação dos Imóveis Urbanos

Nem sempre é fácil avaliar um imóvel, principalmente porque existem muitos fatores objetivos e subjetivos que entram nesse cálculo. Efetivamente para determinar com rigor o valor de um bem imobiliário terão de angariar a sua primeira transação. Apenas nessa

¹⁵⁷ DL n.º 159/2006 de 8 de agosto, artigo n.º2.

¹⁵⁸ Artigo n.º 112º n.º8 do CIMI.

¹⁵⁹ Fonte: O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana - 2006

altura poderemos aferir se o valor da transação estava de acordo com o valor que o imóvel detinha no VPT.

O comprador está muitas vezes disposto a pagar um valor superior ao que o mercado estabelece para outros bens com características idênticas, por motivos de ordem pessoal ou outros.

Segundo (Figueiredo, 2004, pág.18), *“O mercado dos bens imobiliários é o mais imperfeito e ineficiente dos mercados existentes. De facto, um mercado perfeito é um mercado onde impera uma concorrência perfeita, isto é, onde as forças de oferta e procura funcionam livremente se equilibram, resultando desse equilíbrio o valor de mercado”. A heterogeneidade e a fixidez deste mercado, bem como o reduzido número e a ignorância dos intervenientes, complicam-no tornam-no imperfeito e ineficiente, dando origem a que as transações das propriedades sejam efetuadas a valores diferentes dos que, em condições de funcionamento perfeito, o mercado ditaria”.*

Segundo (Pires 2015, pág.15), *“O sistema de determinação do valor dos imóveis urbanos desempenha uma função muito importante na eficiência e na justiça de todo o sistema fiscal”.* Se pensarmos que vários impostos como o IRS, o IRC, o IMT, o IS, vão beber da avaliação nos termos do CIMI para encontrar a matéria coletável, esta afirmação ganha muita importância, na medida em que influencia uma boa e justa liquidação e cobrança de outros impostos. *“... as transmissões de imóveis têm relevância jurídica em todo o sistema fiscal, tanto nos impostos sobre o património que tributam a sua aquisição onerosa (IMT), como a aquisição gratuita (Imposto Selo), como naqueles que tributam a propriedade ou posse, como é o caso do IMI, como ainda naqueles que tributam os alienantes pelas mais valias ou pelos lucros obtidos nessas transmissões (o IRS e o IRC). A transmissão de imóveis produz ainda efeitos no IVA, quando o alienante renuncia à isenção do imposto.”*

Segundo (Pires, 2015, pág.394), a aquisição de imóveis representa uma manifestação de riqueza e de rendimento, e pode envolver valores elevados nas transações gerando receitas importantes. Por outro lado manifestam a capacidade contributiva de cada um.

Conforme mencionado no Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal (2009), o mercado imobiliário é dinâmico. Qualquer que seja o método de avaliação, estes têm

sempre pontos mais ou menos favoráveis, e o sistema de avaliação do VPT também não é perfeito, principalmente devido à sua fraca dinâmica, comparativamente ao valor de mercado, no entanto tem de existir um método objetivo e credível, a fim de dificultar a evasão fiscal¹⁶⁰.

3.2.1 – Matrizes prediais

A cada imóvel corresponde um número de artigo na matriz, e no caso de propriedade horizontal, normalmente ainda é acrescido de uma letra. Este número coadjuvado com a freguesia, concelho e distrito, auxilia na identificação da matriz de cada prédio¹⁶¹. As matrizes urbanas são elaboradas com base em declaração feita pelos proprietários¹⁶², e nelas constam os registos e características (confrontações ou número de polícia, localização, área, valor patrimonial tributário, identificação fiscal dos proprietários), do prédio ou fração.

As matrizes prediais têm uma função fiscal, e o seu objetivo visa a cobrança dos impostos sobre o património. As matrizes são atualizadas todos os anos a 31 de dezembro de cada ano, para assim se poder calcular o imposto, conforme disposto no CIMI¹⁶³.

O CIMI vem definir matriz no seu artigo 12º, como sendo os *”registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários, e sendo caso disso, dos usufrutuários”*.

No nosso país só existe o cadastro geométrico para alguns concelhos¹⁶⁴ sob a forma de plantas ordenadas em secções cadastrais a uma escala definida, 1/5000. O cadastro geométrico corresponde à georreferenciação do cadastro predial conhecido. Esta georreferenciação corresponde à existência de coordenadas conhecidas para todos os marcos e limites de propriedade e para alguns concelhos do país. Em caso de contenda de

¹⁶⁰ Ver parágrafo 12.º do preâmbulo ao CIMI.

¹⁶¹ Artigo 12º e 13º do CIMI.

¹⁶² Com a entrada em vigor do CIMI foi introduzido um formulário designado modelo 1 do CIMI, (A Portaria n.º 1282/2003, de 13 de Novembro, aprovou a declaração modelo 1 de IMI, e respetivos anexos, para efeitos da avaliação e inscrição de prédios urbanos na matriz predial a que se referem os artigos 13.º e 37.º do CIMI), o qual é preenchido e entregue nas finanças quando o sujeito passivo pretenda inscrever ou declarar alterações ao prédio. Estas alterações vão originar uma nova avaliação e consequentemente alterações na matriz.

¹⁶³ Artigo 8.º do Código do IMI. O IMI recai sobre o proprietário usufrutuário ou por quem tem o uso e fruição do prédio em 31 de dezembro do ano a que respeitar o imposto

¹⁶⁴ Cfr. Informação sobre cadastro: http://www.igeo.pt/servicos/cic/cad_seccoes.

estremas o Instituto Geográfico Português (IGP) é muitas vezes chamado para intervir, podendo nesse caso fornecer as coordenadas que tem nos seus registos e proceder à implantação dos marcos duvidosos. Para todos os outros concelhos, sem cadastro, o reconhecimento geográfico de um prédio torna-se uma tarefa difícil, e a matriz predial tem aqui um papel fundamental na localização e identificação de um prédio, contem informações como localização, descrição, área, titulares e confinantes¹⁶⁵, entre outras.

O OE de 2016¹⁶⁶ alterou a legitimidade para alteração das matrizes prediais, passando o sujeito passivo, a câmara municipal e a junta de freguesia, a poder a todo o tempo, reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais. Antes desta alteração só o sujeito passivo tinha essa legitimidade. Com esta alteração à Lei, é atribuída às autarquias uma função mais inspetiva e ativa na manutenção correta das matrizes. Tendo em conta a aproximação das autarquias com a população, e o facto de os municípios serem entidades competentes para aprovar o licenciamento de loteamentos urbanos, obras de urbanização e de obras particulares, estes possuem uma posição privilegiada, no combate à evasão fiscal, devido à observação direta no terreno, nomeadamente com a correção das matrizes¹⁶⁷.

3.2.2 – Valor Patrimonial

A determinação do valor patrimonial dos prédios sempre suscitou grande polémica e controvérsia relativamente aos critérios da sua avaliação, ressurgindo com o CIMI, o qual incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português¹⁶⁸. O mesmo sucedera com a entrada em vigor da Contribuição Autárquica (CA) em 1 de Janeiro de 1989, a qual nunca foi possível implementar completamente, por remeter à determinação do valor tributável para um Código de Avaliações que nunca veio a ser aprovado.

Segundo (Lobo e Pardal 2011, pág.86), “... o valor patrimonial corresponde ao montante do investimento realizado e materializado no imóvel, podendo dizer-se que equivale ao

¹⁶⁵Vizinhos a Norte, Sul, Nascente e Poente. No caso de publicação de elementos para efeitos de Declaração de Utilidade Pública (DUP), os confinantes são um elemento obrigatório, e são publicados nos Mapas de Expropriação.

¹⁶⁶ Artigo 130º, atualizado pela Lei 7-A/2016 de 30/03.

¹⁶⁷ Artigo 130º nº 3 do CIMI, aprovado pela Lei 7A/2016 de 30 de Março.

¹⁶⁸ Artigo 1º do CIMI.

somatório dos custos de construção e constituição do prédio. Este valor pode ser superior, inferior ou igual ao valor de mercado”.

Existem vários métodos para avaliar o património, entre os quais:

- O método comparativo¹⁶⁹ onde se inclui a avaliação através do valor de mercado¹⁷⁰;
- O método de custo¹⁷¹;
- E ainda pelo método do rendimento¹⁷².

No método do custo são considerados todos os valores ocorridos na sua produção, desde a aquisição do terreno, projetos, licenciamento, construção, a até comissões dos intermediários na transmissão. Na aplicação do método de custo o perito deve fundamentar quer os custos de construção quer o preço do terreno. Este método determina o valor do imóvel através da decomposição do seu valor em diversas rubricas (Figueiredo, 2004):

V (VALOR DA AVALIAÇÃO) = (T+E_T) + (C+E_C)*C_{AD} + E_{VC} + L	
V	Valor presumível do edificado = Valor normal de Mercado
T	Valor comercial de terrenos
E_T	Encargos com a compra dos terrenos
C	Custo de construção
E_C	Encargos com a construção
C_{AD}	Coefficiente de apreciação ou de depreciação [1]
E_{VC}	Encargos com a venda do edificado
L	Lucro do promotor
[1] O CAD aplica-se sempre que o prédio reúna condições que imprimam valorização ou desvalorização, derivadas, designadamente da idade e de outras características singulares como a exclusividade, a natureza arquitetónica, física, funcional, económica e ambiental.	

Fórmula 1 – Fórmula da avaliação pelo método de custo.

Quando a avaliação é efetuada a um prédio novo, adiciona-se ao valor de mercado do terreno, estimado, por exemplo, com base no método comparativo, os custos totais de construção, nomeadamente, os custos diretos de construção (mão-de-obra, materiais, equipamentos, subempreiteiros, estaleiro), os custos indiretos (projetos de arquitetura, de especialidades; licenças e taxas camarárias e de outros organismos envolvidos no processo de licenciamento; gestão da obra, fiscalização e comercialização) e o custo do capital

¹⁶⁹ De acordo com Ruy Figueiredo (2004) “No método comparativo o valor do imóvel é obtido por comparação com os valores de mercado das referências, comprovadas em transações já realizadas ou nos valores de oferta. Deste modo, a ausência de informação é o calcanhar de Aquiles do avaliador.”

¹⁷⁰ Consultar o ponto 2.2.3 deste trabalho.

¹⁷¹ Método alternativo ao VPT no caso de não ser possível seguir as regras do artigo 38º e seguintes, o CIMI prevê este tipo de avaliação, ver artigo 46º nº2 “Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros». O cálculo do valor residual é um caso particular de avaliação com base no Método de Custo.

¹⁷² Neste método, a propriedade é encarada como um bem a que estão associados determinados rendimentos (renda efetiva ou potencial de uma fração, de uma loja ou rendimento fundiário).

próprio e alheio utilizado no financiamento da operação. No caso de se tratar de avaliação de imóvel usada, subtrai-se a depreciação do edificado ao custo da construção.

O método do rendimento segundo (Figueiredo 2004, pág.48 a 50) “*é especialmente adequado para a estimação dos valores de propriedades que podem ser ou já se encontram arrendadas a determinado valor de renda ou que podem fornecer ou já fornecem um determinado rendimento, em regra periódico...*”

O método do rendimento utiliza a seguinte fórmula:

$V = (r \cdot 12) / t$	
V	Valor da avaliação
r	Renda ou rendimento mensal bruta (efetiva ou potencial)
t	Taxa de capitalização bruta

Fórmula 2 - Cálculo de avaliação através do método do rendimento.

Segundo (Figueiredo 2004), o método do rendimento é aplicado na seguinte situação:

- ✓ Propriedades que podem ser ou já se encontrem arrendadas a determinado valor de renda ou que podem fornecer ou já fornecem um determinado rendimento, em regra periódico (mensal, anual, sazonal, etc).

3.2.3 – Valor de Mercado

O sistema fiscal português, desde a reforma do património de 1 de dezembro de 2003, manteve como referência para cálculo do VPT, o valor de mercado. A fuga e a evasão fiscais em sede de tributação do património sempre foram consideradas “*pedras no sapato*” do sistema fiscal português, pois quer os vendedores quer os compradores assumiam tal facto com normalidade. Assim, os valores estabelecidos entre o vendedor e o comprador eram muitas vezes dissimulados ou simulados com a intenção mútua de se pagar menos IRC ou IRS (pelo vendedor), Sisa e Contribuição Autárquica (pelo comprador). Tendo em conta tal ocorrência obteve-se uma forma de cálculo do VPT, que se aproximasse do valor de mercado¹⁷³.

¹⁷³ Artigo 25º do DL nº 287/2003 de 12/1, assegurando um faseamento na sua efetivação, de modo a aproximar os valores dos prédios antigos aos valores de mercado. Para evitar o pagamento de Sisa taxada por valores elevadíssimos. Ver Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág. 379.

O valor de mercado obtém-se através de uma avaliação pelo método comparativo, cujo valor possui alguma subjetividade, podendo parecer muitas vezes até uma contradição, na medida em que se esperaria que o valor de um imóvel apenas dependesse das características do imóvel, e na verdade o mesmo bem pode ter dois ou mais “valores”. O valor de um bem também depende do objetivo e da perspectiva da avaliação. Diferentes fins e diferentes perspectivas poderão conduzir a diferentes valores.

Segundo investigação desenvolvida por (Figueiredo 2010), as variáveis explicativas de valor são variáveis que aumentam ou diminuem o valor de um imóvel. Assim, dependendo das variáveis que cada imóvel apresenta pode-se justificar o seu valor.

As variáveis podem ser: subjetivas e afetivas, intrínsecas, de localização, ambientais, económicas e financeiras, regulamentares e legislativas.

O valor de mercado difere do valor venal ou de venda¹⁷⁴ no sentido de que este corresponde a um valor concretizado e aquele a um presumível valor de transação do bem. (Pardal e Lobo 2011, pág.80) considera “...*que o valor é ainda a estimativa de um preço provável para um bem que está disponível no mercado, estimativa essa, que só é válida por um dado período de tempo durante o qual não se tenham alterado significativamente as condições que a informaram.*”

Como (Figueiredo, 2004, pág.48) refere: “*trata-se de um tipo de valor que poderá ser definido como "o preço que o mercado estará disposto a pagar por essa propriedade*¹⁷⁵”, isto é, trata-se do Presumível Valor de Transação ou Presumível valor Comercial ou Presumível Valor Venal do bem, como base ou principal referência para o seu valor.

Entende-se como valor de mercado “*O montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados cada um dos quais atuando independentemente um do outro, com prudência, sem coação e com pleno conhecimento do mercado*” (Figueiredo, 2004, pág.48).

¹⁷⁴ O professor Ruy Figueiredo (2004) define valor venal ou de capital de qualquer bem como o valor em mercado livre, pelo qual o bem foi transacionado (sendo assim dado pelo preço que se pagou e recebeu no momento da concretização dessa transação. Consultado definições de valor venal e valor de mercado são várias as definições como por exemplo a que se traduz: o valor venal é o valor pelo qual o bem foi transacionado em mercado livre, ou seja, o preço que o comprador pagou ao vendedor no momento da concretização do negócio. Este valor difere do valor de mercado, que é o valor pelo qual um bem pode ser transacionado, num mercado livre e competitivo, em que os intervenientes atuem de livre vontade, sem qualquer interesse particular e conhecedores de toda a informação relevante.

¹⁷⁵ Ruy Figueiredo, Manual de Avaliação Imobiliária, setembro de 2004, Editores Visilis, pág. 49 e 50.

De uma maneira geral o valor de mercado varia inversamente consoante a procura e oferta. No entanto existem determinados factos (como coação por parte do comprador ou vendedor, transações precipitadas e apressadas), bastante influenciadores do mesmo, o que faz com que muitas vezes essa variação não seja proporcional.

A ausência da realização de um estudo de mercado aceitável por parte de quem quer vender e/ou de quem quer comprar, com o apuramento dos valores praticados nesse mercado, com um bom nível de informação, impossibilita a determinação do valor de uma forma correta. Motivos de natureza sentimental, como por exemplo doença, divórcio, bem como vendas restringidas a um só comprador ou a um grupo pequeno de compradores que assim podem manipular o negócio, são exemplos desses factos inibidores de atingir o apuramento de um valor de mercado correto.

Segundo Figueiredo (2004, pág. 49 a 50) *“Um comprador interessado significa aquele que está motivado a comprar sem ser forçado a tal. Assume-se também que nem está ansioso por comprar nem deseja comprar por qualquer preço. Pressupõe também que o comprador atuará de acordo com as realidades do mercado e que não pagará um preço superior ao do que o mercado exige. Um vendedor interessado significa aquele que está motivado para vender sem ser forçado a tal, sem estar ansioso por fazê-lo e que não deseja vender por qualquer preço.*

A independência entre as partes envolvidas, comprador e vendedor, significa que não existem relações particulares ou especiais entre as mesmas (familiares, senhorio - arrendatário, outra) que possam estabelecer um nível de preço não característico do mercado”.

3.2.4 – Valor Tributário

Segundo (Pardal e Lobo 2011, pág.98), *“ O valor fiscal é um valor de carácter social fundamentado no principio da igualdade fiscal, quer se adote o principio da capacidade contributiva – e aqui encontramos-nos perante um imposto sobre o rendimento real ou*

presumido do imóvel, ao qual corresponde um valor de capital – ou se adote o princípio da equivalência ou do benefício – e, neste caso, descortinamos uma contribuição especial – que renumere uma ação pública, associada à proteção da propriedade e a alguns serviços menos tangíveis que o Estado e o Município, mais ou menos diretamente, asseguram ao prédio e ao estatuto da propriedade.”

O valor tributário é um valor obtido com base em metodologias de cálculo definidas no CIMI, ao qual, após aplicação de uma adequada taxa definida anualmente pelo município da área do imóvel permite determinar o imposto a pagar. Este valor, para além da importância que tem para efeitos fiscais, é também uma referência para o mercado imobiliário. *“A reforma ocorrida em 1988, que substituiu a contribuição predial pela contribuição autárquica, deixou de ter como referência o valor de rendimento para a determinação do valor fiscal e passou a configurar a base de incidência invocando um “valor patrimonial fiscal”, por sua vez referido ao valor de mercado¹⁷⁶.”*

O IMI, como não é um imposto sobre o rendimento, não considera para tributação o rendimento coletável dos prédios¹⁷⁷ mas sim o seu valor patrimonial tributário, e assim não tem em consideração o eventual rendimento que esses prédios possam produzir. Existem autores críticos e céticos relativamente à fórmula de cálculo do VPT nos termos do CIMI, como refere (Pardal 2013, pág.1) na sua reflexão crítica sobre o atual modelo do IMI e do IMT: *“A legitimidade do imposto sobre o património só pode ter dois alicerces — o do rendimento do prédio, real ou presumido, com elevada probabilidade de ocorrência e o do benefício verificável e objetivamente quantificável, prestado pelo Estado e pelas autarquias à defesa e garantia dos direitos de propriedade.”* Afirma também que *“O conceito de “valor patrimonial tributário” é absurdo, ingénuo se quiserem, e introduz uma irracionalidade na economia do território, ferindo o direito da propriedade na sua essência.”* Além de que, se pensar no conceito de valor de mercado e na determinação do VPT, (Pardal 2013, pág.3) conclui que *“O código do IMI comete o erro de querer presumir um valor de mercado a todos os prédios o que exigiria que todos eles estivessem à venda. Como tal não acontece, o valor do IMI não tem correspondência com a realidade do*

¹⁷⁶ Conferência Inaugural da Pós-Graduação em Fiscalidade/2013, Universidade Católica Portuguesa, Escola de Lisboa, 16 de Janeiro de 2013, Notas sobre a Tributação do Património, Professor Doutor Sidónio Pardal, Comunicação. http://www.sidoniopardal.com/41_confposgfiscalidade.pdf, 2016/02/10.

¹⁷⁷ O rendimento coletável dos prédios consistia no seu valor locativo, que era o valor da renda caso estivesse arrendado, ou o valor presumido, caso não estivesse.

mercado. O valor fiscal labora, assim, numa fantasia com a agravante de ser influenciado por comportamentos especulativos, verificados nas últimas décadas”¹⁷⁸.

A avaliação dos prédios urbanos, nos termos do CIMI assenta em critérios legais¹⁷⁹ em que, a iniciativa da avaliação de prédio urbano cabe ao chefe de finanças¹⁸⁰ com base nos elementos apresentados pelo sujeito passivo¹⁸¹.

Segundo (Leitão 2004, pág.22), na revista Fisco, nº 113/114, de abril de 2004 apresenta as seguintes conclusões: *“O cálculo do valor patrimonial dos prédios através da aplicação aos mesmos da fórmula [...] [...] parece-nos ser uma solução melhor do que qualquer das propostas que tinham anteriormente sido apontadas neste domínio. [...] [...] Permitirá corrigir a injustiça que atualmente se verifica em sede de contribuição autárquica, sendo assim plenamente conforme com o artigo 104º, n.º 3, da Constituição. [...] [...] Perfeitamente conforme com o princípio da legalidade, enunciado no artigo 103º, n.º 2, da Constituição, dado que é reduzidíssima a margem de apreciação conferida à Administração Fiscal, uma vez que praticamente todos os elementos componentes da Fórmula são objetivos, deixando muito pouca margem de subjetividade”.*

Nos termos do Código do IMI, os prédios urbanos passam a ser avaliados e conseqüentemente, tributados, de acordo com uma fórmula de avaliação que contempla, designadamente, a área do prédio, a afetação a que o mesmo se destina, a sua localização, vetustez, ou ainda os elementos de qualidade e conforto de que o mesmo dispõe.

O cálculo do valor patrimonial¹⁸² dos prédios urbanos tem por base o custo médio de construção, as áreas, a localização, o tipo de construção, as características intrínsecas dos edifícios, as infraestruturas e a envolvente urbanística:

¹⁷⁸ Conferência Inaugural da Pós-Graduação em Fiscalidade/2013, Universidade Católica Portuguesa, Escola de Lisboa, 16 de Janeiro de 2013, Notas sobre a Tributação do Património, Professor Doutor Sidónio Pardal, Comunicação.

¹⁷⁹ Artigo 37º CIMI.

¹⁸⁰ A competência é do chefe de serviço de finanças da área do prédio (concelho).

¹⁸¹ Devem ser juntas plantas de arquitetura das construções aprovadas pela câmara municipal. No caso de terrenos para construção, deve ser apresentada cópia do alvará de loteamento, que, quando não exista, deve ser substituída pela cópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo da viabilidade construtiva.

¹⁸² Os contribuintes podem aceder ao site das finanças (<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp>) calcular o valor patrimonial do imóvel que adquiriram ou estão a pensar adquirir.

VT (Valor Tributário) = Vc x A x Ca x Cl x Cq x Cv	
Vc	Valor de base dos prédios edificados
A	Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação
Ca	Coefficiente de afetação
Cl	Coefficiente de localização
Cq	Coefficiente de qualidade e conforto
Cv	Coefficiente de vevustez

Fórmula 3 - Fórmula de cálculo do valor patrimonial

Segundo (Mateus e Valdez, 2007, pág. 37 e 38), as alterações mais significativas desta reforma “passaram pela inclusão de regras de avaliação objetivas e que foram estruturadas para encontrar valores de avaliação com alguma aproximação ao valor médio de mercado de cada imóvel a avaliar, embora com a preocupação de não ultrapassar o referido valor....”¹⁸³. De certa forma esta opinião tem razão de ser, cada variável desta fórmula é objetiva e valoriza ou não o imóvel perante quem o quer adquirir. O cálculo do valor patrimonial resulta da ponderação do custo médio de construção, da localização, do tipo de construção, das características intrínsecas do edifício, infraestruturas envolventes e envolvência urbanística, sendo o seu valor definido pela AT, com o contributo da CNAPU e da Junta de Avaliação Municipal (JAM), nos termos do CIMI.

3.2.4.1 - Avaliação dos terrenos para construção

O cálculo do VPT dos terrenos para construção é muito semelhante ao dos edifícios construídos, mas tem por base a avaliação das edificações autorizadas ou previstas¹⁸⁴. O VPT dos terrenos para construção consiste no “somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação”¹⁸⁵.

¹⁸³ Apresentação do Relatório do Grupo Para o Estudo da Política Fiscal, Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal Intervenção do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, Prof. Doutor Carlos Baptista Lobo, 13 de Outubro de 2009, Ministério das Finanças.

¹⁸⁴ O valor do “terreno adjacente à área de implantação” é calculado nos termos do art.40.º n.º 4 CIMI (artigo 45º n.º 4 CIMI).

¹⁸⁵ Artigo 45.º do CIMI, VPT dos terrenos para construção.

A modelo 1 do IMI é preenchida e submetida no Portal das Finanças ou entregue nos Serviços de Finanças¹⁸⁶, sendo depois objeto de validação e conferência pelos serviços de finanças com vista à sua distribuição ao perito avaliador, que atua de forma independente para apuramento do VPT.

Na determinação da área para avaliação, aplica-se à área de implantação uma taxa variável entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas¹⁸⁷. A percentagem é definida tendo em consideração as características¹⁸⁸ do local, as acessibilidades e proximidades de equipamentos sociais, os serviços de transporte público e o fator de se tratar de uma localização de elevado valor de mercado imobiliário. No que respeita à área adjacente à construção, o seu valor é calculado da mesma forma que os prédios edificados¹⁸⁹.

Nas avaliações dos terrenos para construção a percentagem a aplicar à área de implantação do prédio é muito importante, de forma a este poder ser avaliado com um valor próximo dos valores de mercado. Também é importante que o contribuinte quando submete o pedido de inscrição do terreno para construção tenha já o projeto de construção autorizado pela câmara, pois assim já consegue uma avaliação de acordo com a construção a edificar e não por exemplo de acordo com o que se pode construir.

Poderão existir situações, onde a licença de passagem do terreno rústico a terreno para construção concedida pela Câmara, a pedido e informação do sujeito passivo, seja para uma edificação de baixas áreas, e mais tarde quando são edificados os prédios são construídos com áreas consideravelmente maiores. Esta situação conduz a uma avaliação com um VPT menor.

Os terrenos em “bruto” ainda para lotear normalmente são “prejudicados” neste tipo de avaliação nomeadamente pelo facto de não se tratar de um terreno infraestruturado ou com a consideração das áreas perdidas para ruas e outros espaços públicos. Quando são

¹⁸⁶ Para avaliação dos terrenos para construção deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva.

¹⁸⁷ Conforme recente entendimento do Supremo Tribunal Administrativo (STA), nos casos em que não haja ainda requerimento para licenciamento de construção de edifício, a volumetria a ter em consideração para efeitos de avaliação só pode ter por base a área máxima de construção permitida no Plano Diretor Municipal (PDM) naquela área. (Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0688/15, de 2 de dezembro de 2015)

¹⁸⁸ Artigo 42º nº3 do CIMI.

¹⁸⁹ Artigo 40º, nº4 do CIMI.

construídas as infraestruturas, os promotores cedem ao município áreas para estruturas sociais, ou seja quando se inscrevem os lotes individuais o somatório de todos é inferior ao valor que havia sido atribuído ao terreno inicial¹⁹⁰.

A título de exemplo, e por forma a exemplificar uma situação concreta vejamos o teor do seguinte Acórdão (2015)¹⁹¹: *“Na sequência da declaração feita a avaliação do prédio, da qual consta como área total do terreno 5000m², área de implantação do edifício de 760 m² e VPT de € 145.280. O contribuinte solicitou a 2.ª avaliação do prédio por não concordar com o valor fixado porquanto o único pedido que foi efetuado para construção do imóvel foi uma edificação de 30m², pelo que, será por isso que o prédio terá de ser avaliado. Na 2.ª avaliação mantiveram-se os mesmos valores da 1.ª avaliação.*

O contribuinte impugnou o resultado da 2.ª avaliação, tendo o tribunal de 1.ª instância julgado a impugnação procedente. Inconformada, a Fazenda Pública interpôs recurso para o Supremo Tribunal Administrativo (STA). Duma maneira geral, o valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é superior ao valor de mercado. Este facto ainda mais se agrava quando o terreno se encontra em bruto. O STA deu razão à Fazenda Pública.

O que está em causa é a determinação do VPT do terreno para construção por referência à área (requerida) de implantação do edifício....Assim, o valor de um terreno para construção corresponde, fundamentalmente, a uma expectativa jurídica, fundada num direito de nele se vir a construir um prédio com determinadas características e com determinado valor. Pese embora no terreno ainda nada esteja construído, a mera constituição de um direito de nele se vir a construir faz aumentar imediatamente o seu valor.

Sucedo que, neste caso concreto, não havia ainda requerimento para licenciamento de construção de edifício, nem se encontrava em causa a classificação do prédio.

Por isso, no entendimento do STA, a volumetria a ter em consideração para efeitos de avaliação só pode ter por base a área máxima de construção permitida no PDM naquela área, ou seja, no caso concreto dos autos o valor de 760 m², valor este que foi o indicado pelo próprio contribuinte no requerimento de inscrição do prédio na matriz”.

¹⁹⁰ Consultar Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal - Competitividade, Eficiência, e Justiça do Sistema Fiscal, do Ministério das Finanças e da Administração Pública, outubro de 2009, pág. 401.

¹⁹¹ Consultar Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0688/15, de 2 de dezembro de 2015.

Conforme (Pires, 2015,pág.117), “... a Lei faz depender o valor patrimonial dos terrenos para construção do valor dos prédios que neles se virão a construir. Casos existirão em que o valor do terreno é quase metade do valor do prédio cuja construção está autorizada ou prevista. Assim, apesar de nada ainda estar construído no terreno, ele tem já um valor próximo de metade (até 45%) que terá o prédio quando estiver concluída a construção. E esse valor depende apenas do formalismo constitutivo da autorização dos poderes públicos competentes. Esta aparente agressividade do CIMI na determinação do valor patrimonial tributário destes prédios contrasta com a moderação do modelo de avaliação dos terrenos que são prédios urbanos da classe “outros”.

3.2.4.2 - Prédios Outros

Neste grupo encontramos vários tipos de prédios, e conseqüentemente temos de ter vários tipos de avaliação adequada a cada um. Estão incluídos os “terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção¹⁹² e ainda os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, terrenos que não possam ser utilizados como terrenos para construção ou loteamento, designadamente as zonas verdes, áreas protegidas ou que de acordo com os planos municipais de ordenamento do território estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos¹⁹³.

Quando não se pode avaliar porque não é explorado para fins agrícolas nem está constituído o direito de construir, mas tem de serem avaliados, então e para continuar a objetividade do CIMI, aplica-se outro coeficiente o de 0,5%¹⁹⁴ a toda a área do terreno excedente, não se aplica o coeficiente de ajuste de áreas. Assim resulta que o VPT é igual ao $V_c * A * C_l * 0,005$.

Quando não é possível avaliar pelas regras do artigo 38.º do CIMI, o perito deve utilizar o método de custo adicionado do valor do terreno. Para os prédios da espécie “outros”, onde

¹⁹² Artigo 3º nº 2 do CIMI.

¹⁹³ Terrenos situados dentro de um aglomerado urbano para os quais as entidades competentes emitam qualquer licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não a habitação, comércio, indústria ou serviços. Exceção “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 afetação. Ver artigo 6º, nº4, do CIMI.

¹⁹⁴ Coeficiente de 0,005, nos termo do artigo 40º nº4 do CIMI.

o avaliador não consegue identificar uma afectação principal ou a construção não possibilita a aplicação da regra geral de prédios edificados, aplica-se, para cálculo do valor patrimonial tributário, o método de custo¹⁹⁵.

A avaliação de prédios urbanos em ruínas¹⁹⁶, o VPT é determinado como se de terrenos para construção se tratasse.

No quadro abaixo, estão enumerados alguns tipos de prédios da espécie “outros” e seu enquadramento em termos de cálculo do seu valor patrimonial tributário¹⁹⁷.

Prédios da espécie “Outros”	Regras de Avaliação
Sedes das Câmaras Municipais, Museus, Bibliotecas e Residências de Estudantes	Considerando-se a afectação Serviços (é determinado nos termos do artigo 38º do CIMI com as adaptações necessárias).
Estacionamentos cobertos fechados e não fechados	O Cl a aplicar corresponde ao da afectação dominante da área envolvente da localização do estacionamento (é determinado nos termos do artigo 38º do CIMI com as adaptações necessárias)
Estacionamentos não cobertos com construções não precárias.	Para o Cl aplica-se a mesma regra dos estacionamentos cobertos, ou seja, o correspondente à afectação dominante da área envolvente onde está implantado o estacionamento (é determinado nos termos do artigo 38º do CIMI com as adaptações necessárias)
Estacionamentos não cobertos sem construções ou com construções precárias.	2º Método do custo
Igrejas, estabelecimentos militares, quartéis de bombeiros e de protecção civil.	2º Método do custo
Estações rodoviárias, estações ferroviárias e de metropolitano, postos transformação de energia (EDP), parques eólicos.	2º Método do custo
Aeroportos, aeródromos, portos e marinas.	2º Método do custo
Recintos desportivos, piscinas, campos de golfe.	2º Método do custo

Tabela 1 - (Fonte Manual de Avaliação de Prédios Urbanos, (versão 5.0) Direção de Serviços de Avaliações (Maio de 2011). Regras de avaliação de prédios “Outros”

3.2.4.3 - Valor de base dos prédios edificados

O Vc, valor base dos prédios edificado¹⁹⁸ é uma das componentes mais importantes da formação do preço de um imóvel para efeitos fiscais, corresponde a um valor médio da

¹⁹⁵ Consultar ponto 2.2.2 deste trabalho.

¹⁹⁶ A classificação de prédios em ruínas deve ser definida de acordo com a deliberação da Câmara Municipal.

¹⁹⁷ Conforme disposto no artigo 46º n.º 3 do CIMI.

construção por metro quadrado¹⁹⁹ (m²), acrescido do valor do m² do terreno de implantação que o legislador fixou em 25% do custo da construção²⁰⁰.

O custo médio da construção é estabelecido anualmente por Portaria para guiar os projetos e adjudicações de obras de habitação social²⁰¹.

O custo médio de construção compreende os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, designadamente as relativas a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Desde a entrada em vigor do CIMI, entre 2003 e 2007, que o valor do m² oscilou entre, os 600 euros iniciais e os 615 euros, a partir de 2009, inclusive, foi baixando gradualmente, por forma a acompanhar a baixa do valor dos imóveis provocados pela crise no mercado imobiliário, ainda instalada. A partir de 2010 este estabilizou nos 603 euros.

¹⁹⁸ Artigo 46º nº 3 do CIMI, “no caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no artigo 40º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização”.

¹⁹⁹ A Lei nº 26/2003 de 30/07, artigo 13º nº4, “Competirá à CNAPU propor os coeficientes de localização mínimos e máximos, o zonamento e respetivos coeficientes e percentagens, bem como definir diretrizes para aplicação dos coeficientes de qualidade e conforto, e propor o custo médio de construção, que serão aprovados por portaria do Ministro das Finanças.”

²⁰⁰ Sendo que o valor do m² do terreno de implantação aumenta na proporção em que aumenta também o número de pisos do edifício (à medida em que aumenta também em altura o valor do m² de terreno). Ver Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág. 394.

²⁰¹ Por proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, o Governo, por intermédio do Ministro de Estado e das Finanças, manda publicar a portaria todo os anos, a fixar o custo médio de construção por metro quadrado, a vigor durante o ano.

Ano	Valor Médio	Valor Base (1)	Diploma Legal
2016	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 419/2015, de 31 de dezembro
2015	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 280/2014, de 29 de dezembro
2014	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 370/2013, de 27 de dezembro
2013	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 424/2012, de 28 de dezembro
2012	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 307/2011, de 21 de dezembro
2011	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 1330/2010, de 31 de dezembro
2010	482,40 €	603,00 €	Portaria nº 1456/2009, de 30 de dezembro
2009	487,20 €	609,00 €	Portaria nº 1545/2008, de 31 de dezembro
2008	492,00 €	615,00 €	Portaria nº 16-A/2008, de 09 de janeiro
2007	492,00 €	615,00 €	Portaria nº 1433-C/2006, de 29 de dezembro
2006	492,00 €	615,00 €	Portaria nº 90/2006, de 27 de janeiro
2005	490,00 €	612,50 €	Portaria nº 99/2005, de 17 de janeiro (II série)
2004	480,00 €	600,00 €	Portaria nº 982/2004, de 04 de agosto
2003	480,00 €	600,00 €	Portaria nº 982/2004, de 04 de agosto

1) Nos termos do nº 1 do artigo 39 do CIMI: "1 - O valor base dos prédios edificados(Vc) corresponde ao valor médio de construção, por m², adicionado do valor do m² do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor".

Tabela 2 - (Fonte www.portaldahabitacao.pt.) Variação do custo de construção entre 2003 e 2016.

A descida do valor serviu assim de ferramenta para controlar o VPT em relação ao preço de mercado. Por exemplo, um imóvel comprado em 2006 com uma área ajustada de 100 m² terá um custo de construção para efeitos tributários de 61.500,00 euros, obterá em 2016 um valor inferior, de 60.300,00 euros.

O preço da terra depende da dimensão da cidade, do seu crescimento, da conjuntura geral, de fatores institucionais, e principalmente da oferta e procura, e este valor na avaliação do CIMI é constante em todo o país, não se adapta ao valor de mercado. O valor atribuído ao m² de construção é igual para qualquer avaliação e o valor do m² do terreno de implantação que o legislador fixou em 25% do custo da construção também é assim igual. Para ajustar o valor da avaliação ao valor de mercado o CIMI prevê no cálculo outros fatores²⁰².

Os valores de referência do mercado imobiliário por m² no concelho de Tomar é de, para os apartamentos de 942€ e para as moradias de 816€²⁰³, que são claramente valores acima dos valores por m², que entram no cálculo do VPT, se comparados com os valores de

²⁰² Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.340.

²⁰³ No cálculo do valor médio por metro quadrado consideraram-se exclusivamente propriedades do mesmo tipo e com a mesma finalidade e localização geográfica (distrito, região autónoma ou município), de modo a garantir uma maior robustez estatística, expurgaram-se os resultados enquadrados no quintil superior e no quintil inferior e apenas se apresentam valores quando se contabilizaram, um mínimo, de 16 ocorrências válidas. Fonte Imovirtual.

referência de Ourém, apartamentos 884€ e moradias 685€, neste caso mais próximo do valor que entra no cálculo do VPT²⁰⁴.

Por exemplo, para termos uma ideia da disparidade de diferenças de valores de referência por m2 do mercado imobiliário, podemos observar os valores médios de venda em Lisboa, para os apartamentos é de 3.426€ e moradias 3.527€, cada vez mais distantes do valor médio de construção atribuído na avaliação do IMI.

3.2.4.4 - Área bruta de construção + área excedente à área de implantação

A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

ÁREA (A) = (Aa + Ab) x Caj+ Ac + Ad	
Aa	Área bruta privativa - é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1.
Ab	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.
Caj	Coefficiente de ajustamento de áreas - A Aplicação do Caj incide sobre o somatório da área bruta privativa (Aa) com a área bruta dependente já ponderada (0,3 Ab) para as afetações referidas, sendo variável em função de escalões de área consoante a afetação. Para os prédios cuja afetação seja a habitação o Caj é aplicado à área bruta privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, com base nas fórmulas dispostas no CIMI.
Ac	Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação - 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.
Ad	Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação - na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) de 0,005.

Fórmula 4 - (Fonte CIMI) Cálculo de A (área bruta de construção).

²⁰⁴ Foi indicado valores referências de Tomar e Ourém, por um maior conhecimento profissional da autora deste trabalho.

O Caj foi uma norma introduzida a partir de 1 de Julho de 2007, para tentar aproximar o valor do VPT ao de mercado, porque o valor de um imóvel com 200 m², normalmente não vale o dobro de um de 100 m², o valor de um prédio com maior área não é proporcional a um de menor área. Ainda hoje existem prédios com VPT maior por não terem sofrido qualquer avaliação após a data da alteração da lei²⁰⁵.

A tabela abaixo exemplifica como se calcula o Caj para os diferentes tipos de afetação.

Caj - Artigo 40º A do CIMI (Aditado pelo OE de 2007)				
Aa+0,30 Ad				CAJ
Habitação	Comércio ou Serviços	Industria	Estacionamento Coberto	
< = 100	< = 100	< = 400	< = 100	1
>100-160	>100-500	>400-1000	>100-500	0,9
>160-220	>500-1000	>1000-3000	>500-1000	0,85
>220	>1000	>3000	>1000	0,8

Tabela 3 - (Fonte www.portaldahabitacao.pt.) Variação do custo de construção entre 2003 e 2016.

O cálculo da área é muito importante e influente, porque o valor resultante deste cálculo multiplicado pelo valor do m² é a base do cálculo do VPT²⁰⁶.

A área privativa concorrente na totalidade, ou seja é multiplicada pelo coeficiente 1, a área dependente concorre para com 0,3 da totalidade, a soma destes dois fatores multiplica com o Caj, somado de 0,025 do terreno sobranete à implantação do prédio, com o limite de 2 vezes a implantação, e o restante terreno livre multiplicado por 0,005²⁰⁷.

A polémica está no cálculo do terreno livre à implantação do prédio, porque uma “vivenda” localizada em terrenos onde o preço do m² é muito valorizado, o terreno adjacente à casa fica a pagar muito pouco imposto, porque é pouco valorizado²⁰⁸.

Ao analisar a situação verifica-se que existem casas no campo, por exemplo que são construídas num terreno que era rústico, e que embora valorizado em relação a outros rústicos onde não seja possível construir, nada tem em comum com o valor de terrenos em grandes centros urbanos em zonas onde os terrenos são escassos, e estão integrados na sua maioria a Plano Diretor Municipal (PDM). Quem tem um imóvel com uma área de

²⁰⁵ Cfr. “Tributação do imobiliário”, Por Abílio Marques - Alterações do OE/2007, março 2007 n° 87, CTOC.

²⁰⁶ Artigo 39º CIMI.

²⁰⁷ Artigo 38º a 44º CIMI.

²⁰⁸ Cfr. Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal outubro de 2009, pág. 411. Conclusão do autor deste trabalho, decorrente da aplicação prática da fórmula e experiência profissional, conforme se demonstra nos quadros 4 e 5.

logradouro de 5000m² localizado em algumas zonas na região do Porto, Lisboa, Cascais, Estoril e ainda algumas zonas do Algarve certamente são imóveis de luxo e esses logradouros são subavaliados no IMI²⁰⁹.

Segundo o Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal (2009, pág. 399) “...não deixa de ser criticável a diferenciação entre a «área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação», Ac, que vai ter uma taxação agravada, e a «área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação», Ad, que tem uma taxação menor. Qual a razão para agravar o imposto sobre os pequenos logradouros? ”.

Abaixo estão representados os cálculos de uma avaliação nos termos do CIMI. Como se pode observar e compreender a aritmética da fórmula, e constatar a situação acima referida.

Exemplo de avaliação cuja afetação é habitação (artigo 38º e seguintes do CIMI)						Calculo VPT	
	m ²	Coef.			Legislação	Vc	603,00 €
Área total terreno	750				A	316,7745	191 015,02 €
Implantação	193,82				Ca	1	191 015,02 €
Área bruta construção	505,08		168,56		Cl	0,75	143 261,27 €
Ab (dependente)	226,47	0,3	67,941		Cq	0,98	140 396,04 €
Aa (privativa)	278,61	1	278,61		Cv	0,75	105 297,03 €
					artº 40 nº3		
					artº 40 nº2	VPT	105 297,03 €
A=(Aa+Ab)*Caj+Ac+Ad					artº 40		
(Aa+Ab)	346,551					Calculo Imposto	
Caj	$100*1+90*(160-100)+0,85*(220-160)+,80*(278,61+67,941-220)=$			306,2408	306,2408	artº 40-A	
Ac (área ter. livre até máx. 2ª a impl.)		0,025	(750-193,82=556,08 então 193,82*2)=	387,64	9,691	artº 40 nº4	
Ad (área ter.livre excedeo limite 2ª a impl.)		0,005	(750-193,8-387,64=	168,54	0,8427	artº 40 nº4	
A					316,7745		
						taxa	0,35% 368,54 €

Quadro 4 - (Elaboração própria) Exemplificação de cálculo de avaliação com um terreno de 750m².

²⁰⁹ Idem ponto anterior.

Exemplo de avaliação cuja afetação é habitação (artigo 38º e seguintes do CIMI) (alteração da área total terreno)						Cálculo VPT	
					Legislação	Vc	603,00 €
Área total terreno	m ²	Coef.				A	338,0245 203 828,77 €
Implantação	5000					Ca	1 203 828,77 €
Área bruta construção	193,82					Cl	0,75 152 871,58 €
Ab (dependente)	505,08					Cq	0,98 149 814,15 €
Aa (privativa)	226,47	0,3	67,941		artº 40 nº3	Cv	0,75 112 360,61 €
	278,61	1	278,61		artº 40 nº2	VPT	112 360,61 €
A=(Aa+Ab)*Caj+Ac+Ad							
(Aa+Ab)	346,551				artº 40	Cálculo Imposto	
Caj	100*1+90*(160-100)+0,85*(220-160)+80*(278,61+67,941-220)=			306,2408	306,2408	artº 40-A	taxa 0,35% 393,26 €
Ac (máx. 2* a implantação)		0,025	(5000-193,82=4806,18 e então 193,82*2)=	387,64	9,691	artº 40 nº4	
Ad		0,005	(5000-193,8-387,64=	4418,54	22,0927	artº 40 nº4	
A					338,0245		

Quadro 5 - (Elaboração própria) Exemplificação de cálculo de avaliação com um terreno de 5000m². Fonte CIMI.

3.2.4.5 - Coeficiente de afetação

O Coeficiente de afetação (Ca)²¹⁰ é definido consoante o tipo de utilização dos prédios edificados.

A tabela abaixo ilustra a correspondência da utilização do prédio e do respetivo coeficiente, aplica-se assim na fórmula de cálculo do VPT, o respetivo coeficiente de acordo com a afetação.

Utilização	Coeficientes
Comércio	1.20
Serviços	1.10
Habitação	1
Habitação social sujeita a regimes de custos controlados	0.70
Armazéns e atividade industrial	0.60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0.80
Estacionamento coberto e fechado	0.40
Estacionamento coberto e não fechado	15
Estacionamento não coberto	0.08
Prédios não licenciados, em condições deficientes de habitabilidade	0.45
Arrecadações e arrumos	0,35

Tabela 4 – (Fonte artigo 41º do CIMI) Coeficientes de afetação.

²¹⁰ Artigo 41º do CIMI.

3.2.4.6 - Coeficiente de localização

Um dos critérios de avaliação importantes, são os respeitantes à localização e ao zonamento²¹¹, sendo que a lei prevê uma atualização regular pelo menos de três em três anos²¹², atento ao facto, dos tais critérios poderem ficarem desajustados das dinâmicas de mercado²¹³. Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços. Assim este coeficiente, supostamente é tanto maior quanto melhor for a zona de localização do prédio²¹⁴.

Compete à CNAPU propor os coeficientes de localização, o zonamento, definir diretrizes para aplicação dos coeficientes de qualidade e conforto, e propor o custo médio de construção, que serão aprovados por Portaria do Ministro das Finanças²¹⁵.

Relativamente aos coeficientes de localização (CI), estes sofreram alterações pontuais desde que o CIMI entrou em vigor. Foram revistos em 2009 e 2015²¹⁶. Em 2004 foi aprovado um zonamento global do território, que tem servido de base às avaliações efetuadas desde essa data, sendo as alterações pontuais, com exceção agora para a última alteração ao zonamento que entrou em vigor em janeiro de 2016.

Nesta última revisão os coeficientes (valores mínimos e valores máximos), de uma maneira geral desceram²¹⁷, para o comércio e serviços, tendo-se mantido com alterações pontuais nos coeficientes para a indústria e a habitação, conforme se pode observar no quadro abaixo elaborada para o distrito de Santarém.

²¹¹ O zonamento consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 45.º.

²¹² Prevê-se que sejam alvo de atualização, por proposta da CNAPU, ver artigo 62º do CIMI.

²¹³ Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.348.

²¹⁴ Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.347.

²¹⁵ Artigo 39º e 62º do CIMI.

²¹⁶ Portaria n.º 420-A/2015, aprova os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, previstos no artigo 42.º do CIMI. Desde a entrada em vigor do CIMI, apenas foi aprovado um zonamento global do território, que consta da Portaria n.º 982/2004, de 4 de agosto. As restantes portarias publicadas neste âmbito (Portarias n.ºs 1426/2004, de 25 de novembro, 1022/2006, de 20 de setembro, 1305/2007, de 4 de outubro, e 1119/2009, de 30 de setembro), apenas produziram alterações pontuais ao zonamento em vigor.

²¹⁷ Os contribuintes poderão fazer a simulação, e decidirem pela entrega do pedido de avaliação no site:

<https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp>.

Portaria n.º 982/2004 de 4 agosto; Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro - Série I-n.º190; Portaria n.º 400/2015, de 6 de novembro atualiza os coeficientes de desvalorização da moeda aplicáveis aos bens e direitos alienados durante o ano de 2015.

2003		Habitação 2003				Habitação 2015				Comércio 2003				Comércio 2015				Indústria 2003				Indústria 2015				Serviços 2003				Serviços 2015			
DF/Concelho/SF	Min. CI	Máx. CI	Min. CI	Máx. CI	Dif. Min. E Máx. 03/15	Dif. Min. E Máx. 03/15	Min. CI	Máx. CI	Min. CI	Máx. CI	Dif. Min. E Máx. 03/15	Dif. Min. E Máx. 03/15	Min. CI	Máx. CI	Min. CI	Máx. CI	Dif. 03/15	Dif. 03/15	Min. CI	Máx. CI	Min. CI	Máx. CI	Dif. 03/15	Dif. 03/15	Min. CI	Máx. CI	Min. CI	Máx. CI	Dif. 03/15	Dif. 03/15			
																															1929	Abrantes2	0,4
	Abrantes1	0,4	0,9	0,5	1,2	0,1	0,3	0,4	0,8	0,5	1	0,1	0,2	0,4	0,6	0,5	0,65	0,1	0,05	0,4	0,7	0,55	1,1	0,15	0,4								
1937	Alcanena	0,6	0,9	0,65	0,9	0,05	0	0,6	0,8	0,6	0,8	0	0	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0	0,5	0,7	0,5	0,7	0	0								
1945	Almerim	0,6	1	0,6	1	0	0	0,6	1,1	0,6	1,1	0	0	0,4	0,6	0,4	0,6	0	0	0,6	1	0,6	1	0	0								
1953	Alpiarça	0,5	0,91	0,6	0,9	0,1	-0,01	0,5	0,65	0,5	0,65	0	0	0,4	0,6	0,5	0,6	0,1	0	0,5	0,7	0,5	0,7	0	0								
1970	Benavente	0,4	1,05	0,6	1,1	0,2	0,05	0,4	0,87	0,5	1,1	0,1	0,23	0,4	0,6	0,45	1,7	0,05	1,1	0,4	0,96	0,5	1,1	0,1	0,14								
1988	Cartaxo	0,4	1,3	0,6	1,2	0,2	-0,1	0,4	1,2	0,6	1,2	0,2	0	0,4	0,6	0,4	0,5	0	-0,1	0,6	1	0,8	0,9	0,2	-0,1								
1996	Chamusca	0,5	0,9	0,5	0,9	0	0	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0								
2003	Constancia	0,5	0,8	0,5	0,8	0	0	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0	0,4	0,5	0,5	0,6	0,1	0,1	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0								
2011	Coruche	0,6	0,9	0,6	0,9	0	0	0,6	1	0,6	1	0	0	0,4	0,6	0,45	0,55	0,05	-0,05	0,6	0,9	0,6	0,9	0	0								
2020	Entroncamento	0,8	1	0,8	1	0	0	0,4	1,3	0,4	1	0	-0,3	0,6	0,6	0,5	0,6	-0,1	0	0,45	0,9	0,45	1	0	0,1								
2038	Ferreira Zezere	0,5	1,8	0,6	1,7	0,1	-0,1	0,5	1,1	0,5	0,7	0	-0,4	0,4	0,5	0,4	0,5	0	0	0,5	0,1	0,6	1,3	0,1	1,2								
2046	Golegã	0,6	0,9	0,6	0,9	0	0	0,7	0,9	0,7	0,8	0	-0,1	0,4	0,6	0,4	50	0	49,4	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0								
2054	Mação	0,4	0,7	0,4	0,7	0	0	0,4	0,65	0,4	0,65	0	0	0,4	0,5	0,4	0,5	0	0	0,4	0,6	0,4	0,6	0	0								
2062	Rio Maior	0,7	1	0,7	1	0	0	0,7	1,3	0,7	1,1	0	-0,2	0,5	0,6	0,5	0,6	0	0	0,6	1,2	0,6	1,2	0	0								
2070	salvaterra Magos	0,4	0,8	0,6	0,85	0,2	0,05	0,4	0,88	0,6	0,9	0,2	0,02	0,4	0,6	0,45	0,6	0,05	0	0,4	0,9	0,6	0,9	0,2	0								
2089	Santarém	0,7	1,3	0,6	1,9	-0,1	0,6	0,7	1,3	0,7	1,5	0	0,2	0,5	0,9	0,5	1	0	0,1	0,6	1,2	0,6	1,3	0	0,1								
2097	Sardoal	0,4	0,8	0,4	0,8	0	0	0,4	0,65	0,4	0,65	0	0	0,4	0,7	0,4	0,7	0	0	0,4	0,7	0,4	0,7	0	0								
2100	Tomar	0,4	1,1	0,4	1	0	-0,1	0,5	1,3	0,5	0,9	0	-0,4	0,4	0,7	0,4	0,7	0	0	0,6	1,2	0,6	0,8	0	-0,4								
2119	Torres Novas	0,6	1	0,65	1	0,05	0	0,6	1,1	0,6	1	0	-0,1	0,5	0,8	0,5	0,7	0	-0,1	0,6	1,2	0,6	0,9	0	-0,3								
1961	Vila Nova Barquinha	0,4	0,8	0,5	0,8	0,1	0	0,4	0,4	0,5	0,7	0,1	0,3	0,4	0,6	0,5	0,6	0,1	0	0,4	0,6	0,5	0,6	0,1	0								
2127	Ourem	0,5	1,7	0,5	1,6	0	-0,1	0,4	2,5	0,4	2,3	0	-0,2	0,4	1	0,4	1	0	0	0,4	2,5	0,4	2,3	0	-0,2								

Tabela 5 - Análise comparativa dos coeficientes de localização para o distrito de Santarém entre 2003 e 2015 (Elaboração própria).

Como decorre da portaria que atualiza os novos coeficientes²¹⁸, esta variável releva bastante para a determinação do VPT. Sendo assim, qual o motivo das alterações sofridas terem sido tão pontuais, ainda mais se considerarmos a crise económica em que vivemos nomeadamente com grande impacto nos bens imobiliários, e o facto de a lei prever a alterações trienais.²¹⁹

É do conhecimento comum a catadupa de falências de empresas. Só em 2015 foram constituídas em Portugal 36.018, foram dissolvidas 29.235 e ficaram insolventes 9.930²²⁰ empresas. Regiões, onde predominavam alguns tipos de indústria, em que quase não existia desemprego, e em que o zonamento por esse motivo era alto, verifica-se que com as

²¹⁸ Portaria n.º 420-A/2015, de 31 de dezembro – “Assim, sendo os coeficientes de localização um dos principais elementos que concorrem para a determinação do valor patrimonial tributário de um imóvel e tendo em conta a evolução do mercado imobiliário, que é por natureza um mercado dinâmico, mostrou-se necessário que o legislador contemplasse a possibilidade de revisão trienal do zonamento e dos coeficientes de localização, nomeadamente nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI, podendo ainda ser apresentadas anualmente propostas de ajustamento nas situações previstas no n.º 2 do mesmo artigo.”

²¹⁹ Cfr. 3.º, 4.º e 5.º parágrafo Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro - Série I n.º190.

²²⁰ Fonte: <https://www.racius.com/observatorio/2015/>, 2016/02/05. Segundo o relatório da seguradora “Cosec Insolvências 2015”, o número de empresas insolventes em Portugal aumentou 7% no primeiro trimestre de 2015 face ao período homólogo, num total de 1.536 empresas insolventes.

falências das empresas, principalmente as ligadas à construção, passaram a ser menos atrativas para viver²²¹.

A conjuntura alterou-se profundamente com a crise económica e nestas situações seria expectável rever os coeficientes de localização e do zonamento em baixa.

Após a aprovação do intervalo de valores dos coeficientes de localização é aprovado o zonamento, ou seja um valor fixo pertencente ao intervalo dos coeficientes para cada zona/rua/local, e para cada uma das afetações, habitação, comércio, serviços e indústria.

No concelho de Ourém existe uma zona com um coeficiente alto para o comércio e serviços, o que dispensa explicações quando o identificamos, como a Cova de Iria, Fátima, exemplo da aplicação do zonamento para ajustar os valores dos imóveis aos de mercado.



Figura 1 - (Fonte AT) Zonamento para habitação em Vilar Prazeres, Ourém.

Na cidade de Tomar, por exemplo o zonamento baixou em alguns locais, sendo que onde era de 1,1 passou para 1, e noutros onde era de 0.9 passou para 0.8, no que se refere à habitação. Poderá deduzir-se que esta foi uma tentativa para aproximar os VPT aos valores de mercado, visto, que sofreu uma grande quebra desde o início da crise económica.

²²¹ Para exemplificar esta situação pode-se referir o exemplo prático de Vilar dos Prazeres, concelho de Ourém, com indústria na área “Indústria e Comércio de Mobiliário”, uma zona onde a o zonamento para habitação é alto, e onde existia muito emprego, ver proposta dos peritos para alteração zonamento 2015.



Figura 2 - (Fonte AT) Zonamento no centro da cidade de Tomar- Fonte AT.

No próprio relatório de proposta do zonamento municipal de Ourém de 2015, elaborado pelos peritos, são identificadas zonas onde existiram alterações significativas, que levaram a alterações consideráveis nos valores dos prédios para habitação, nomeadamente Vilar dos Prazeres devido à “agonia industrial”, em contrapartida à influência do Santuário da Cova de Iria na compra de segunda habitação²²².

3.2.4.7 - Coeficiente de qualidade e conforto

Este é mais uns dos coeficientes que entram na determinação do VPT, estas variáveis são aplicadas ao valor base do prédio edificado. Possui uma influência relativa no VPT, só podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5²²³, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam da tabela 6 e 7.

O coeficiente de qualidade e conforto pretende valorizar fatores intrínsecos do prédio, como aspetos que podem atribuir-lhe um valor maior, como a existência de piscina, de outros equipamentos ou de uma vista de exceção ou, contrariamente, através de fatores minorativos como a inexistência de cozinha ou de redes de água, luz, eletricidade ou outras.

²²² Proposta dos peritos do Zonamento Municipal serviço de Finanças de Ourém 2015, Direção de Serviços de Avaliações, AT e Aduaneira, 2015.

²²³ Artigo 43.º do CIMI “Coeficiente de qualidade e conforto”.

Este artigo foi alterado recentemente tendo agora em conta fatores como a exposição solar o qual se insere no elemento referente à “localização e operacionalidade relativas”. Sendo este, um fator importante na avaliação do CIMI, considerando a importância legislativa de ajustar o VPT ao valor de mercado, este critério tinha um coeficiente de majoração no valor do imóvel de 0,05, agora este peso aumentou para os 0,20²²⁴.

Na tabela abaixo estão discriminados os elementos de qualidade e conforto que servem de base ao cálculo do VPT dos prédios afetos à habitação.

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Majorativos:	
Moradias unifamíliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,2
Garagem individual	0,04
Garagem coletiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina coletiva	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 edificios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
Minorativos:	
Inexistência de cozinha	0,1
Inexistência de instalações sanitárias	0,1
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,1
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 edificios 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 0,10

Tabela 6 - (Fonte artigo 43º do CIMI) Variáveis de qualidade e conforto para habitação.

A tabela abaixo ilustra os elementos de qualidade e conforto que servem de base ao cálculo dos prédios cuja afetação seja comércio, serviços e industria.

²²⁴Os coeficientes de Localização e operacionalidades relativas foram alterados através do DL n.º 41/2016, de 1 de agosto. O minorativo foi alterado para o máximo de 0,10 em contrapartida dos anteriores 0,05, e o major ativo de 0,05 para 0,20.

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Majorativos:	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,1
Sistema central de climatização	0,1
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	0,1
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,1
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

Tabela 7 - (Fonte artigo 43º do CIMI) Elementos de qualidade e conforto.

Este é talvez um dos coeficientes mais subjetivos na determinação do VPT²²⁵, e onde o perito avaliador poderá eventualmente tentar ajustar o VPT ao valor de mercado no caso de existir alguma discrepância no mesmo, a lei para diminuir esta subjetividade enumera e define todos os major ativos e minorativos²²⁶. A alteração recente consagrada no DL n.º 41/2016 veio subjetivar mais a fórmula de avaliação nos termos do CIMI, mas também possibilitar o perito avaliador de tentar aproximar o VPT ao valor de mercado.

Embora a lei exemplifique os elementos de qualidade e conforto, estes não ilustram muitas situações diferentes, dando-lhe um tratamento a nível fiscal igual. Vejamos como por exemplo, uma casa no campo como existem tantas em Portugal, com uma construção “pobre”²²⁷ que serve de habitação, mas com cimento no chão sem azulejo, e em comparação com outra, com todos os materiais do melhor que existe no mercado, uma “vivenda”²²⁸. Ambas podem sofrer um majorativo até 0,20 por serem moradias unifamiliares, mas designar a primeira de moradia unifamiliar é exagero, pois fica muito aquém de uma fração.

Existem elementos de qualidade e conforto que podem ser aplicados como a qualidade do projeto, o nível de qualidade dos revestimentos /acabamentos, o nível de qualidade,

²²⁵ É de referir que também aqui, a CNAPU tem competências para definir diretrizes para aplicação dos coeficientes de qualidade e conforto, previsto no artigo 13º, n.º4 da Lei 26/2003 de 30/07.

²²⁶ Artigo 43º n.º 3 do CIMI.

²²⁷ (Habitação e urbanismo) “1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.” Artigo 65.º CRP.

²²⁸ Portaria 1119/2009 de 30/11.

designadamente de segurança, isolamentos térmico e acústico, vistas panorâmicas para o mar, rios, montanhas, zonas verdes, outros elementos visuais naturais ou artificiais, áreas especiais, nomeadamente telheiros, terraços, estacionamentos abertos ou similares em grandes superfícies comerciais ou de serviços, qualidade ambiental como poluição atmosférica, sonora ou outra, acessibilidade fora do normal, elementos visuais, naturais ou artificiais (por Exemplo, ETAR's cemitérios), ausência ou menor qualidade de infraestruturas/equipamentos de apoio e lazer no condomínio fechado, majorativos ou minorativos na orientação do prédio e a localização do piso, que possa majorar ou minorar uma avaliação²²⁹.

Conforme decorre do relatório do grupo para o estudo da política fiscal, elaborado em 2009 *“...o Cq (que varia entre 0,5 e 1,7) ao coeficiente de conforto (que varia entre 0,5 e 1,7) pode traduzir-se num desagravamento ou num agravamento significativos do imposto, completamente à margem do princípio do benefício, uma vez que o conforto depende exclusivamente da decisão, do investimento e do bom gosto do proprietário, não havendo qualquer razão para que o imposto interfira neste domínio. Acresce que os fatores majorativos e minorativos são considerados e ponderados com critérios desatualizados que nada têm a ver com os princípios do urbanismo e as regras da edificação urbana contemporâneas.* ²³⁰.

Numa época em que as transformações na construção decorrem fundamentalmente da influência dos progressos técnicos quer sobre o universo dos materiais de construção, quer sobre o desenvolvimento e aperfeiçoamento dos sistemas, deviam ser considerados os elementos de qualidade e conforto de acordo com as novas regras de edificação urbana contemporâneas, e novas formas de construir.

A existência de garagem, individual ou coletiva num prédio destinado à habitação, também tem um efeito de agravamento do valor fiscal do prédio em 0,04 e 0,03 respetivamente, o que nos grandes centros urbanos pode ser má política, na medida em que inibe a libertação do espaço público, através do estacionamento particular ou privado.

Em determinadas situações este coeficiente de qualidade e conforto não discriminava positiva ou negativamente, determinadas frações que, embora situadas no mesmo bloco,

²²⁹ Artigo 43º n.º 3 do CIMI.

²³⁰ Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.412.

tenham valores distintos, e o mesmo acontecia nas moradias que, embora no mesmo condomínio, tinham situações e valores diferentes, por exemplo um rés de chão e um 1º ou 2º andar de um prédio em propriedade horizontal. De forma a tentar colmatar essa lacuna, foi introduzido um novo coeficiente, o de “localização e operacionalidade relativa” conforme o disposto no CIMI: *“Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respetivo valor de mercado ou quando o mesmo é beneficiado ou prejudicado por características de proximidade, envolvência e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção”*²³¹. Este artigo foi alterado recentemente tendo agora em conta fatores como a exposição solar. Sendo este, um fator importante na avaliação do CIMI, considerando a importância legislativa de ajustar o VPT ao valor de mercado.

3.2.4.8 - Coeficiente de vetustez

Segundo (Pardal, 2013, pág.3), *“Na avaliação de um prédio deve-se, por princípio, separar o valor do solo do valor das construções e demais benfeitorias nelas realizadas por muitas razões, de entre as quais se destacam a necessidade de aplicar o índice de vetustez apenas ao valor do edificado e o fator de localização apenas ao valor do solo. O solo não se deprecia com a idade e a centralidade não agrava o custo da construção e, portanto, o seu valor. O formulário do IMI, ao não fazer esta distinção entre o valor do solo e o valor da construção, perde rigor e racionalidade”*

O coeficiente de vetustez é aplicado em função do “*número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação*”²³², funciona na fórmula como uma depreciação do VPT, em razão direta do aumento da idade dos imóveis, iniciando-se no segundo e até ao máximo de sessenta²³³.

²³¹ Artigo 43º nº 2 alínea n) do CIMI, aditado pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12.

²³² Artigo 44º do CIMI.

²³³ Para além de que, em termos técnicos, uma construção teria mais ou menos um prazo de 40 anos para ser totalmente amortizada, podendo até ser considerado o prazo de 50 anos. Por exemplo, na Alemanha, o valor de depreciação devida à vetustez é aplicada apenas ao valor das construções e é feita anualmente, logo a partir do primeiro ano, em razão dos 2,5% a 2% ao ano. Ver Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág. 401.

O índice de vetustez aplica-se ao valor patrimonial, composto do edifício e do terreno, o que de certa forma não faz grande sentido, a degradação e desatualização são para o edifício e não para o solo. O solo não sofre qualquer depreciação com o decorrer do tempo.

3.2.4.9 - Considerações finais sobre a avaliação

Como atrás foi exposto, vários fatores influenciam o VPT. Ao analisar a fórmula de avaliação é evidente, que o valor da edificação é o que mais determina o VPT. No entanto, o fator de localização constitui sem dúvida um dos mais relevantes fatores diferenciadores do preço da habitação em termos de mercado.

As tendências são mundanas e a aquisição de um imóvel também sofre essa variação. Hoje é “moda” residir na cidade, viver em apartamentos, amanhã é “moda” mudar para o campo, mas relativamente a algumas características principalmente devido à sua escassez estão sempre em voga e outras são valorizadas pela necessidade. Estes fatores estimulam o mercado imobiliário e alteram a oferta e a procura do mesmo. O valor de um imóvel varia em função da sua localização geográfica, mesmo dentro da mesma localidade, dentro do mesmo loteamento ou mesmo dentro do mesmo prédio a sua variação pode ser relevante. Quem não prefere viver numa casa com vista para o mar, ou num condomínio fechado com piscina por exemplo?

Para diferenciar essas características mais procuradas e acompanhar o VPT ao valor de mercado, uma das variáveis mais importantes no CIMI é o coeficiente de localização. Para um mercado meio desvirtuado, em determinadas zonas como é o de hoje, onde a crise económica é mais notória, é difícil calcular o valor de mercado, o que torna ainda mais difícil aplicar a fórmula do IMI de forma a acompanhar o mesmo²³⁴. Assim, e nessa sequência lógica o zonamento deveria ser atualizado com mais frequência, ou seja, o mercado imobiliário é dinâmico e aquela que pode ser hoje uma zona especialmente valorizada pode deixar de o ser amanhã e, naturalmente, a inversa também é verdadeira²³⁵.

²³⁴ Cfr. Banco Portugal, A Avaliação e Valorização de Imóveis - Uma Abordagem Integrada para o Sistema Financeiro Português, 2013, pág.4.

²³⁵ Cfr. Matias, Vasco Jorge Valdez Ferreira, Autonomia Tributária dos Municípios: Uma proposta para Portugal à luz das Experiências Brasileiras e Espanholas, Vida Económica 2014, pág.292.

A elaboração da proposta do zonamento no território nacional está a cargo de peritos avaliadores selecionados para o efeito. No concelho de Ourém o zonamento foi elaborado e proposto pelos próprios peritos avaliadores conhecedores do mercado da região, e com larga experiência na avaliação urbana, conhecedores das características territoriais e socioeconómicas da zona em que se inserem.

Os técnicos que determinam os coeficientes de localização consideram que determinados bens estão a ser transacionados a preços abaixo do valor de custo, principalmente imóveis cuja afetação seja “armazém e atividade industrial”. Após a falência de muitas empresas as suas instalações passaram a ser da propriedade de empresas financeiras. Estes imóveis são colocados no mercado para venda e estão algum tempo à espera de comprador. Na habitação, também se verifica um pouco o mesmo fenómeno, embora com menos intensidade e diferença de valores. Perante este comportamento “anormal” do mercado é extremamente difícil elaborar um mapa de zonamento.

Segundo (Pires, 2015, pág.407), ao que tudo indica a Reforma do Património foi um sucesso, *é um instrumento estrutural do sistema fiscal português, e a sua importância extravasa os seus limites* apesar dos seus aspetos mais negativos, conseguindo adequar a avaliação patrimonial à de mercado. No ano de 2012 decorreu a avaliação geral, e tendo em consideração o número de prédios avaliados²³⁶, o número de reclamações foi pequeno. De facto apesar dos contribuintes se queixarem recorrentemente do aumento do imposto, não se gerou conflitos relevantes.

Na opinião emitida no Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal (2009), existem ainda problemas na tributação do património, *“A reforma de 2003 baseou-se, quanto a nós, num diagnóstico correto da situação existente à data, mas as soluções que encontrou estão longe de resolver os problemas detetados, tendo, aliás, gerado outros (Por exemplo, a fórmula de cálculo enferma de erros lógicos (multiplica o coeficiente de localização pelo custo da construção e o coeficiente vetustez pelo valor do solo). Com efeito, a fiscalidade predial continua a enfermar de inúmeros defeitos e contradições, sendo os mais importantes os seguintes:*

²³⁶ A estimativa é de que a avaliação geral abrangeu cerca de 5,2 milhões de prédios urbanos. Dados da Circular nº 25/2011 do Gabinete da AT.

- Existência de uma multiplicidade de impostos e de taxas incidentes sobre o património imobiliário urbano, dando lugar a uma sobre tributação direta e indireta suportada por bens que visam satisfazer uma necessidade básica, a habitação. Esta excessiva carga tributária é ainda mais visível quando comparada com a carga tributária que recai sobre outras manifestações de riqueza, sendo certo que, hoje em dia, a riqueza é predominantemente mobiliária²³⁷;

Neste trabalho não foi referida a avaliação da propriedade rústica, pese embora esta receita reverte a favor das freguesias conjuntamente com 1% das receitas dos prédios urbanos²³⁸. A receita é pouco significativa quando comparada com a da urbana, como podemos observar no gráfico abaixo representado. A avaliação da rústica não foi contemplada na reforma do IMI, mantendo a avaliação da CCP.

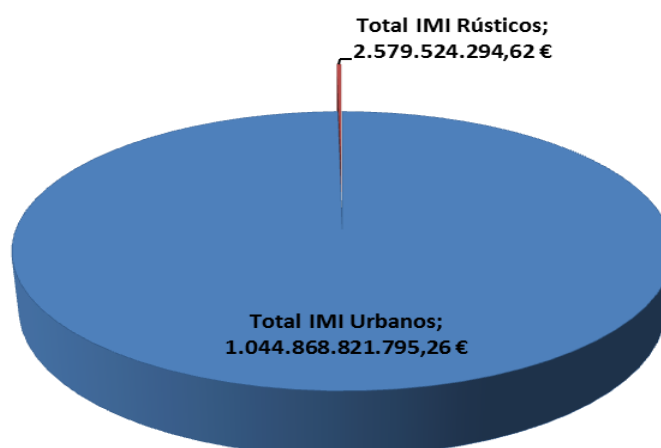


Gráfico 2 - Peso da receita dos urbanos, em relação aos rústicos. (Elaboração própria, Fonte AT).

3.2.5 – Atualização do VPT

A partir do momento em que o imóvel é avaliado nos termos do CIMI, e terminados os prazos de reclamação da avaliação²³⁹, o prédio é inscrito na matriz, com o VPT

²³⁷Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.37.

²³⁸ Artigo 23º n.º 1 a), da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro. Atualizado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30/03, artigo 85.º, “2 - Nos anos de 2014 e 2015, o montante das transferências para as freguesias corresponde ao valor transferido em 2013 ou, em caso de agregação, à soma dos valores transferidos para as freguesias agregadas.”

²³⁹ Artigo 76º do CIMI.

determinado na nova avaliação. Com exceção das atualizações dos coeficientes de desvalorização ²⁴⁰ não existem outras alterações ao VPT, a não ser que o contribuinte o solicite noutra avaliação²⁴¹. Sendo assim, se houver alguma alteração das variáveis intervenientes no cálculo do VPT estes não são atualizados automaticamente²⁴². O contribuinte terá solicitar atualização da avaliação, e com esse fundamento, só o poderá fazer novamente três anos após a data do último pedido²⁴³. O facto de não existir atualização automática do VPT, já fez correr “muita tinta” nos meios de comunicação social, como por exemplo a DECO Proteste²⁴⁴, que afirmou várias vezes da necessidade por parte da AT, proceder a essa atualização sem o contribuinte o requerer²⁴⁵.

A título de exemplo: um imóvel que tenha sido avaliado entre 2006 e 2008, e que não tenha sido objeto de outras avaliações, o seu VPT foi determinado com o valor de 615€. Ora se o imóvel tivesse uma área de 100m² em 2008 tinha um valor de 61.500€, e em 2014 de 60.300€. O mesmo acontece com os coeficientes que tenham sofrido alterações. No ano de 2016 foi atualizado o zonamento, sendo que se verificou uma tendência de baixa, pelo que será conveniente fazer a simulação a fim de verificar se se justifica a reclamação nos termos do artigo 130º do CIMI.

Em 2007 foram introduzidas algumas modificações significativas, foi incluído um novo fator, o coeficiente de ajustamento da área, a criação deste coeficiente baixou o valor por m² do imóvel, em avaliação posterior o VPT também baixa.

²⁴⁰ Artigo 138º do CIMI.

²⁴¹ Artigo 130º do n.º 3 alínea a) e n.º 4 do CIMI, O valor patrimonial tributário resultante de avaliação direta só pode ser objeto de alteração com o fundamento previsto na Valor patrimonial tributário considerado desatualizado por meio de avaliação decorridos três anos sobre a data do pedido, da promoção oficiosa da inscrição ou da atualização do prédio na matriz.

²⁴² Na Região Autónoma da Madeira a atualização automática do VPT, foi introduzida pelo Artigo 4.º do DL n.º 215/89, de 1 de julho, “A avaliação do valor patrimonial tributário dos prédios é atualizada, anualmente, de forma automática, considerando o coeficiente de vetustez e o valor de construção do imóvel.»

²⁴³ Artigo 130º n.º 4.

²⁴⁴ Associação Portuguesa para a Defesa do consumidor, das mais conhecidas em Portugal.

²⁴⁵ Facilmente se pode observar estas notícias com uma pesquisa pela internet.

3.3 – IMT

O Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (CIMT)²⁴⁶, regula a tributação das transmissões a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis situados no território nacional ²⁴⁷. Adota critérios de avaliação dos prédios resultantes do CIMI²⁴⁸. Sendo que o valor patrimonial com a entrada em vigor do CIMI aproximou a tributação do valor de mercado e, consequentemente contribuiu para uma maior justiça e verdade fiscal²⁴⁹.

O Imposto Municipal de Transações de Imóveis (IMT) é um imposto devido, tal como o nome indica, pelo adquirente nas transações onerosas de imóveis, cuja receita reverte a favor dos municípios, não dispondo os municípios de quaisquer poderes tributários na fixação das respetivas taxas, ao contrário do CIMI. Agrava o valor final dos imóveis, porque incide sobre o valor constante do ato, ou do contrato ou o VPT segundo as regras decorrentes do código²⁵⁰.

O IMT incide sobre transmissões a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis em território Nacional²⁵¹, coincidindo o conceito fiscal de transmissão para efeitos deste imposto com o do direito privado, estando enumerado no CIMT várias situações consideradas transmissões²⁵².

A liquidação do imposto pode ser solicitada em qualquer Serviço de Finanças, ou via portal das finanças, antes do facto tributário (escritura pública, documento particular...) ²⁵³, mediante declaração dos interessados, exceção para as transmissões por partilhas/inventário em que a liquidação é efetuada posterior ao facto tributário²⁵⁴. Sendo que neste último caso a liquidação tem de ser solicitada no Serviço de Finanças do

²⁴⁶ DL n.º 287/2003, de 12/11, que procedeu à reforma da tributação do património, e aprovou os Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), o Código do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), e introduziu alterações no Código de Imposto de Selo (CIS) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). O art.º 10.º deste DL alterou, entre outros, o art.º 42º do EBF (atual art.º 46º), alterando assim a tabela de isenção.

²⁴⁷ Artigo 2º do CIMT.

²⁴⁸ Artigo 12º nº 2 do CIMT.

²⁴⁹ Cfr. Manual de Avaliação de Prédios Urbanos (versão 5.0), Direção de Serviços de Avaliações, AT, Maio de 2011.

²⁵⁰ Artigo 12º nº 1 do CIMT.

²⁵¹ Artigo 1º e 2º do CIMT.

²⁵² Artigo 4º do CIMT.

²⁵³ Artigo 22º do CIMT.

²⁵⁴ Artigo 19º do CIMT.

domicílio fiscal do autor da herança²⁵⁵. O imposto pago em regra até ao final do 1º dia útil seguinte ao da liquidação, sob pena de a liquidação ficar sem efeito²⁵⁶.

Segundo o Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, (2009), “*Enquanto a tributação estática do IMI de certo modo induz à utilização e rentabilização do prédio, a tributação dinâmica do IMT agrava os encargos da transação, o que refreia a procura diminuindo a fluidez do mercado e, a cada transação, o preço do prédio tende naturalmente a absorver o encargo do IMT pago anteriormente Assim, é óbvio que o IMT um imposto que afeta negativamente a mobilidade geográfica das famílias e das empresas e inflaciona de forma seletiva os preços do mercado*”²⁵⁷.

O Governo anterior propôs, e foi aprovado por maioria parlamentar, o fim do IMT, reduzindo a partir de 2016 as taxas, para um terço e em 2017 para dois terços. Em 2015 foi alterada a lei a adiou a extinção do IMT, passando em 2017, a uma redução de um terço e em 2018, redução de dois terços ²⁵⁸. Esta é uma opção criticável, porque se prevê o agravamento do IMI a fim de compensar a perda de receita do IMT. Significa assim, que, quem tem propriedade de forma perene suporta o aumento do IMI, e quem se dedica à compra e venda de imóveis liberta-se do IMT²⁵⁹.

Segundo algumas manifestações públicas a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP), não concorda com o fim do IMT, principalmente sem que esteja assegurado que não haja perda de receita para os municípios. Com o novo executivo socialista ainda não são conhecidos outros entendimentos sobre a matéria, nomeadamente se termina efetivamente e em que ano, ou se é substituído por outro imposto, nomeadamente o IVA ou se eventualmente se procede a aumentos no IMI²⁶⁰. O IMT corresponde a uma pequena parcela nas receitas dos municípios, representava em 2014 para a região do Médio Tejo cerca de 2,66% da receita, enquanto o IMI representava 15,03%²⁶¹.

²⁵⁵ Artigo 21º do CIMT.

²⁵⁶ Artigo 36º do CIMT.

²⁵⁷ Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.29 e 351.

²⁵⁸ Artigo 81.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de Setembro, e ver alteração Lei n.º 132/2015.

²⁵⁹ Rui Costa – jurista da Comissão Nacional Autárquica, “As Receitas Tributárias das Autarquias Locais – os Impostos, em particular”, Jornadas Autárquicas, Junho de 2015.

²⁶⁰ Consultar ponto 22 e 16 do XXII Congresso da Associação Nacional de Municípios, 27 e 28 de Março de 2015.

²⁶¹ Dados retirados do *site* da Pordata.

3.4 – Benefícios Fiscais Sobre a Tributação dos Bens Imóveis

Os benefícios fiscais constituem despesa fiscal²⁶², correspondendo a uma derrogação excepcional da tributação normalmente para um ato ou um determinado período, o que consequentemente faz com que o contribuinte obtenha um regime mais favorável do que aquele que teria sem qualquer benefício. Constituem um instrumento normal de política económica e social dos Estados contemporâneos²⁶³. Os benefícios podem englobar isenções, redução de taxas, deduções à matéria coletável e à coleta, amortizações e reintegrações aceleradas ou medidas fiscais que reúnam as características tipificadas no EBF²⁶⁴.

3.4.1 – Benefícios Fiscais IMI

As isenções de IMI estão consagradas, a sua maioria no EBF²⁶⁵. Neste código encontra-se também definido o conceito de benefício fiscal, “*Consideram-se benefícios fiscais, as medidas de carácter excepcional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem*”²⁶⁶.

No código do IMI, estão contempladas as isenções para as entidades públicas²⁶⁷. Estão também legislados outros benefícios, como a suspensão da tributação²⁶⁸ respeitantes a imóveis pertencentes a entidades cuja atividade seja a construção ou venda de imóveis, e estes se destinam a revenda ou a construção de edifícios para venda.

As outras isenções relativas a imóveis estão dispostas no Capítulo VII do EBF, no seu artigo 44º até ao artigo 50º. No CIMI existem também previstas algumas reduções das

²⁶² Artigo 2º e 3º EBF. A LGT no artigo 14º prevê as regras da atribuição de benefícios.

²⁶³ A LGT no artigo 14.º n.º 3 estabelece que “a criação de benefícios fiscais depende da clara definição dos seus objetivos e da própria quantificação da despesa fiscal”.

²⁶⁴ Carlos Paiva; Mário Januário Os Benefícios fiscais nos Impostos sobre o Património, Almedina, 2014, pág.71.

²⁶⁵ Publicado através do DL nº205/89 de 1 de julho o “Estatuto dos Benefícios Fiscais”, com 55 artigos e contendo “os princípios gerais a que deve obedecer a criação das situações de benefício, as regras das sua atribuição e reconhecimento administrativo...”

²⁶⁶ Artigo 2º do EBF

²⁶⁷ Artigo 11º do CIMI. No CIMT estão consagradas estas isenções no artigo 6º.

²⁶⁸ Artigo 9º do CIMI. No CIMT estão consagradas as isenções para revenda no artigo 7º.

taxas²⁶⁹, nomeadamente o “IMI Familiar” que prevê uma redução de taxa variável, no OE para 2016 foi alterado o montante da redução para valor fixo de 20€, 40€ ou 70€ consoante o número de dependentes²⁷⁰, se o imóvel for destinado à habitação própria e permanente²⁷¹ e consoante o agregado familiar²⁷². Para além da legislação referenciada existem muitos diplomas fiscais ou legislação avulsa, obrigando a uma análise permanente da mesma²⁷³.

Na reforma da fiscalidade verde²⁷⁴ não foi esquecida a tributação do imobiliário²⁷⁵, alargado o prazo de isenção de IMI concedido aos prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística²⁷⁶, de dois para três anos. Em relação à isenção de IMT, foi aumentado de dois para três anos, a contar da data de aquisição dos prédios, o prazo para iniciar as respetivas obras. Os prédios urbanos destinados à produção de energia a partir de fontes renováveis desde que exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis passam a beneficiar de uma redução de 50% da taxa de IMI²⁷⁷.

Foram atribuídos ainda, outros benefícios de carácter ambiental atribuídos a imóveis mediante deliberação da assembleia municipal, a qual pode fixar uma redução de até 15% da taxa do IMI para prédios urbanos com eficiência energética²⁷⁸.

A aplicação dos benefícios fiscais associados à reabilitação²⁷⁹ variam consoante se esteja perante uma ‘Área de Reabilitação Urbana’ ou uma ‘Delimitação de Área de Reabilitação

²⁶⁹ Artigo 112 n.º 13 do CIMI, agora com a alteração do OE para 2016, o artigo 112-A, do CIMI.

²⁷⁰ Artigo 112-A da Lei n.º 7-A/2016, de 30/03.

²⁷¹ O artigo 112-A da Lei n.º 7-A/2016 define “*habitação própria e permanente*” o local onde o sujeito passivo tem fixado o seu domicílio fiscal.

²⁷² Artigo 112.º n.º 13 do CIMI, e Circular n.º 9/2015 da AT.

²⁷³ Exemplo dessa situação são por exemplo os artigos 269.º e 270.º do CIRE, aprovado pelo D.L. n.º 53/2004, de 18/3, que estabelecem, respetivamente, isenção de Imposto de selo e de IMT, pelos atos de venda, permuta ou cessão de bens imóveis que façam parte do ativo imobilizado ou permutável da empresa insolvente.

²⁷⁴ Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro Proceda à alteração das normas fiscais ambientais nos sectores da energia e emissões, transportes, água, resíduos, ordenamento do território, florestas e biodiversidade, um regime de tributação dos sacos de plástico e um regime de incentivo ao abate de veículos em fim de vida, no quadro de uma reforma da fiscalidade ambiental.

²⁷⁵ São aditados ao EBF, aprovado pelo DL n.º 215/89, de 1 de julho, os artigos 44.º -A, 44.º -B, 59.º -A, 59.º -B, 59.º -C e 59.º -D. Artigo 44.º -A Prédios urbanos destinados à produção de energia a partir de fontes renováveis.

²⁷⁶ Artigo 45º do EBF “*1 — Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.*”

²⁷⁷ Artigo 44º-A do EBF. Esta isenção é reconhecida pelo chefe do serviço de finanças onde se situa o prédio, mediante requerimento a apresentar no prazo de 60 dias contados da verificação do facto determinante de isenção.

²⁷⁸ Artigo 44.º -B Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis “*1 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 15 % da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética....*”.

²⁷⁹ O Artigo 9.º do CIMT, e o artigo 6.º, n.º 1, alínea h) do CIMT.

Urbana'²⁸⁰. O CIMT prevê uma isenção da aquisição de prédios para habitação cujo valor não exceda o indicado na disposição, e estabelece uma isenção total para as aquisições de bens situados em regiões economicamente desfavorecidas, desde que os bens sejam destinados ao exercício de atividades agrícolas ou industriais de superior interesse económico e social.

O O.E. para 2015 trouxe alterações nesta área ficando assim isentos de IMI, os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística²⁸¹, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária ou as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras²⁸². O benefício fiscal criado possui duas isenções totais (de IMI e de IMT) dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação mencionada supra²⁸³. As isenções de IMI e de IMT são condicionadas e temporárias. A de IMI como foi referido pelo período de três anos, e de IMT condicionada à obrigação de no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

O ministro do Ambiente, Jorge Moreira da Silva, em 12/01/2015, *“Os benefícios fiscais atribuídos no âmbito da Reforma da Fiscalidade Verde em sede de IMI e IMT têm em vista promover a reabilitação urbana bem como a consagração da eficiência energética na reabilitação urbana, designadamente na execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, que visem, nomeadamente a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”*.

²⁸⁰ Conforme artigo 14º e alínea f) do nº2 do artigo33º do DL 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto, a aprovação de uma ‘Delimitação de Área de Reabilitação Urbana’ e ‘Área de Reabilitação Urbana’ respetivamente, exige a apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários.

²⁸¹ Entende-se por reabilitação a execução de obras destinadas a recuperar e beneficiar uma construção, corrigindo todas as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas, que permitam melhorar e adequar a sua funcionalidade, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto Nacional de Habitação ou pela câmara municipal respetiva, consoante o caso.

²⁸² Artigo nº45 do EBF.

²⁸³ Simultaneamente, a câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento referido no número anterior, competindo àquele serviço de finanças promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações do imposto municipal sobre imóveis e do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (Artigo 40.º-A, n.º 6 do EBF, na versão originária do já mencionado DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro).

Para as transmissões onerosas de imóveis destinadas a habitação própria e permanente²⁸⁴ também existem benefícios fiscais de IMI²⁸⁵. No entanto é limitada a um período de três anos, e condicionada, sendo atribuída só a imóveis que não excedam os 125 mil euros de VPT, e quando o rendimento coletável dos proprietários não ultrapasse os 153 mil euros anuais²⁸⁶. No artigo 46º nº 3 do EBF está também contemplada uma isenção de IMI, quando se trate da primeira transmissão destinada a arrendamento para habitação, e desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1. No IMT este benefício é atribuído através da redução das taxas, a aplicar aquando da liquidação, de acordo com o destino do imóvel²⁸⁷. Sendo que a redução de taxa varia consoante o destino (habitação secundária ou habitação exclusivamente própria e permanente).

Além da isenção referida, também existe uma isenção para prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos, na qual o O.E. de 2015 veio incluir alterações de modo a que esta pudesse abranger mais famílias, atualizando assim o limite máximo do rendimento bruto do agregado familiar sobre uma décima e de 2,3 vezes o valor anual do IAS²⁸⁸. Esta isenção tem este ano (2016)²⁸⁹ uma particularidade inabitual na atribuição de isenções, que passam a ser atribuídas automaticamente. Através do cruzamento de dados entre o rendimento (declaração modelo 3 do IRS, modelo 10 entregue pelas entidades devedoras de rendimentos e retenções), entre o valor dos imóveis, e valores em dívida a 31/12/2015 é averbada na matriz a isenção, originando a inibição de nota de cobrança.

²⁸⁴ O conceito de habitação permanente, para efeitos fiscais, é tido como o seu domicílio fiscal. O art.º 19.º nº1 da Lei Geral Tributária (LGT) define domicílio fiscal da seguinte forma: “*O domicílio fiscal do sujeito passivo é, salvo disposição em contrário: a) para pessoas singulares, o local da residência habitual.*”. Os n.ºs 3 e 4 do mesmo artigo, respetivamente, vêm dizer que “*é obrigatória, nos termos da lei, a comunicação do domicílio do sujeito passivo à administração tributária*” e que “*é ineficaz a mudança de domicílio enquanto não for comunicada à administração tributária.*” Daqui se conclui que, para efeitos de reconhecimento da isenção de IMI para os prédios afetos à habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar, todos os elementos desse mesmo agregado terão que ter morada fiscal no prédio para o qual foi requerida a isenção.

²⁸⁵ Redação dada pelo artigo 144.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro, antes o benefício era 8 anos se o imóvel tivesse um VPT inferior a 157.500€, e de 4 anos com VPT superior. No memorando assinado com a Troika um dos compromissos foi o de reduzir substancialmente as isenções temporárias aplicáveis às habitações próprias.

²⁸⁶ Artigo n.º46º do EBF. Para solicitar a sua isenção, deve aceder ao Portal das Finanças ou dirigir-se à sua Repartição das Finanças, no prazo de 60 dias a contar do facto tributário.

²⁸⁷ Artigo n.º 9 e n.º 17 do CIMT.

²⁸⁸ Assim ficam isentos, aqueles com rendimentos anuais de 15.295 euros, desde que o valor patrimonial não ultrapasse os 66.500 euros, conforme disposto no artigo n.º 47 de EBF.

²⁸⁹ Eram solicitadas através de requerimento, dirigido ao chefe de serviço da área do prédio, pelos sujeitos passivos até 30 de junho do ano para o qual requeriam a isenção ou, no prazo de 60 dias, mas nunca depois de 31 de dezembro desse ano, a contar da data da aquisição dos prédios ou da data da verificação dos respetivos pressupostos, caso estes sejam posteriores a 30 de junho. (artigo 48º do EBF, aditado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).

Para além dos benefícios já descritas, não se pode descorar que existem outras, destacando pela sua importância o caso de prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística²⁹⁰. “A utilidade turística é uma qualificação atribuída aos empreendimentos de carácter turístico que satisfaçam um conjunto de requisitos de localização, construção, equipamentos e serviços e que se adequem às políticas definidas pelo governo para o sector do turismo, nomeadamente através do Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT)”²⁹¹. Podem neste contexto beneficiar de isenção IMT, desde que cumpridos os condicionalismos, e ainda de IMI por um período de sete anos os prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída turística²⁹².

A isenção para fundos de investimento²⁹³ imobiliário, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma²⁹⁴ contemplam benefícios fiscais temporários e assumem a forma isenção (total e parcial) do IMI, por um período alargado que pode ir até 10 anos, se se destinarem a habitação própria e permanente ou a arrendamento, desde que detenham algumas condições que a lei impõe como: encontrem-se arrendados e sejam passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU); encontrem-se localizados em áreas que sejam delimitadas como áreas de reabilitação urbana correspondentes a áreas urbanas caracterizadas por uma forte concentração de edifícios degradados ou obsoletos²⁹⁵.

Direcionado para a crise do crédito imobiliário, merece igualmente referência a iniciativa em matéria de criação de fundos e sociedades de investimento imobiliário²⁹⁶

²⁹⁰ Ver artigo nº47 do EBF.

²⁹¹ <http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/turismodeportugal/utilidade-ristica/Pages/utilidade-turistica.aspx>, 2016/01/20.

²⁹² DL 423/83, de 05 de Dezembro, com a redação dada pelo DL 38/94, de 08 de Fevereiro “A utilidade turística só pode ser atribuída a: - Empreendimentos novos;- Empreendimentos já existentes que sejam objeto de remodelação, beneficiação ou de reequipamento totais ou parciais;

- Empreendimentos já existentes que aumentem a sua capacidade em, pelo menos, 50%...”

²⁹³ O fundo de investimento representa um património autónomo, detido por um depositário, resultante da aplicação de poupança de entidades individuais e coletivas, em mercados primários ou secundários de valores. Estes organismos de investimento coletivo podem assumir várias formas: Fundo de Investimento Imobiliário (FII), Fundo de Investimento Mobiliário (FIM), Fundo de Capital de Risco (FCR), Fundo de Investimento em recursos Florestais (FIF), Fundo de Poupança Ações (FPA).

²⁹⁴ Artigo nº 49 EBF.

²⁹⁵ Podem abranger zonas e centros históricos ou antigos, como tal qualificados nos planos municipais de ordenamento do território; zonas de proteção de imóveis classificados, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural; zonas urbanas degradadas, caracterizadas pela predominância de edifícios com deficientes condições de solidez, segurança, salubridade e estética, em particular as classificadas como Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanísticas (ACRRU).

²⁹⁶ O OE 2016 trouxe o fim da isenção de IMI para os prédios integrados em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões ou em fundos de poupança-reforma (atualmente

especificamente vocacionados para o investimento em imóveis destinados ao arrendamento habitacional – referimo-nos ao Regime Especial Aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (SIIAH)²⁹⁷. Com esta iniciativa pretende-se criar um estímulo adicional ao mercado do arrendamento urbano em Portugal, nesta medida prevendo-se um regime tributário especialmente favorável aplicável até 31 de Dezembro de 2020.

Possuem também isenção os parques de estacionamento subterrâneos²⁹⁸, por um período de 25 anos, os prédios urbanos afetos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneos públicos, declarados de utilidade municipal por deliberação da respetiva assembleia municipal. O presente regime é aplicável a fundos e sociedades constituídas nos cinco anos subseqüentes à entrada em vigor da lei e aos imóveis por aqueles adquiridos nesse período.

A lei prevê alguns condicionalismos na atribuição dos benefícios. Para serem concedidos devem-se verificar todos os pressupostos²⁹⁹, sendo que o sujeito passivo não pode ter dívidas em 31 de agosto de cada ano³⁰⁰, nem à AT nem à segurança social, sob pena de caducidade dos mesmos³⁰¹, voltando no entanto a adquirir esse direito, se mantiverem os pressupostos e não existirem causas suspensivas, no ano seguinte.

O relatório do grupo para o estudo da política fiscal, elaborado em 2009 conclui que “A quantidade de prédios isentos é imensa e distorce significativamente a receita, desde os prédios das cooperativas de habitação ou com outras finalidades (cooperativas de comercialização, de agricultores, de ensino, etc.), a prédios integrados em fundos imobiliários, a prédios pertencentes a instituições religiosas, a prédios de habitação social ou simplesmente pertencentes ao IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana) e outros organismos similares que estão arrendados a particulares.”³⁰²”.

beneficiam de uma isenção de 50% de IMI). Na mesma linha, cessa também a isenção de IMT para as transmissões de prédios para FII abertos ou fechados de subscrição pública e em fundos de poupança reforma.

²⁹⁷ Aprovado pelo artigo 102.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro.

²⁹⁸ Artigo nº 50 do EBF e artigo 12.º n.º 2 da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro.

²⁹⁹ Artigo 12º do EBF.

³⁰⁰ Considera-se dívida se após decorrido o prazo de pagamento voluntário, não houver lugar a pagamento, ou acordo de pagamentos e não tenha sido prestada garantia.

³⁰¹ Artigo 13º e 14º do EBF

³⁰² Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal, outubro de 2009, pág.418.

CAPÍTULO II

4 – CASO DE ESTUDO

4.1 – Caracterização do Município

No Município de Tomar, a população tem vindo a decrescer. Após análise dos dados da figura 4, verifica-se que teve uma variação de -9,51%, entre 2001 e 2014. Detinha 16 freguesias entre 2001 e 2011 e em 2014 por reestruturação das freguesias³⁰³ passou a ter apenas 11. Possui uma população envelhecida, a qual se tem vindo a agravar, atingindo em 2014, uma média de 223.5 idosos por cada 100 jovens. Relativamente ao número de famílias, comparativamente com o número de alojamentos familiares conclui-se que aquele é manifestamente inferior. A taxa é de 60,60% maior nos alojamentos, o que se conclui que existem cerca de 10.000 alojamentos familiares desabitados, ou habitados ocasionalmente.

Tomar (Município)		Tomar (Município)		
		2001	2011	2014
População		42.915	40.497	38.833
Superfície em Km2		352,0	351,2	351,2
Freguesias		16	16	11
Idosos por cada 100 jovens		149,8	196,4	223,5
Famílias		16.123	16.353	-
Alojamentos familiares		25.762	26.263	26.401
% população de 15+ anos sem nível de escolaridade		19,7	11,4	-
Pensionistas da Seg. Social e CGA em % da população		-	48,7	-

Figura 3 - (Fonte Pordata) Informação do Concelho de Tomar. (O índice de envelhecimento é o número de pessoas com 65 e mais anos por cada 100 pessoas menores de 15 anos).

³⁰³ A Assembleia da República aprovou a Lei n.º 56/2012, de 8 de novembro e Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro que introduzem uma reorganização administrativa do território das freguesias (RATF). O Memorando de Entendimento com a *Troika* assinado em Maio de 2008 pelo XVIII Governo constitucional previa a redução do número das autarquias locais. O diagnóstico do Governo anterior foi no sentido de apoiar a necessidade de substituir um modelo considerado pelo Governo como exaurido e desadequado às necessidades das populações. Nos períodos de grave crise financeira, os Governos podem pretender dar passos em frente, e considerou oportuna a redução drástica do número de freguesias. O Governo entendeu que um mapa das freguesias com mais de cem anos não era adequado a um novo tempo muito diverso do séc. XIX.

Quando analisados os concelhos limítrofes, Torres Novas, Ourém e Abrantes, observamos que o concelho de Tomar segue a mesma tendência para uma diminuição da população, embora com uma percentagem superior ao concelho de Torres Novas e Ourém.

Variação	População	Famílias	Aloj.Familiares	Diferença entre famílias e aloj.Familiares
	2011/2014	2001/2011	2011/2014	
Torres Novas	-2,79%	1,43%	0,53%	9910
Tomar	-9,51%	8,57%	0,755%	6306
Ourém	-1,99%	4,46%	1,14%	12145
Abrantes	-11,38%	-0,50%	0,423%	9531

Quadro 6 - (Elaboração Própria, Fonte Pordata) Comparação entre concelhos limítrofes.

4.2 – As Receitas fiscais e o seu peso no Município de Tomar

A inscrição orçamental e contabilística da receita municipal obedece ao disposto no classificador económico³⁰⁴, sendo agrupada de acordo com a sua natureza económica em: receitas correntes, receitas de capital e outras receitas. Em cada um destes grupos a receita é classificada por capítulos, a contabilidade autárquica rege-se por um Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais (POCAL)³⁰⁵.

Como já foi referenciado no capítulo anterior deste trabalho, os impostos sobre o património que constituem receita própria do município são o IMI e IMT. No entanto existem outros impostos que constituem receita fiscal do município, como o IUC que incide sobre o património de bens móveis (bens sujeitos a registo, matrícula ou inscrição, como por exemplos veículos) e a Derrama que incide sobre o lucro de pessoas coletivas (IRC). São designados de impostos diretos. Analisados os dados³⁰⁶ obtidos durante o período de 2009 a 2014 conclui-se que os impostos diretos têm um peso nas receitas do município de Tomar de 18,07% em 2009, com um crescimento constante até 2010, decrescendo em 2011 para 17,11. A partir dessa data verificou-se uma inversão, atingindo os 24,5% em 2014.

³⁰⁴ Cfr. DL n.º 26/2002, de 14 de fevereiro.

³⁰⁵ Cfr. DL 54-A/99, de 22 de Fevereiro, Lei 162/99, de 14 de Setembro, DL 315/2000, de 2 de Dezembro e DL 84-A/2002, de 5 de Abril.

³⁰⁶ Fontes: Portal Autárquico e AT.

Não foi incluído nesta análise o ano de 2015, devido à impossibilidade de dispor dos dados em tempo útil.

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Tomar						
RECEITAS	2009	2010	2011	2012	2013	2014
RECEITAS FISCAIS	18,07%	20,02%	17,11%	20,01%	23,49%	24,45%
SERVIÇOS	8,63%	9,30%	7,97%	11,21%	10,49%	10,49%
TOTAL DAS TRANSFERÊNCIAS	45,49%	61,29%	65,10%	61,67%	57,25%	56,83%
PASSIVOS FINANCEIROS	21,18%	3,27%	4,53%	0,00%	0,00%	0,00%
OUTRAS RECEITAS a)	6,63%	6,12%	5,28%	7,11%	8,77%	7,01%

Quadro 7 - (Elaboração própria, Fonte: Aplicação informática SIAL) Receitas Município de Tomar (%).

Se analisarmos o gráfico abaixo, podemos observar o peso das receitas fiscais relativamente às outras receitas que a Câmara Municipal aufer, particularmente as receitas das transferências do Estado comparativamente ao valor das receitas fiscais.

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Tomar

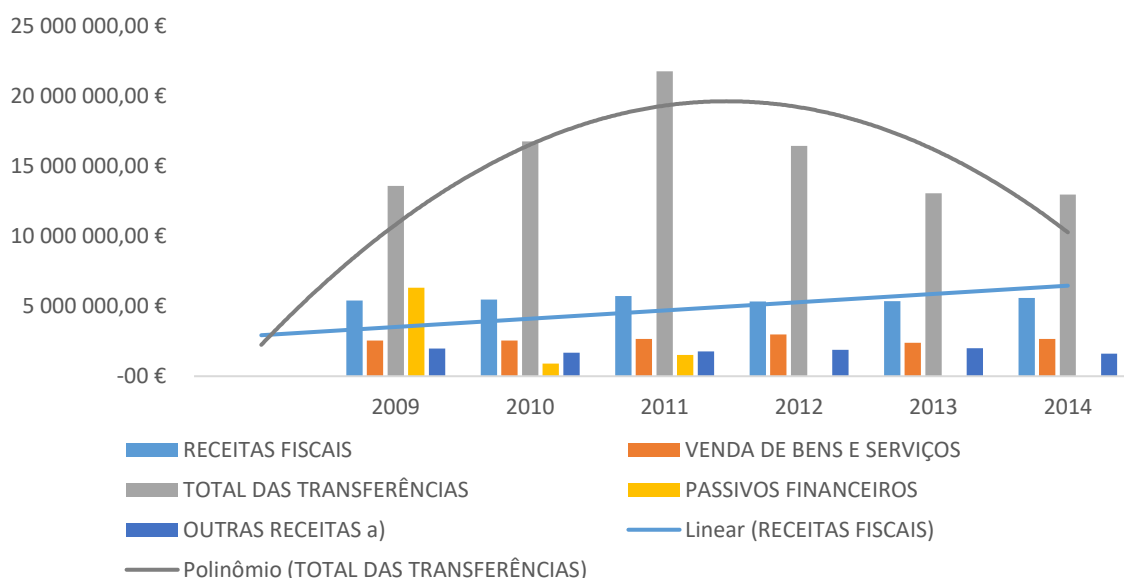


Gráfico 3 - (Elaboração própria, Fonte: Aplicação informática SIAL) Estrutura das receitas no Município de Tomar.

Com a finalidade de poder comparar se a estrutura do município de Tomar difere muito relativamente a outros municípios ou do concelho de Ourém, foram elaborados os Gráficos 3, 4 e 5, para o total dos municípios Portugueses e conclui-se que a estrutura é idêntica,

com o peso maior a pertencer às transferências efetuadas pelo Estado, seguida da segunda maior receita, as fiscais.

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Ourém

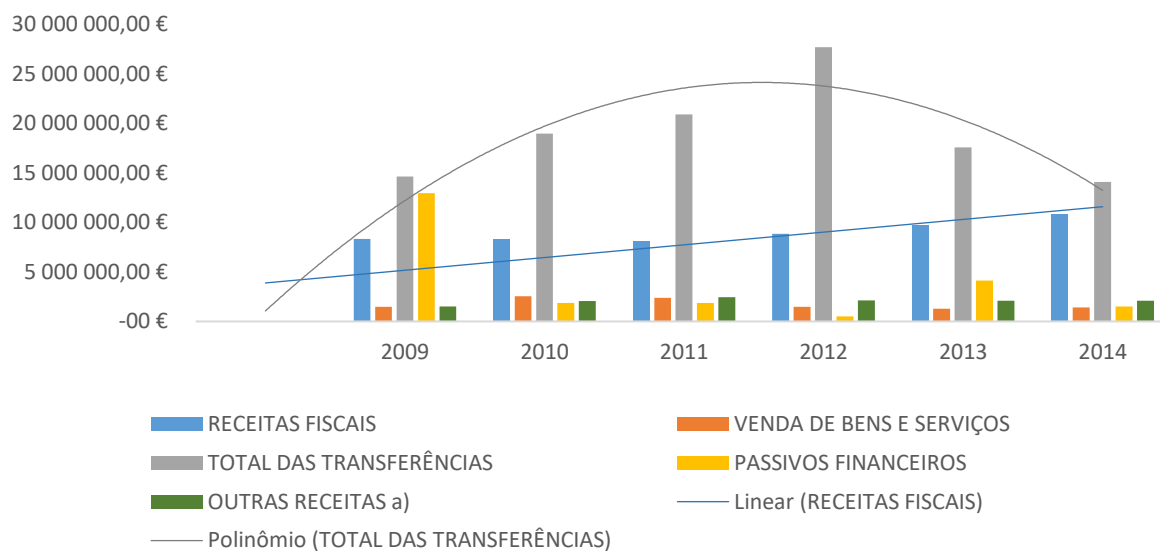


Gráfico 4 - (Elaboração própria, Fonte: Aplicação informática SIIAL) Estrutura das Receitas fiscais do Município Ourém.

Quando analisamos os valores da totalidade dos municípios verificamos que a linha da tendência das receitas acompanha os concelhos acima analisados.

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Total dos Municípios

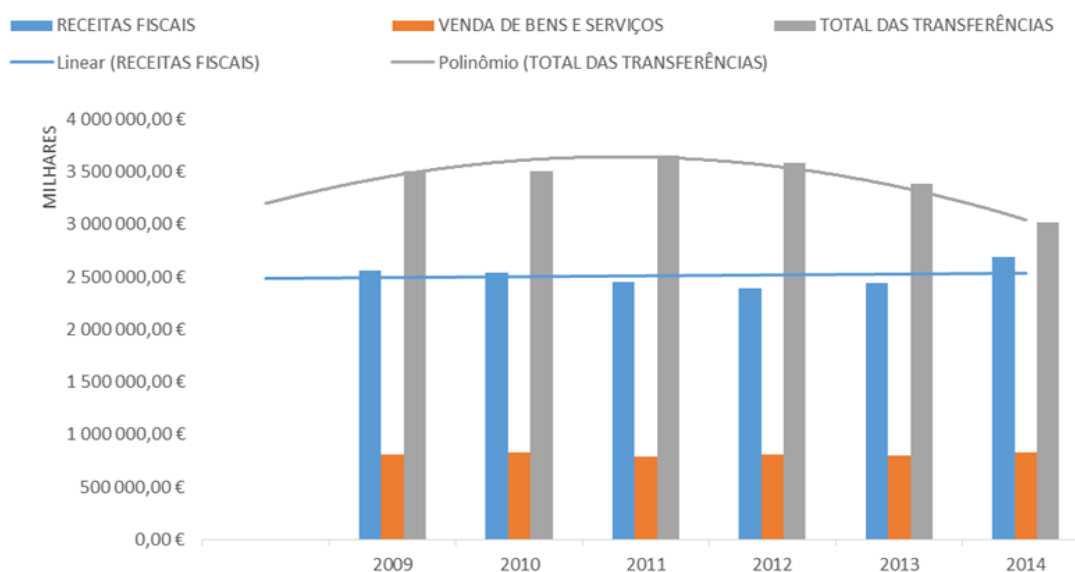


Gráfico 5 - (Elaboração própria, Fonte: Aplicação informática SIIAL) Estrutura das receitas dos Municípios em Portugal.

4.3 – Autonomia Financeira da Câmara Relativamente às Receitas Fiscais

Conforme o observado no ponto anterior, a Câmara Municipal “vive” essencialmente dos impostos diretos, das transferências do Estado, e das vendas de bens e serviços. Estas últimas obtiveram um crescimento de 10,49%, em 2014, mas o peso no entanto, ainda não é muito significativo relativamente às receitas de impostos. As receitas próprias, que incluem, multas e outras penalidades, rendimentos da propriedade, outras receitas correntes, ativos financeiros, outras receitas de capital, e reposições não abatidas nos pagamentos, também têm um peso pequeno em média para os anos de estudo de 6,82%. Significativas são as transferências do Estado³⁰⁷ na média total de 2009 a 2014 de 57,94%, e se somado às receitas fiscais perfazem o total de 78,46% das receitas.

4.4 – Taxas de IMI aplicadas no Município

As taxas aplicadas no município de Tomar desde 2008 foram sempre abaixo do limite imposto por lei³⁰⁸, conforme se pode observar na tabela 8.

Assim o Município, se pretender aumentar a receita do IMI, pode sempre recorrer a aumento da taxa até ao limite máximo atual de 0,45%³⁰⁹. Nos concelhos limítrofes, as taxas aplicadas, por exemplo em Ourém, são ligeiramente menores para 2014 e 2015, mas ao observar a tabela 8 verificamos que nos anos entre 2011 e 2013 foram superiores.

³⁰⁷ Fonte Portal Autárquico: Uma subvenção geral determinada a partir do FEF cujo valor é igual a 19,5% da média aritmética simples da receita IRS e IRC e IVA; Uma subvenção específica determinada a partir do FSM cujo valor corresponde às despesas relativas às atribuições e competências transferidas da administração central para os municípios; c) Uma participação no IRS, determinada nos termos do artigo 26.º da RFALEI, dos sujeitos passivos com domicílio fiscal na respetiva circunscrição territorial, calculada sobre a respetiva coleta líquida das deduções previstas no n.º 1 do artigo 78.º do Código do IRS, deduzido do montante afeto ao Índice Sintético de Desenvolvimento Social nos termos do n.º 2 do artigo.

³⁰⁸ Artigo 112º do CIMI entre 0,3% e 0,5% para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro, a vigorar nos anos de 2012 e 2015. Entre 2009 a 2011 a taxa variava entre 0,2% e 0,4% aprovado através da Lei 64-A/2008 de 31/12. Para as liquidações do imposto de 2016 a taxa é de 0,3% a 0,45%, aprovado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março.

³⁰⁹ Alteração das taxas máxima e mínima de IMI para 2016, publicada no Diário da República, 1.ª série, N.º 62 de 30 de março de 2016, para 0,2% e 0,45%, no entanto os municípios podem conforme o disposto no artigo 112º, nº 18, sobe determinadas condições continuar a aplicar a taxa de 0,5%. As taxas limites do ano 2014 a 2015 era

Taxas vigentes do Município de Tomar				Taxas vigentes do Município de Ourém			
Ano	Taxa Urbana	Taxa Urbana IMI	Taxa Rústica	Ano	Taxa Urbana	Taxa Urbana IMI	Taxa Rústica
2015	-	0,350%	0,80%	2015	-	0,330%	0,80%
2014	-	0,350%	0,80%	2014	-	0,330%	0,80%
2013	0,70%	0,350%	0,80%	2013	0,70%	0,375%	0,80%
2012	0,70%	0,350%	0,80%	2012	0,70%	0,375%	0,80%
2011	0,70%	0,350%	0,80%	2011	0,70%	0,375%	0,80%
2010	0,70%	0,350%	0,80%	2010	0,70%	0,350%	0,80%
2009	0,70%	0,350%	0,80%	2009	0,70%	0,350%	0,80%
2008	0,70%	0,400%	0,80%	2008	0,70%	0,300%	0,80%

Tabela 8 - (Elaboração própria, fonte AT) Taxas de IMI a aplicar no município de Tomar e Ourém.

Poderemos simular o impacto no aumento do IMI, com uma taxa maior, com a finalidade de obter uma noção do seu crescimento. Por exemplo a receita de IMI liquidada em 2015 foi de 3.301.736,11 €³¹⁰ com a taxa de 0,33%. Se simularmos com uma taxa de 0,43%, o acréscimo de imposto seria de 1.000.526,09€, $((3.301.736,11€ \times 0,43\%) / 0,33\%) = 4.302.262,20$ €).

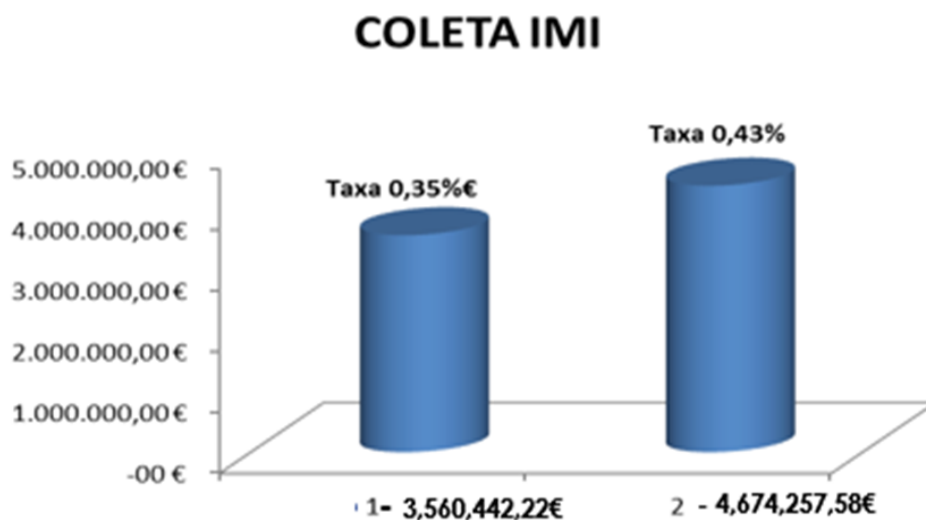


Gráfico 6 - (Elaboração própria, Fonte: AT) Aumento do valor do IMI, em razão do aumento da taxa.

³¹⁰ Fonte AT

4.5 – Evolução das Receitas fiscais de IMI e IMT entre 2009 a 2015

A evolução da receita do IMI verificada no período em análise foi positiva. Para poder comparar foi analisada também a evolução da receita de IMI e IMT do município de Ourém e a tendência da totalidade dos municípios. Como se pode observar graficamente o IMI foi sempre crescente, e segundo o INE o parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008, para depois desse ano, as taxas de variação diminuiram, registando um mínimo de 0,2% em 2014³¹¹. Sendo assim podemos concluir que este aumento de receita tem como fator preponderante a avaliação efetuada, de forma gradual, e por fim em 2012 à avaliação geral dos prédios não avaliados ainda nos termos do IMI.

Como se pode observar no gráfico 7 a linha de tendência é crescente, embora para o município de Ourém este aumento tenha sido muito maior. A partir de 2015 a receita de IMI começou a cair ligeiramente, exceto no Município de Tomar que continua com um ligeiro crescimento.

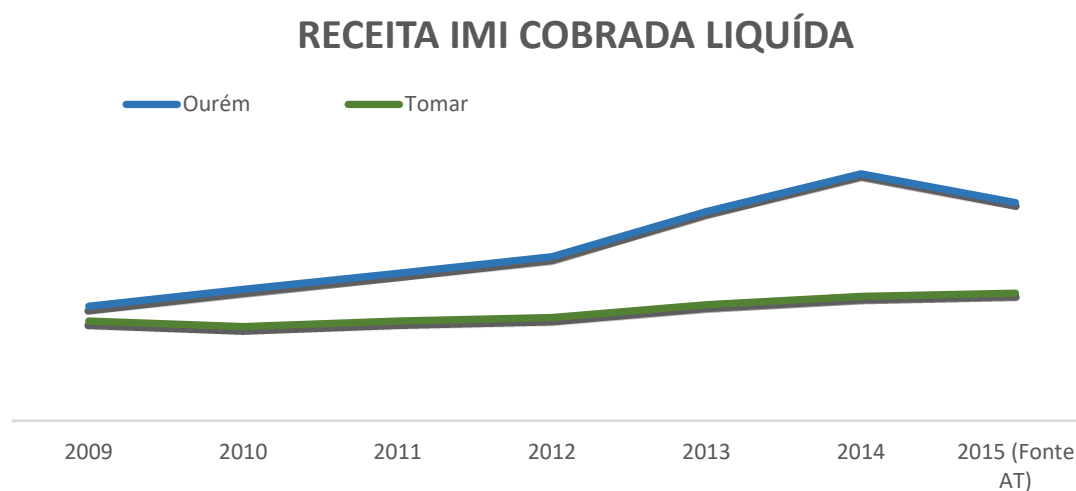


Gráfico 7 - (Elaboração própria, Fonte: Aplicação informática SIAL e AT) Receita líquida de IMI cobrada entre 2009 a 2015, nos concelhos de Tomar e Ourém.

A tendência é igual para o total dos municípios como consta no gráfico 7, cuja receita continua a crescer a par do município estudado.

³¹¹ Fonte Pordata.



Gráfico 8 - (Elaboração própria, Fonte: SIIAL e AT) Receita líquida de IMI cobrada na totalidade dos municípios entre 2009 a 2015.

Relativamente à evolução da receita de IMT conforme se pode verificar no gráfico abaixo, o ano de 2013 foi um marco, assinalando o fim do decrescimento constante desta receita. Traduziu-se assim num aumento significativo da receita no ano de 2014 e 2015. Um dos possíveis motivos deste aumento pode dever-se ao crescimento económico e confiança para o investimento, porque a nível legislativo não se verificou nenhuma alteração relevante. Assim o aumento da receita pode ter-se verificado através do incremento das transações, mas não só, porque a consequência da avaliação geral nos termos do CIMI também contribui para esse crescimento. Senão vejamos: o IMT pela regra geral é liquidado pelo maior dos valores, o valor do contrato ou o VPT. Com a avaliação geral foram efetuadas muitas liquidações adicionais de IMT. Recorde-se que a avaliação geral foi efetuada durante os anos de 2012 e 2013, embora ela retroagisse a 31/12/2012, para efeitos de liquidações.

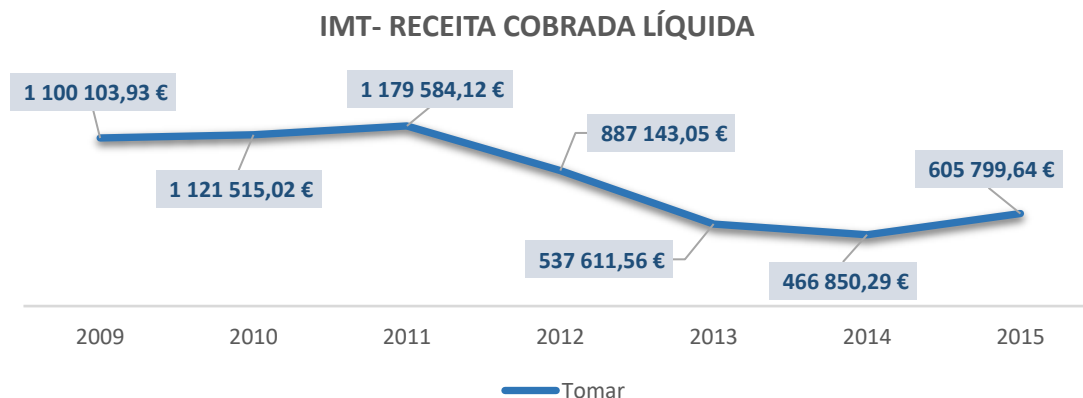


Gráfico 9 - Receita cobrada no Concelho de Tomar.

4.6 – Disposições na Lei onde os Municípios dispõem de Autonomia param fixação das taxas

Como já foi referido, os Municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal tem poder para gerir a fixação das taxas de IMI. Conforme disposto no artigo 112º do CIMI as Câmaras Municipais podem desta forma implementar políticas com redução ou aumento das taxas, ou aumentar a receita de IMI. As manipulações das taxas previstas no referido artigo, relativamente aos prédios urbanos, mais importantes são as seguintes:

- ✓ Prédios devolutos ou em ruínas: elevar a taxa ao triplo nestes casos.
- ✓ Prédios degradados, permitido um agravamento de 30%.
- ✓ Majorar ou minorar até 30% a taxa, quando determinadas zonas delimitadas sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação. Segundo o que que foi possível apurar a Câmara de Tomar não possui qualquer política neste sentido.
- ✓ Fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados. Segundo o que que foi possível apurar a Câmara de Tomar não possui qualquer política neste sentido.
- ✓ Podem fixar uma redução até 50 % da taxa a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural. Segundo o que que foi possível apurar a Câmara de Tomar não possui qualquer política neste sentido.
- ✓ Imóveis destinados a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário, podem fixar uma redução da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto, atendendo ao número de dependentes.

O EBF também contempla no capítulo IV vários benefícios, e no seu artigo 44º-A prevê a redução através das taxas por parte dos municípios, até 15 % a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

É no contexto do aumento das taxas que os nossos estudos de caso estão mais direcionados, nomeadamente onde é que o Município de Tomar possui margem de manobra para aumentar a receita de IMI e como.

4.6.1 – Prédios Devolutos, em Ruínas ou Degradados, no Centro Histórico de Tomar e Aumento da Receita

Tomar é uma cidade muito antiga³¹², pelo que possui um centro histórico, onde tendencialmente se observam cada vez mais prédios degradados, compreensível devido à idade dos mesmos. Nas zonas rurais devido à desertificação também existem muitos prédios degradados, sem condições de habitabilidade. No OE 2015 está contemplada uma isenção para prédios urbanos objeto de reabilitação³¹³, uma medida política de incentivo ao combate à degradação urbana, aliada à triplicação da tributação prevista na lei ³¹⁴, para os prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas.

O município de Tomar nunca identificou os prédios nas condições acima referidas e portanto não tira qualquer benefício desta medida. De certa forma não o fez ainda, porque a identificação dos imóveis é um processo que exige algum tempo e custos.

Era intenção deste trabalho fazer um estudo de campo, no sentido de estimar um valor aproximado da receita fiscal, se aplicado o aumento de taxa para estes prédios. No entanto, não foi possível devido à escassez de tempo e meios que esse trabalho exigia. Foi contactado o Município de Tomar, no sentido de averiguar se existia alguma informação nesta área que pudesse facultar, mas a informação foi de que não possuía qualquer estudo, com a exceção de alguma informação antiga sobre prédios na zona histórica com eminência de derrocada. A opção seria percorrer a cidade com um mapa cadastral urbano e assinalar todos os prédios que reunissem condições de inabitabilidade, todavia, tornou-se uma tarefa quase impossível de realizar, quando solicitado o mapa da cidade se ter verificado a inexistência do mesmo.

4.6.2 – Benefícios Fiscais e Diminuição das Receitas Fiscais

Os municípios como foi descrito no capítulo anterior podem atribuir reduções nas taxas de IMI, mediante deliberação da assembleia municipal, e de acordo com a lei. Para o imposto

³¹² O Foral foi concedido por D. Gualdim em 1162.

³¹³ Artigo 45º do EBF.

³¹⁴ Artigo 112º nº 3 do CIMI.

cobrado no ano de 2016, relativo a 2015, houve uma inovação no OE ³¹⁵, aliás inovação também no CIMI, que passou a ter em consideração a liquidação do imposto³¹⁶, de acordo com a composição do agregado familiar dos contribuintes. Assim, até 2015 o CIMI só tinha em consideração para efeitos de liquidação e pagamento do imposto a avaliação, sendo com esta alteração ao OE para 2016, passou a ter em conta a situação do agregado familiar em sede de IRS, ou seja paga menos quem tem um agregado familiar mais numeroso e consequentemente menos rendimento disponível.

A par de outros municípios do país³¹⁷, a Assembleia Municipal de Tomar aprovou uma redução no IMI liquidado de 10%, 15% e 20% para famílias com 1, 2 e 3 ou mais dependentes, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar³¹⁸. Esta redução foi aplicada ao imposto liquidado no ano de 2015, a pagar em 2016.

A nova lei³¹⁹ alterou as taxas de redução, e passa aplicar valores fixos de 20€, 40€, 70€ descontados consoante o número de dependentes, 1, 2, 3 ou mais, na liquidação do IMI efetuada em 2017, relativamente ao imposto devido de 2016.

A previsão para a quebra de receita no Município de Tomar foi elaborada através da receita cobrada de IMI no ano de 2015 (relativa à liquidação de 2014). Os cálculos foram efetuadas através de informação enviada pela AT ao Município de Tomar. Da informação constava o número do agregado familiar com um filho, com dois filhos e com três filhos, os valores patrimoniais, o valor da coleta abatida das isenções relativos aos rendimentos de IRS de 2014. A taxa prevista para a diminuição da receita, aplicando no município o benefício da redução das taxas de IMI em razão do agregado familiar, para o valor a liquidar em 2015 seria de 1,674%, conforme se pode constatar no quadro abaixo.

³¹⁵ Foram aditados ao CIMI, no OE 2016 os artigos 112.º-A e 140.º.

³¹⁶ Para os Municípios aderentes.

³¹⁷ O concelho de Ourém também optou por igual redução de taxas, Torres Novas não aderiu à atribuição do benefício.

³¹⁸ Artigo 112º do CIMI, aprovado pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro.

³¹⁹ Artigo 112º- A aditado pela Lei 7-A/2016 de 03/03.

Fonte: AT

2014	Dependentes	Dependentes	Dependentes	Σ
0,35%	1	2	3 ou +	
Redução	10%	15%	20%	
Agregados	1753	1251	183	3187
VPT Prédios P/nº Agregado	88 735 786,04 €	71 991 601,73 €	11 040 965,32 €	171 768 353,09 €
Coleta	310 575,25 €	251 970,61 €	38 643,38 €	601 189,24 €
Coleta (Dedução isenções IMI)	228 800,15 €	202 037,28 €	32 075,25 €	462 912,68 €
VPT S/isenções IMI P/ nº Agregado	65 371 471,43 €	57 724 937,14 €	9 164 357,14 €	132 260 765,71 €
Redução Taxas IMI	0,315%	0,298%	0,280%	
Coleta c/redução da taxa	205 920,14 €	171 731,69 €	25 660,20 €	403 312,02 €
Valor Redução da Coleta	22 880,02 €	30 305,59 €	6 415,05 €	59 600,66 €
Coleta IMI 2015 M.Tomar	3 560 442,22 €			
Total coleta 2015 - Valor Redução taxas	3 500 841,56 €	-1,674%	2014	

Quadro 8 - (Elaboração Própria, Fonte: AT) Cálculo da Previsão da diminuição da receita de IMI.

O IMI cobrado em 2016 é o valor liquidado a 31/12/2015, pelo que só em 2016 é que poderá observar-se uma diminuição da receita devido a este benefício. Os cálculos a aplicar às liquidações de IMI de 2015 são efetuados com os dados relativos ao IRS de 2014 (rendimentos auferidos em 2015, é feita entre abril e maio de 2016) e os a aplicar às liquidações de 2016 serão os de 2015 (última declaração modelo 3 de IRS entregue).

A taxa apurada de 1,674% resultou da diferença da coleta de IMI recebida no ano 2015, com o cálculo da redução do valor da coleta, conforme demonstrado no quadro acima identificado, se eventualmente, nesse ano já existisse o benefício.

O gráfico abaixo ilustra uma simulação da redução do imposto, extrapolando a taxa calculada de 1,674%, ao valor cobrado de IMI em 2014, e a previsão da redução da coleta de IMI em 2015. O objetivo é verificar qual o montante na diminuição da receita de IMI se efetivamente a lei se aplicasse a esses anos, tentando prever a oscilação na receita em 2016, quando o benefício se aplica.

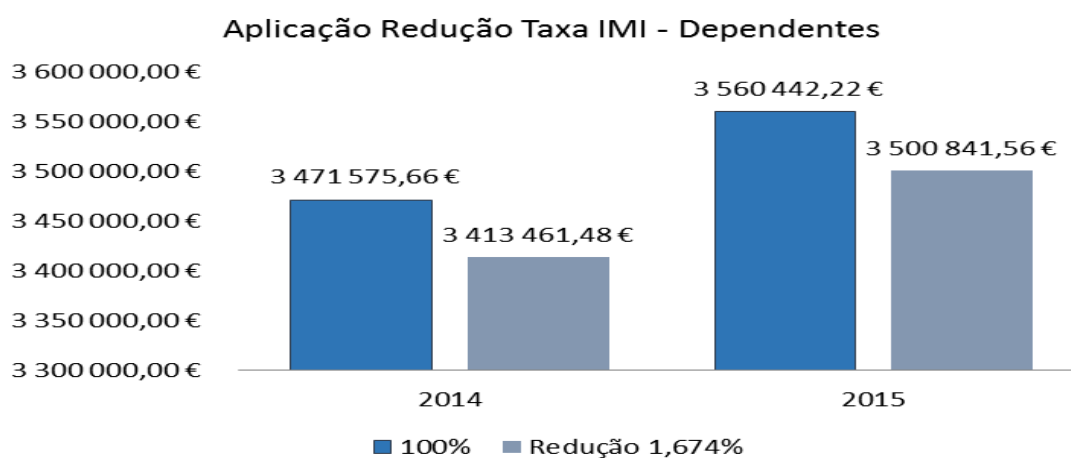


Gráfico 10 - (Elaboração Própria, Fonte: AT) Aplicação da redução da taxa de IMI em razão dos dependentes.

A fim de se verificar se efetivamente a redução do valor cobrado de IMI no primeiro semestre de 2016 foi equivalente à redução da taxa de 1,674%, analisou-se os valores de IMI cobrados nos primeiros semestres de 2015 e 2016.

IMI Cobrado por mês no Ano 2015						IMI Cobrado por mês no Ano 2016					
Mês	Imposto	Situação	Data de ordem	Data de emissão	Valor transferido	Mês	Imposto	Situação	Data de ordem	Data de emissão	Valor transferido
Janeiro	IMI	Regularizado	16-02-2015	16-02-2015	16.144,70	Janeiro	IMI	Regularizado	17-02-2016	15-02-2016	15.194,04
Fevereiro	IMI	Regularizado	16-03-2015	16-03-2015	11.224,66	Fevereiro	IMI	Regularizado	15-03-2016	15-03-2016	9.734,58
Março	IMI	Regularizado	15-04-2015	15-04-2015	98.506,52	Março	IMI	Regularizado	15-04-2016	15-04-2016	84.969,95
Abril	IMI	Regularizado	14-05-2015	14-05-2015	1.968.970,75	Abril	IMI	Regularizado	13-03-2016	13-03-2016	1.634.055,51
Mai	IMI	Regularizado	-	-	0	Mai	IMI	Regularizado	42535	42535	68084,17
Junho	IMI	Regularizado	-	-	0	Junho	IMI	Regularizado	42566	42566	63558,74
Total Semestre					2.094.846,63	Total Semestre					1.875.596,99
Julho	IMI	Regularizado	14-08-2015	14-08-2015	452.576,19	Julho	IMI	Regularizado	16-08-2016	16-08-2016	406.212,34
Agosto	IMI	Regularizado	11-09-2015	11-09-2015	24.217,02	Agosto	IMI	Emitido	14-09-2016	14-09-2016	38.689,03
Setembro	IMI	Regularizado	14-10-2015	14-10-2015	17.211,04	Setembro	IMI	Aberto	-	-	0,00
Outubro	IMI	Regularizado	16-11-2015	16-11-2015	68.034,27	Outubro	IMI	Aberto	-	-	0,00
Novembro	IMI	Regularizado	15-12-2015	15-12-2015	774.166,39	Total					2.320.498,36 €
Dezembro	IMI	Regularizado	08-01-2016	08-01-2016	5.582,99						
Total					3.436.634,53 €						

Quadro 9 - (Elaboração própria, Fonte AT) Valores cobrados de IMI nos primeiros semestres de 2015 e 2016.

Como podemos observar no quadro acima a diminuição da receita foi de 10,466% comparativamente com o primeiro semestre de 2015. Esta taxa é bastante superior à taxa de 1,674% prevista para redução da receita.

O orçamento de 2015³²⁰ trouxe uma inovação no que respeita ao pedido de isenção de baixos rendimentos referenciado no artigo 48º do EBF. A imposição da solicitação por parte do contribuinte para qualquer benefício é corrente a nível fiscal, mas para este benefício a lei veio atribuí-lo automaticamente, sendo reconhecido oficiosamente e com uma periodicidade anual pela Autoridade Tributária e Aduaneira, conforme o registo cadastral dos contribuintes. Esta medida veio a atribuir muitas isenções comparativamente ao ano anterior, visto muitos contribuintes por falta de conhecimento da lei, ou por falta de vontade não a solicitavam.

Foi atribuída também essa isenção a muitos emigrantes, porque no cadastro possuem o domicílio fiscal em Portugal, não possuem qualquer rendimento declarado, ou se possuem, são inferiores a 15.295,00€, tem imóveis com valores inferiores a 66.500,00€, não possuem

³²⁰ Cfr. Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro.

dividas nem fiscais nem à segurança social, e o sistema informático não tem qualquer indicação de falta de entrega declarações fiscais, quer de IMI, quer de IRS³²¹. Se tivermos em conta o rendimento mínimo em França por exemplo, (onde está radicada uma grande parte dos nossos emigrantes), que ronda os 1.466,60€³²², não é difícil perceber que se fossem declarados em Portugal os rendimentos obtidos em França, conforme estipulado no artigo 15º e 16º do CIRS, a isenção não era concedida.

Segundo o relatório da execução orçamental até abril de 2016³²³ da DGO a receita de IMI diminuiu no período homólogo, até abril de 2016 para -26,9%. Talvez a atribuição da isenção dos prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos, conforme estipulado no artigo 48º do EBF, tenha contribuído também para essa diminuição.

Se tivermos em conta os dados obtidos em cima, com a taxa apurada para os valores de IMI cobrados em 2015 e 2016, e a taxa calculada da redução da taxa por aplicação do benefício do agregado familiar, podemos concluir que efetivamente a diminuição da receita se deveu à isenção do artigo 48º do CIMI. Uma diferença de taxas comparativamente com as calculadas pela DGO, que se explica pela diferença dos períodos analisados. Foi liquidado muito valor de imposto depois de abril, solicitado pelos sujeitos passivos, reclamando da falta de emissão da nota de cobrança. Se observarmos o quadro 9 podemos verificar esse facto, em maio e junho de 2015 não existiu receita de IMI cobrada, e em 2016 existiu, também a receita cobrada em abril de 2016 foi menor.

4.7– Valor de mercado/Valor Patrimonial Tributário

O secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, Paulo Nuncio, citado pelo DN Economia em 14 de abril de 2015 por Ilídia Pinto, diz que "é um passo decisivo para consolidar a reforma da tributação do património urbano e ajustar efetivamente o valor patrimonial

³²¹ Artigo 48º EBF, revogado pelo artigo 215.º da Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março, atualmente o artigo 11º-A do CIMI.

³²² Fonte Pordata, valor de 2016.

³²³ Fonte, DGO - Síntese da Execução Orçamental abril de 2016.

tributário dos imóveis ao real valor de mercado", referindo-se aos novos coeficientes de localização aprovados na Portaria n.º 420-A/2015, a vigorar para as avaliações de 2016.

Com o objetivo de verificar se efetivamente no concelho de Tomar a avaliação nos termos de CIMI se aproximava dos valores de mercado dos imóveis urbanos vendidos, procedeu-se a este estudo. A população consiste em todas os registos válidos (335) de liquidações de IMT para os factos de “compra e venda”, efetuadas durante o ano 2015, e cuja competência para liquidação foi do Serviço de Finanças de Tomar. Calculou-se a amostra através da seguinte fórmula estatística:

$n = (N * Z^2 * p * (1-p)) / (Z^2 * p * (1-p) + e^2 * (N-1))$	
N	335
Z ²	3,8416
p	0,5
1-p	0,5
Z ² *p	1,9208
e ²	0,0025
N-1	334

Fórmula 5 - Cálculo número da amostra (Levin, 1987).

Como a população é finita aplicou-se a fórmula para determinação do tamanho da amostra (n) com base na estimativa da proporção populacional. Não sendo conhecida a proporção populacional, aplicou-se o coeficiente 0,5³²⁴.

O resultado da fórmula acima referida deu o valor de 179,20. Desta forma a nossa amostra foi arredondada e efetuada com 180 registos escolhidos aleatoriamente³²⁵, com uma margem de erro de 5% e um nível de confiança de 95%.

Dos registos da nossa amostra foram retirados os valores declarados, e os valores patrimoniais para cada transação de prédio urbano, com o objetivo de calcular o desvio entre os dois valores.

Da análise efetuada verificou-se que o VPT se situava em 78,063% do valor declarado na transação. No entanto após cálculo dos extremos da amostra, verificou-se que existiam alguns dados, que não eram representativos da amostra, devido ao elevado desvio,

³²⁴ Levin, 2000.

³²⁵ Amostra encontrada através do número aleatório, disponibilizado na aplicação informática *Microsoft Excel*.

principalmente se tivermos presente a avaliação nos termos do CIMI, como podemos observar nos gráficos abaixo representados.

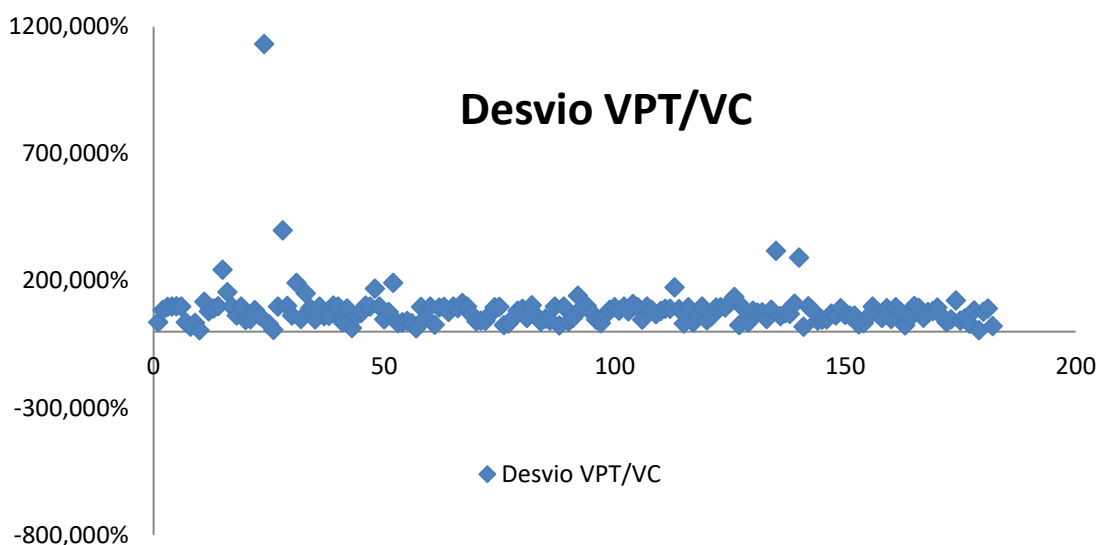


Gráfico 11 - (Elaboração própria) Análise do desvio da amostra entre o VC e o VPT.

O gráfico acima foi efetuado com o total da amostra, com um desvio padrão de 0,9208. O gráfico abaixo representa a dispersão da amostra retirando os extremos, apresenta um desvio padrão desvio padrão de 0,3376.

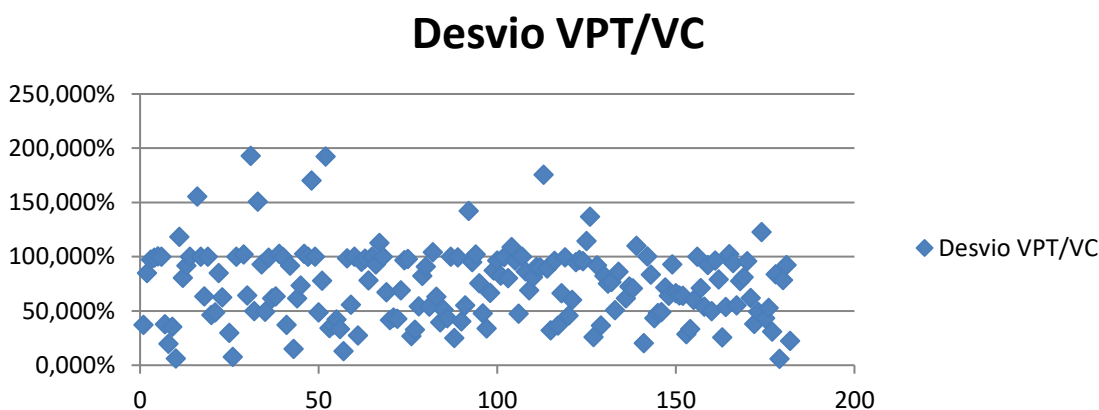


Gráfico 12 - (Elaboração própria) Análise do desvio da amostra entre o VC e o VPT.

Como podemos observar no gráfico quando a média se situa em 78,063%, este valor foi calculado através da média das diferenças entre os valores declarados e os valores patrimoniais em percentagem, existem alguns dados na amostra com um desvio alto, com valores superiores a 243,90%³²⁶.

Retirou-se os extremos e procedeu-se ao cálculo de nova média, a qual resultou no valor de 76,80%, quer dizer que o VPT se situa, para uma margem de erro de 5%, no intervalo entre 71,80% <-> 81,80%, do valor declarado no ato das transações da compra e venda no conselho de Tomar. O gráfico abaixo exemplifica com clareza como o VPT acompanha a linha do VC, ligeiramente mais baixa.

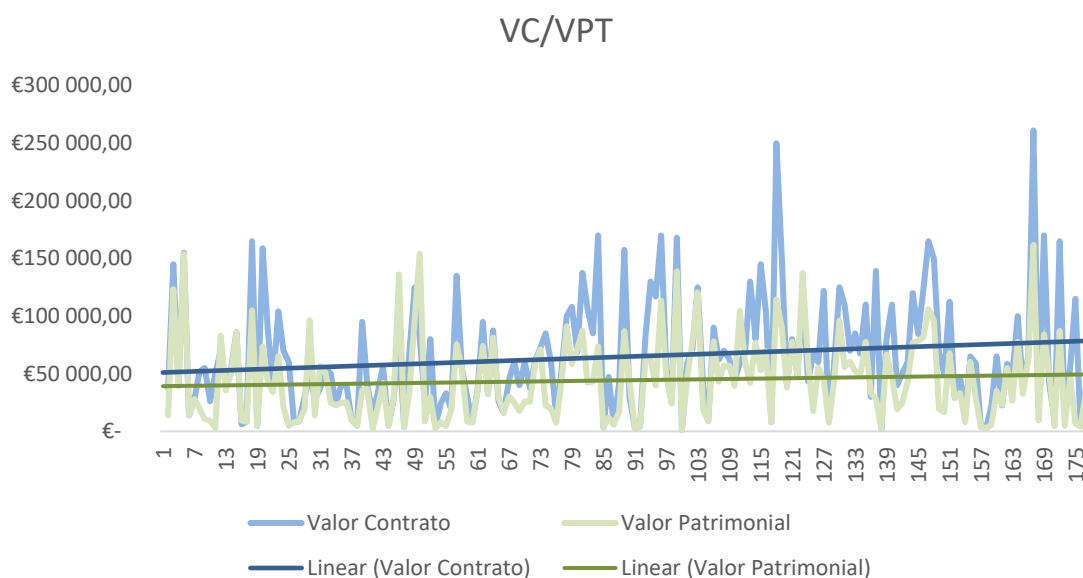


Gráfico 13 - Valor VC/VPT

Este valor calculado vai de encontro à literatura sobre o assunto, que fixa o VPT num valor aproximado ao valor declarado³²⁷.

³²⁶ Cálculo dos extremos: após cálculo do percentil 25%=48,72% e do 75%=97,51%, apurou-se a diferença entre os dois, à qual atribuímos a letra L=48,80% depois aplicou-se a fórmula, que para o máximo = $Q75\% = 97,51\% + 3L * 48,80\% = 243,90\%$, e para o mínimo = $Q25\% = 48,72\% - 3L * 48,72\% = -97,68\%$.

³²⁷ Cfr. O Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal, Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal de 2009, pág36, “Segundo as palavras de Silvério Mateus e Vasco Valdez, as alterações mais significativas desta reforma “passaram pela inclusão de regras de avaliação objetivas e que foram estruturadas para encontrar valores de avaliação com alguma aproximação ao valor médio de mercado de cada imóvel a avaliar, embora com a preocupação de não ultrapassar o referido valor,...”.

5 – ENTREVISTA AO PERITO AVALIADOR

Algumas questões efetuadas ao Engenheiro Carlos Simões, perito avaliador no Serviço de Finanças de Ourém.

Foi solicitado ao perito avaliador, a prestar serviço no Serviço de Finanças de Ourém, que respondesse a algumas perguntas. Devido à sua grande experiência em avaliação, (começou a efetuar avaliações ainda durante a vigência da CA, fez parte dos peritos que elaboraram as propostas para apresentar à CNAPU dos novos zonamentos para 2015 no concelho de Ourém), considerou-se que seria uma mais-valia para este trabalho, considerando o assunto tratado.

Esta entrevista teve o objetivo de fortalecer alguns pontos apresentados neste trabalho, nomeadamente aqueles observados na prática do dia-a-dia investigadora deste trabalho, sobre a avaliação nos termos do CIMI. As perguntas foram direcionadas para a temática deste trabalho, dando algum foque às questões mais problemáticas sobre a avaliação e cálculo do VPT.

A escolha recaiu sobre este perito avaliador por ter uma vasta experiência na área, e poder assim dar um bom contributo para este trabalho.

1 - O cálculo do VPT dos terrenos para construção é muito semelhante ao dos edifícios construídos, e tem por base a avaliação das edificações autorizadas ou previstas art.40.º nº 4 do CIMI (artigo 45º nº 4 CIMI). Para inscrever na matriz predial um terreno urbano, tem o sujeito passivo de declarar os dados sobre as futuras edificações, no entanto podem ainda não estar projetadas e neste caso a avaliação será efetuada tendo por base a capacidade construtiva desse terreno. Não lhe parece que esta situação pode gerar avaliações diferentes para terrenos idênticos?

Face ao nº 1 do artigo 45º do CIMI o valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é determinado face às características do edifício “a construir”. Portanto vários cenários são possíveis:

O terreno tem projeto aprovado, são assim conhecidos os dados dimensionais do edifício, que permitem apurar a denominada área de implantação.

Trata-se de um lote de terreno abrangido por alvará de loteamento, neste caso em geral a edificabilidade consta do alvará e a edificação a construir terá de respeitar esses parâmetros. São esses os parâmetros de edificabilidade a considerar.

Trata-se de um terreno para construção não contemplado nas situações anteriores, em que só são facultados os índices do PDM, teremos de ter em consideração as áreas médias de construção da zona envolvente.

Verifica-se aqui que esses parâmetros de edificabilidade podem não espelhar a máxima edificabilidade admissível face aos instrumentos urbanísticos em vigor, PDM, PU e portanto efetivamente poderá para terrenos para construção com localização e dimensões similares existir o risco de serem apurados valores distintos, mas não para o mesmo terreno.

Também será de referir que compete ao sujeito passivo participar a alteração num prazo determinado contado da verificação do facto que tenha consequências na variação do valor patrimonial. Repare-se que um terreno inserido em zona edificável face aos instrumentos urbanísticos genéricos não é automaticamente um terreno para construção. Face ao n.º 3 do art.º 6º, consideram-se terrenos para construção *os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, excetuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos*. Esta definição tem consequências no valor tributário de um terreno, pois esse valor irá sofrer alterações significativas caso seja prédio rústico ou prédio urbano. Ora o valor de mercado não funciona assim e aqui existe divergência.

2 – A avaliação nos termos de CIMI requer muita informação, a nível de localização dos prédios (mais difícil em zonas rurais), a nível de área corretas... o modelo 1 do CIMI também é um documento algo complexo para a maioria dos leigos no assunto. No decorrer do seu trabalho estas situações não lhe trazem dificuldades acrescidas?

A declaração Modelo 1 contempla na sua matriz salvo algumas exceções todos os dados e elementos necessários à avaliação tributária.

Verifica-se que as situações em que as mesmas não estejam preenchidas com informação correta face ao prédio a avaliar e que não sejam acompanhadas dos documentos necessários aí previstos, irão dificultar a localização e identificação e o apuramento dos dados necessários à avaliação. Como consequência, o perito terá de efetuar diligências suplementares junto do declarante e entidade licenciadora ou até levar à devolução da ficha de avaliação quando se verificarem as situações referenciadas nas instruções da DSA (e-mail 09.06.2005 Diretor de Serviços Serra Mendes e 19.01.2012 da Subdiretora-Geral, Maria Angelina T. Silva).

Portanto é fundamental que os modelos 1 sejam devidamente instruídos.

3 – Durante o ano de 2015 esteve a decorrer um novo zonamento, do qual fez parte integrante como perito, para o concelho de Ourém. Dadas as condições económicas atuais, não deve ter sido tarefa fácil. Pode descrever as dificuldades com que se deparou, se existiram.

O zonamento visa de acordo com o previsto nos artigo 62º e 64º do CIMI, apresentar junto da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos [CNAPU] os elementos relativos ao zonamento dos coeficientes de localização a que se refere o artigo 42º do mesmo código, das percentagens do valor da área de implantação das construções autorizadas ou previstas nos terrenos para construção, previstas no n.º 2 do artigo 45.º do mesmo código e ainda dos coeficientes major ativos aplicáveis às moradias unifamiliares, de acordo com o artigo 43º, a vigorar em cada município.

É um trabalho complexo porque tenta estabelecer-se uma classificação do território municipal, em ordem ao coeficiente de localização e à percentagem do valor da área de implantação das edificações autorizadas ou previstas, através da delimitação desse espaço geográfico por áreas com o mesmo valor unitário de mercado (áreas price), consoante se trata de prédios destinados a habitação, a comércio, a indústria ou a serviços e de terrenos para construção, tendo em conta as características que localmente influenciam o valor do

mercado imobiliário, tais como acessibilidades, proximidade de equipamentos sociais, serviços de transportes públicos;

Obriga assim a um trabalho detalhado e difícil de prospeção face aos valores praticados no mercado imobiliário e de facto nestes anos da crise, têm-se registado desvalorizações significativas.

Assim, talvez a maior dificuldade fosse apurar amostras que sejam representativas num mercado imobiliário deprimido, com uma enorme quantidade de imóveis em venda com difícil escoamento. Que valores considerar? Os valores publicitados pelas empresas de mediação imobiliárias, os valores de venda resultante de insolvências, relativos a prédios postos no mercado por valores muito abaixo do preço de custo sobretudo nos prédios de maiores dimensões?

O perito deve ter um conhecimento apurado do mercado e bom senso na análise de forma a considerar amostras válidas resultantes de transações que refletem o valor de mercado na sua definição ou seja, *o valor pelo qual um bem pode ser transacionado, num mercado livre e competitivo e após um determinado período de tempo razoável, em que os intervenientes atuem de livre vontade, sem qualquer interesse particular e conhecedores de toda a informação relevante.*

4 – É um profissional com larga experiência na área, e chegou a avaliar nos termos do código anterior, a contribuição autárquica. Considera que alteração da lei, a qual originou o CIMI veio trazer benefícios nas avaliações?

Eu penso que a resposta encontra-se no preâmbulo do CIMI que subscrevo. Ainda trabalhei com base no velho Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola. O anterior sistema de avaliações tinha sido criado para uma sociedade que já não existia, de economia rural e onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica. Em boa hora chegou o CIMI, pois o sistema fiscal passou a ser dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em fatores objetivos, de grande simplicidade e coerência interna, e sem espaço para a subjetividade e discricionariedade do avaliador. Hoje é possível a qualquer pessoa determinar o valor tributário do seu prédio urbano, sem grande

margem de erro, sendo que a própria administração tributária disponibiliza um simulador no seu portal.

5 – Com um mercado tão dinâmico, e no contexto económico em que se vive, o qual afetou o mercado dos imóveis, quando aplica a fórmula de avaliação do CIMI não sente dificuldades em ajustar a avaliação ao valor de mercado? Qual o coeficiente ou coeficientes a que recorre para conseguir a avaliação de acordo com o estipulado no próprio código (ajustado ao valor de mercado)?

De facto, o zonamento é o alicerce da metodologia de avaliação e é fundamental que seja revisto periodicamente. Importa que esse trabalho seja de grande qualidade. O zonamento tem contudo limitações no sentido que é genérico, ou seja vai de encontro do prédio padrão de uma zona. Face a situações atípicas, o fator positivo de uniformização torna-se para o perito numa ferramenta pouco flexível. Posso exemplificar situações destas relativas a frações comerciais assim definidas no licenciamento, mas pelas suas características de localização (em cave junto a garagens, sem vista para a via pública) não tem valor de mercado compatível. Nestes casos, os coeficientes de qualidade e conforto que são o instrumento de acerto tornam-se insuficientes para corrigir a divergência verificada entre o valor tributário e o valor de mercado. Contudo, os proprietários têm vindo a tomar providências para corrigir afetações irrealistas, promovendo pedidos de licenciamento com vista à alteração de uso, já que afinal de contas, o erro estava aí e não na forma de apurar o valor tributário.

6 – Com certeza com a sua vasta experiência tem muito a apontar sobre a avaliação nos termos do CIMI. Na sua opinião o que seria de alterar para melhorar a fórmula de avaliação?

A fórmula tem evoluído sendo a introdução do coeficiente de ajustamento de área um exemplo de uma alteração que veio torná-la numa ferramenta mais eficiente, e posso dizer que eu mesmo dei a sugestão para essa alteração à Direção de Serviços de Avaliações em carta datada de 2003/11/17, dirigida ao Núcleo de Implementação da Reforma do Imposto sobre o Património.

Podemos considerar que para a grande maioria do universo dos prédios urbanos, a formulada genérica do art.º 38 do CIMI tem um formato adequado porque espelha a metodologia de avaliação usada na avaliação imobiliária.

Nas situações de maior discrepância a lei permite que haja reclamações, artigo 76º do CIMI, dando lugar a segunda avaliação, salvaguardando as situações onde se verifique distorção relativamente ao valor normal de mercado.

Contudo, seria talvez de ponderar uma maior amplitude dos coeficientes de qualidade previstos no Anexo I da Portaria nº 1434/2007 de 6/11. Mas, existe aqui o risco de poder dar lugar a subjetividade e discricionariedade do avaliador.

7 - O preço valores de referência do mercado imobiliário por m² difere de concelho para concelho, mas no CIMI ela é fixa, publicada por portaria todos os anos e a mesma para qualquer avaliação. Considera que se esta fosse mais flexível facilitava o cálculo da avaliação?

Na formulada genérica do art.º 38 do CIMI é efetivamente a multiplicação do V_c por vários coeficientes. O V_c representa o denominado valor médio de construção em Portugal. Verificamos assim que será o coeficiente de localização que irá permitir corrigir o referido valor para as diferentes localizações geográficas. Num princípio purista quanto aos vários parâmetros da fórmula seria defensável sustentar a ideia de não utilizar-se um valor médio mas sim o valor relativo a cada zona, pois os custos de construção são distintos por exemplo entre o interior e litoral. Será particularmente pertinente no caso do apuramento do valor tributário pelo método de custo, o que se verifica nos prédios do tipo *outros*, sendo no entanto de referir que os peritos atualmente estipulam o custo de construção.

Também será relevante assinalar que esse zonamento existiu no regime da renda condicionada DL n.º 13/86, de 23 de Janeiro e depois DL n.º 329-A/2000 de 22 de Dezembro. Este diploma prevê no seu artigo 4º a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado distintos por zona do país. Esses preços foram publicados até 2014, tendo este referencial sido diversamente utilizado, nomeadamente no âmbito do

Código das Expropriações, no mercado de seguros, para argumentação no âmbito judicial, etc. Com a revogação do DL n.º 329-A/2000 deixou de existir esse valor referencial.

Mas penso que essa distinção do custo de construção por zona em detrimento do valor médio de construção irá complicar a comparação que é atualmente feita entre zonas do país.

8 – No relatório do “Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal”, outubro de 2009 aponta algumas lacunas na forma de avaliação afirmam que “ (Por exemplo, a fórmula de cálculo enferma de erros lógicos (multiplica o coeficiente de localização pelo custo da construção e o coeficiente vetustez pelo valor do solo)”. Concorda com esta opinião?

Nenhuma metodologia que é genérica pode-se considerar sem defeitos. Mas penso que sendo o princípio de apuramento do valor tributário a indexação ao valor de mercado, a metodologia é correta e a fórmula é na sua génese aquela que é utilizada na avaliação imobiliária. Portanto, as alterações com vista ao melhoramento da fórmula são possíveis mas serão sempre de pormenor, tais como mudança de nome de um parâmetro, substituição ou acréscimo de novo parâmetro. Como refere o relatório, sendo genérico e global, pois versa sobre todo o sistema fiscal, poderá eventualmente ser posto em causa o princípio de tributação pela indexação ao valor de mercado, o que de facto não é o princípio de todos os países da EU. Só que aí, e como refere o dito relatório, estão questões de ordem política.

9 – O cálculo do VPT dos prédios urbanos, segundo o DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro que a aprovou, passou “a ser assente em fatores objetivos, de grande simplicidade sem espaço para a subjetividade e discricionariedade do avaliador”. Como perito avaliador concorda com esta avaliação?

Esta questão está diretamente relacionada com a questão número 4. O CIMI veio substituir o antigo código com vista precisamente *a ser assente em fatores objetivos, de grande simplicidade sem espaço para a subjetividade e discricionariedade do avaliador*, será de

facto esta a grande alteração operada. O novo código permite que qualquer pessoa possa apurar previamente o valor tributário do seu prédio urbano sem surpresa significativa face ao valor apurado pelo perito avaliador, podendo também reclamar caso discorde, pois os parâmetros estão perfeitamente definidos na lei.

CAPÍTULO III

6 – CONCLUSÃO

Neste trabalho, procurou-se fazer uma abordagem de um tema sempre atual, e do interesse de todos nós, Estado, Empresas, Investidores e Famílias. Não foi extensivo, e nem poderia ser devido à complexidade do tema. Procurou-se principalmente focar a avaliação nos termos do CIMI, e o seu impacto nas receitas dos municípios, mais especificamente o de Tomar. Objetivou-se também oferecer uma visão global da legislação inerente ao assunto, tentando no entanto não ser pormenorizado, e por conseguinte enfadonho, abrangendo o assunto de uma forma mais prática.

O foco principal foi o da avaliação dos prédios urbanos, porque é esta a receita que reverte a favor dos municípios, refletido com no caso de estudo deste trabalho. A avaliação de prédios rústicos só foi levemente abordada, porque a sua receita reverte a favor das freguesias, e o método de avaliação não sofreu alterações, sendo efetuada através do seu rendimento fundiário. Essa receita representa um valor muito menor, porque a matriz possui valores desatualizados e desajustados. O estudo desta problemática seria interessante, principalmente porque o regime transitório do CIMI previa uma avaliação também para a matriz rústica no prazo de dez anos, conforme legislado para a matriz urbana. Seria interessante analisar a simulação de avaliações de acordo com as culturas atuais e verificar o impacto nas receitas do IMI e do IMT. Por outro lado, com encargos irrisórios os proprietários abandonam os terrenos, não os cultivam, mas também não vendem muitas vezes por razões sentimentais.

A receita patrimonial sobre os imóveis, mais especificamente os impostos que constituem receita das autarquias locais representa uma grande percentagem da sua autonomia financeira. A lei dá aos municípios a possibilidade de, através da aprovação em assembleia municipal aumentarem ou diminuir a receita, dentro dos limites definidos, no CIMI, ou seja, por exemplo podem atribuir um benefício aos seus cidadãos reduzindo as taxas. Este é um poder a nível tributário de que dispõem, para poderem implantar medidas políticas. Exemplos disso são a tributação em triplicado dos prédios em ruínas ou degradados, a

redução das taxas para zonas delimitadas que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.

Da análise efetuada ao valor de mercado/valor patrimonial verifica-se que este segue a linha estabelecida no CIMI, mas no entanto ainda deixa alguma margem, para se assim o entender ou se necessitar, o município aumentar as taxas e poder aumentar a receita de IMI.

A limitação de tempo e a dificuldade em obter dados para desenvolver atempadamente este trabalho foi enorme. São muitas as portas que se fecham quando solicitada informação, muitas vezes crucial para o desenvolvimento do estudo. Seria importante quantificar o impacto na receita do IMI, se aplicadas algumas medidas aqui descritas e consagradas na lei, nomeadamente a quantificação da receita se tributados os prédios em ruínas ou devolutos. Consoante as conclusões dessa análise, poderia o município aplicar políticas mais justas e rigorosas aos seus munícipes, redistribuindo os recursos de forma mais equitativa e justa. Existia um compromisso por parte do município de facultar dados e que não foi obtida resposta, o que limitou o estudo quanto aos objetivos propostos.

A instabilidade fiscal, além de causar complexidade ao sistema fiscal, também não adiciona competitividade à economia, nem capta investimento, tão necessária nesta fase que Portugal atravessa, numa fase em qua a globalização da economia é uma realidade e a internacionalização é deveras importante para a os países (Santos 2005).

Numa altura em que Portugal luta para diminuir o défice, e cumprir as metas acordadas, o Governo aliado ao Bloco de Esquerda e ao Partido Comunista Português estão estudar alterações na tributação do património.

Mariana Mortágua, deputada portuguesa do partido político Português Bloco de Esquerda, numa conferência do Partido Socialista, anunciou o estudo de um novo imposto com escalões progressivos que deverá excluir proprietários com prédios que tenham um valor tributário inferior aos 500 mil euros ou 1 milhão de euros, e já a incluir no OE para 2017. Seria uma continuidade interessante deste trabalho, estudar o impacto destas previsíveis alterações da legislação. Será que o aumento da receita vai ser proporcional à diminuição do investimento no património? Será que esta medida não irá provocar uma desvalorização

do património, por excesso de oferta? Este novo imposto será receita dos Municípios? Os concelhos como Tomar serão geradores de um valor de receita significativo?

Espero, que com este trabalho tenha contribuído de alguma forma para acrescentar conhecimento, para quem tem poder para efetuar mudanças, e poder contribuir para uma maior justiça fiscal na administração local.

“Tudo é considerado impossível até acontecer”, Nelson Mandela

BIBLIOGRAFIA

- Alexandrino, José Melo, A Lei de Reforma da Administração Local e os seus grandes problemas. Questões Atuais de direito Local – AEDRL, Coimbra Editora. (jan./março 2014), pág.7 -20.
- Américo Fernando Brás Carlos, Impostos Teoria Geral, Editora: Almedina 2014, 4ª Edição, Pág.48 a 50.
- António Santos Rocha e Eduardo J. Martins Brás, em Tributação do Património – IMI-IMT E Imposto de Selo (Anotado e Comentado), Almedina, 2015, “Notas e Comentários” do Artigo 2º, artigo 3º e 4º do CIMI, pág.24 a 40.
- Azevedo, M. E. As Reformas Fiscais Portuguesas do Século XX. Ciência e Técnica Fiscal, 2010, pág. 20,21 e 24.
- Banco Portugal, A Avaliação e Valorização de Imóveis - Uma Abordagem Integrada para o Sistema Financeiro Português, 2013, pág.4.
- Bilhim, João, A Governação nas Autarquias Locais Autor Editor, SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação Consultadoria Empresarial e Fomento da Inovação, 2004, pág.13
- Cadilhe, M. O Enquadramento Político da Reforma Fiscal de 1988/89. In E. Almedina (Ed.), 15 Anos da Reforma Fiscal de 1988/89: Jornadas de Homenagem ao Professor, 2005.
- Carlos Paiva; Mário Januário Os Benefícios fiscais nos Impostos sobre o Património, Almedina, 2014, pág.71 a 74 e pág. 85.
- Catarino, João Ricardo, Para uma Teoria Política do Tributo, Ciência e Técnica Fiscal, nº 184, Lisboa, DGCI-MF, 1999, pág.303 a 439.
- Catarino, João Ricardo e Guimarães, Vasco Branco, Lições de Fiscalidade, Volume I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna uma Teoria Política do Tributo, Almedina, 2015 4ª Edição, pág.393;304.
- Guba, Egon; Lincoln, Yvonna (1994). Competing paradigms in qualitative research In DENZIN, Norman; LINCOLN, Yvonna (Ed) (1994) Handbook of Qualitative Research. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, pág. 105-117.
- Cunha, Paulo de Pitta, A pseudorreforma fiscal do final do século XX e o regime simplificado do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, 2008, pág. 15-34.
- Cunha, Paulo de Pitta e, A Tributação do Rendimento na Perspetiva de uma Reforma Fiscal, Cadernos Ciência e Técnica Fiscal, nºs 226-228, Lisboa, DGCIMF, 1977.
- Editora: Almedina, Coleção: Contabilidade e Economia, Ano: 2015, Reimpressão da 4.ª Edição de 2013.
- Figueiredo, Ruy (2004), Manual de Avaliação Imobiliária, Vislis Editores, Pág.18; 48 a 50.
- Figueiredo, Ruy (2010), Manual de Avaliação Imobiliária. 5ªedição, ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, pág. 281.

- Fonte Manual de Avaliação de Prédios Urbanos, (versão 5.0) Direção de Serviços de Avaliações (Maio de 2011).
- F. Pinto Fernandes e Nuno Pinto Fernandes, Código do Imposto Municipal da SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (Anotado e Comentado), 1997, Editora: Rei dos Livros
- Gomes, Nuno Sá, ob. cit., Almedina, 2005, pág. 85.
- Gomez, Gregorio R; FLORES, Javier; JIMÈNEZ, Eduardo (1996). Metodologia de la Investigacion Cualitativa. Malaga: Ediciones Aljibe, pág. 378.
- Gouveia, Jorge Bacelar, A Autonomia Creditícia das Autarquias Locais: Critérios, Procedimentos, e Limites, Lusíada, Direito, Lisboa, nº 2/2004.
- José Herminio Paulo Rato Rainha, “Impostos: Noções Essenciais “Edição – DGI”
- Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, A Conformidade com a Constituição da República Portuguesa da Nova Fórmula de Determinação do Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos e da sua Aplicação para Efeitos de Determinação dos Rendimentos Tributáveis em Sede de Impostos sobre o Rendimento, Fisco, nº 113/114; abril de 2004, Ano XV, pág. 3 a 23.
- Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, Evolução e Situação da Reforma Fiscal. Ciência e Técnica Fiscal, 1997, pág.12.
- Levine, Jack. Estatística Aplicada a Ciências Humanas.2a. Ed. São Paulo: Editora Harbra Ltda, 1987.
- Levine, D. M. / Berenson, M. L. / Stephan, David. Estatística: Teoria e Aplicações usando Microsoft Excel em Português. Rio de Janeiro: LTC, 2000.
- Marco António S. Vasconcelos e Manuel Coelho E. Garcia, Fundamentos de Economia, Editora Saraiva, 1999, pág.196 a 198.
- Maria Eduarda Azevedo, “As Reformas Fiscais Portuguesas do Seculo XX- Um Enfoque Analítico Lusíada. Direito. Lisboa, nº8/9 (2011), pág. 161-162.
- Tributação do imobiliário”, Por Abílio Marques - Alterações do OE/2007, março 2007 nº 87, CTOC.
- Matias, Vasco Jorge Valdez Ferreira, Autonomia Tributária dos Municípios: Uma proposta para Portugal à luz das Experiências Brasileiras e Espanholas, Vida Económica 2014, pág.292.
- Moraes, Bernardo Ribeiro de Compêndio de direito tributário 2, Edição Rio de Janeiro: Forense, 1993, pág.242.
- Mateus, Silvério e Valdez, Vasco - A Fiscalidade na Atividade Urbanística, AICE, 2007, pág. 37/38.
- Nabais, José Casalta, Por um Estado Fiscal Suportável – Estudos de Direito Fiscal, Edições Almedina, Coimbra, 2005, pág.25
- Nabais, José Casalta, Direito Fiscal, Edições Almedina, 5ª Edição, Coimbra, 2009, (p.482).
- Nabais, José Casalta, Sobre o regime jurídico das taxas, Plano de Formação Contínua 2014/205, Centro de Estudos Judiciários, 2015, pág.11 a 40.

- Neves, Maria José Castanheira – Governo e Administração Local, Editora Coimbra, 2004, pág.9.
- Oliveira, António Cândido de – Autarquias Locais. 2ª Edição Coimbra Editora, 2013.
- Oommen, T.K., Presidente da Associação Internacional de Sociologia, Revista Crítica de Ciências Sociais, nº 39, maio 1994.
- Pardal, Sidónio; Lobo, Carlos Baptista – “Património Imobiliário: Referências para a Avaliação.” Coimbra: Almedina, 2011, pág.57 a 59, pág. 80 a 82; pág. 85 a 86; pág.98 a 100; pág. 139 a 145.
- Pardal, Sidónio, Conferência Inaugural da Pós-Graduação em Fiscalidade/2013, Universidade Católica Portuguesa, Escola de Lisboa, 16 de Janeiro de 2013, Notas sobre a Tributação do Património, Professor Doutor Sidónio Pardal, Comunicação, 2013.
- Pedro Adão e Silva, Maria de Lurdes Rodrigues - “Políticas Públicas para a Reforma do Estado”, Editora: Almedina, 2013.
- Pereira, Paulo Trigo – “Economia e Finanças Públicas - Da Teoria à Prática”
- Pires, José Maria Fernandes, Lições de impostos sobre o património e do Selo, 2015 3ª Edição, Editora Almedina, pág. 1 e 121.
- Ponte, João Pedro (1994). “O estudo de caso na investigação em educação matemática.” Quadrante, Vol.3, nº 1, pág. 3-17.
- Plano de Atividades, Autoridade Tributária e Aduaneira – Ministério das Finanças, 2015.
- Proposta dos peritos do Zonamento Municipal serviço de Finanças de Ourém 2015, Direção de Serviços de Avaliações, AT e Aduaneira, 2015.
- Reforma da Tributação do Património, do Ministério das Finanças, Secretaria de Estado dos Assuntos Fiscais, Direção Geral dos Impostos, 2004
- Relatório de Grupo para o Estudo da Política Fiscal - Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal, Coordenação Geral António Carlos dos Santos António M. Ferreira Martins Ministério das Finanças e da Administração Pública; 3 de outubro de 2009, pág.29 a 37; Pág.337 a 402.
- Ribeiro, José Joaquim Teixeira, “A Contra-Reforma Fiscal, Separata Boletim de Ciências Económicas”, vol. XI, Coimbra, 1968, pág. 9-11.
- Rodrigues, Maria de Lurdes e Pedro Adão e Silva (organizadores), Políticas Públicas Para a Reforma do Estado, Almedina, 2013, pág.13 a 18.
- Rui Costa – jurista da Comissão Nacional Autárquica, “As Receitas Tributárias das Autarquias Locais – os Impostos, em particular”, Jornadas Autárquicas, Junho de 2015.
- Ruy Figueiredo, Manual de Avaliação Imobiliária, setembro de 2004, Editores Visilis, pág. 49 e 50; pág. 116 a 119 e pág. 183 a 186. 2007, pág.22.
- Saunders, M., Lewis, P. e Thornhill, A. (2007) Research Methods for Business Students. 4ª Edição. Pearson Education Limited, London, pág.310 a 315.

- Santos, L.M., Os Desenvolvimentos Posteriores à Reforma Fiscal de 1988/89. Almedina Editora, 15 anos da Reforma Fiscal de 1988/89: Jornadas de Homenagem ao Professor Doutor Pita e Cunha, Coimbra, 2005, pág.57 a 68.
- Vasques, Sérgio, “A evolução histórica do Estado Fiscal português”, Revista “Fórum de Direito Tributário – RFDT”, ano 7, n.º 37, jan./fev. 2009, pág.35.
- Yin, R.Rober, Case Study Research, Design and Methods, Sage Publications, Inc 1994. Obra traduzida por Daniel Grassi, Consultadoria, supervisão e revisão técnica de Cláudio Damacena, Estudo de caso, Planeamento e Métodos , Bookman, 2ª Edição, 2001.

WebGrafia

<http://www.lexit.pt/> - Códigos Tributários (Consulta constante)

http://www.sidoniopardal.com/41_confposgfiscalidade.pdf, 2016/01/05.

file:///C:/Users/C%C3%A9u%20Escudeiro/Downloads/15EstReceitasFiscais_2013.pdf, 2016/02/02.

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/nr/rdonlyres/b3a456a1-0d69-419a-aeef-cc95a5ef72e8/0/avaliacao_predios_urbanos.pdf, 2016/02/05

<http://revistas.lis.ulusiada.pt/index.php/ldl/article/viewFile/543/503> , 2016-04-30

<https://dre.pt/application/file/275338>, em 2015/2016.

<http://www.portalautarquico.pt/pt-PT/financas-locais/transferencias/municipios/> - 2016/02/08

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/nr/rdonlyres/b3a456a1-0d69-419a-aeef-cc95a5ef72e8/0/avaliacao_predios_urbanos.pdf, 2016/02/02

http://bdjur.almedina.net/sinopse.php?field=node_id&value=1076079 - 2016/02/20

<http://www.portugal.gov.pt/media/1393816/20140417%20maote%20rel%20reforma%20fiscalidade%20verde.pdf> – 2016/03/05

<http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/turismodeportugal/utilidade-ristica/Pages/utilidade-turistica.aspx>, 2016/03/10.

<http://www.idealista.pt/news/financas-pessoais/financas/2015/01/07/25203-beneficios-fiscais-para-imoveis-eficientes>, 2016/03/10.

<http://www.pordata.pt/Municipios/Popula%C3%A7%C3%A3o+residente-359>, 2016/02/28

<http://www.pordata.pt/Municipios/Receitas+de+impostos+em+percentagem+da+receita+total+efectiva+das+c%C3%A2maras+municipais-563->

<https://books.google.pt/books>

Revistas Lusíada Direito Lisboa, n. 0 8 / 9 (2011) - <http://revistas.lis.ulusiada.pt/> (2015/05/24)

http://pascal.iseg.ulisboa.pt/~ppereira/finpub/main/Cap11_EFP.pdf , 2015/05/24

<http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/20630>

<https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/27317/2/Trabalho%20de%20Projecto%20Ricardo%20Reis%201991025017.pdf>

<http://observador.pt/wp-content/uploads/2015/05/reforma-do-estado-parte-ii.pdf>, 2015/05/29
Papel Estado

WWW.portalfinancas.gov.pt - Plano Estratégico 2012-2014, Autoridade Tributária – Ministério das Finanças.

http://www.anafre.pt/noticias/destaque/Apresentacao_Coloquio_Freguesias_CCDD_Algarve.pdf
2015-06-07

http://www.ideff.pt/xms/files/GPFRelatorioGlobal_VFinal.pdf, 2015-06-12

<http://www.imovirtual.com/estatisticas/> 2015-07-10

http://purl.sgmf.pt/COL-MF-0052/1/COL-MF-0052_master/COL-MF-0052_PDF/1.pdf , 2016-04-30.

http://purl.sgmf.pt/COL-MF-0004/1/COL-MF-0004_master/COL-MF-0004_PDF/exposicao%20de%20motivos.pdf, 2016-07-30

<http://app.parlamento.pt/upload/Comunicar/Anexos/2015/N4/AutarquiasLocais.pdf>, 2016-08-05

<http://www.spn.pt/Media/Default/Info/12000/300/40/1/13ANMPResolucaoXXIICongresso.pdf>,
2016-09-18

<http://antasdacunha.pt/attorney/paula-madelino/> 2016-10-03

Anexos:

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Tomar							
RECEITAS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RECEITAS FISCAIS	5 407 702,43 €	5 485 445,67 €	5 729 170,15 €	5 343 193,34 €	5 363 281,00 €	5 585 005,80 €	5 237 907,00 €
VENDA DE BENS E SERVIÇOS	2 546 950,55 €	2 546 950,55 €	2 669 184,97 €	2 994 517,68 €	2 394 540,89 €	2 675 072,67 €	
TOTAL DAS TRANSFERÊNCIAS	13 610 855,80 €	16 793 153,06 €	21 799 515,34 €	16 469 832,40 €	13 070 900,93 €	12 983 844,16 €	
PASSIVOS FINANCEIROS	6 337 711,63 €	895 359,25 €	1 518 186,00 €	- €	- €	- €	
OUTRAS RECEITAS a)	1 984 635,99 €	1 677 329,36 €	1 768 492,02 €	1 897 446,92 €	2 001 457,50 €	1 601 990,70 €	

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Ourém							
RECEITAS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RECEITAS FISCAIS	8 323 956,80 €	8 287 075,18 €	8 126 637,30 €	8 842 021,69 €	9 756 766,38 €	10 845 613,36 €	
VENDA DE BENS E SERVIÇOS	1 464 399,40 €	2 546 950,55 €	2 375 395,38 €	1 471 477,31 €	1 282 038,64 €	1 402 623,14 €	
TOTAL DAS TRANSFERÊNCIAS	14 638 960,74 €	18 995 991,80 €	20 937 854,23 €	27 707 344,58 €	17 598 406,29 €	14 089 328,04 €	
PASSIVOS FINANCEIROS	12 970 000,00 €	1 857 660,25 €	1 857 660,25 €	500 000,00 €	4 118 152,72 €	1 500 000,00 €	
OUTRAS RECEITAS a)	1 523 451,28 €	2 062 369,47 €	2 435 979,34 €	2 129 802,56 €	2 080 242,61 €	2 077 629,25 €	

ESTRUTURA DAS RECEITAS - Município Tomar							
RECEITAS	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Média
RECEITAS FISCAIS	18,07%	20,02%	17,11%	20,01%	23,49%	24,45%	20,52%
VENDA DE BENS E SERVIÇOS	8,63%	9,30%	7,97%	11,21%	10,49%	10,49%	9,68%
TOTAL DAS TRANSFERÊNCIAS	45,49%	61,29%	65,10%	61,67%	57,25%	56,83%	57,94%
PASSIVOS FINANCEIROS	21,18%	3,27%	4,53%	0,00%	0,00%	0,00%	4,83%
OUTRAS RECEITAS a)	6,63%	6,12%	5,28%	7,11%	8,77%	7,01%	6,82%

78,46%

Receita liquidada (fonte AT) Transferência Município Tomar (IMI)

Imposto	178,65 €	1 143,56 €	- €	1 052,02 €	- €	26,38 €	1 189,17 €	- €	
- Transferências para as Freguesias	60 594,42 €	55 674,13 €	99 502,02 €	16 041,33 €	57 443,18 €	47 691,67 €	137 518,73 €	155 871,26 €	
Encargos c/avaliação					132 293,41 €	633,77 €			
Receita Líquida*	2 460 684,82 €	2 542 199,71 €	2 535 626,78 €	2 680 744,93 €	2 647 959,26 €	3 094 446,97 €	3 362 460,39 €	3 455 168,22 €	1 875 596,99 €
Aumento Receita %		3,313%	-0,259%	5,723%	-1,223%	16,862%	8,661%	2,757%	
Ano Imposto	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015

IMI- RECEITA COBRADA LÍQUIDA

Receita Município IM	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ourém	3 195 538,91 €	3 669 939,22 €	4 116 082,73 €	4 577 439,67 €	5 836 554,86 €	6 891 223,87 €	6 084 991,00 €
Tomar	2 785 167,62 €	2 627 591,40 €	2 785 167,62 €	2 884 820,47 €	3 242 120,24 €	3 471 575,66 €	3 560 442,22 €
Deduções (encargos)	93 423,92 €	91 964,62 €	104 422,69 €	236 861,21 €	147 673,27 €	109 115,27 €	105 274,00 €
	2 691 743,70 €	2 535 626,78 €	2 680 744,93 €	2 647 959,26 €	3 094 446,97 €	3 362 460,39 €	3 455 168,22 €
Total dos Municípios	1 064 529 790,85 €	1 108 222 531,07 €	1 167 553 442,09 €	1 229 551 897,75 €	1 305 581 960,66 €	1 467 510 252,97 €	1 532 511 043,10 €
		4,104%	5,354%	5,310%	6,184%	12,403%	4,429%

Receita liquidada (fonte AT) Transferência Município Tomar (IMT)

Ano	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Receita do Município - Imposto	1 115 304,29 €	1 165 417,84 €	1 115 304,29 €	1 165 417,84 €	886 919,90 €	533 842,84 €	465 821,15 €	604 769,45 €	527 188,50 €
- Juros Compensatórios	6 210,73 €	14 166,28 €	6 210,73 €	14 166,28 €	223,15 €	3 768,72 €	1 029,14 €	1 030,19 €	
Total receita	1 121 515,02 €	1 179 584,12 €	1 121 515,02 €	1 179 584,12 €	887 143,05 €	537 611,56 €	466 850,29 €	605 799,64 €	527 188,50 €
- Reembolsos Emitidos	43 771,99 €	109 569,23 €	43 771,99 €	109 569,23 €	161 707,14 €	151 908,43 €	20 764,94 €	36 329,74 €	
- Encargos da Liquidação e Cobrança	26 943,49 €	26 750,33 €	26 943,49 €	26 750,33 €	18 135,87 €	9 642,58 €	11 152,14 €	14 196,85 €	
Imposto								1 596,25 €	
Receita Líquida*	1 050 799,54 €	1 043 264,56 €	1 050 799,54 €	1 043 264,56 €	707 300,04 €	376 060,55 €	434 933,21 €	553 676,80 €	527 188,50 €

IMT- RECEITA COBRADA LÍQUIDA

Receita Município IM	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ourém	1 950 456,64 €	1 916 845,58 €	1 019 220,90 €	1 263 414,97 €	861 239,80 €	958 198,65 €	1 103 308,80 €
Tomar	1 100 103,93 €	1 121 515,02 €	1 179 584,12 €	887 143,05 €	537 611,56 €	466 850,29 €	605 799,64 €
Total dos Municípios	638 588 978,19 €	615 895 927,78 €	501 613 429,97 €	386 049 728,63 €	381 951 360,76 €	487 672 327,69 €	596 174 374,19 €
		2,00%	-18,56%	-23,04%	-1,06%	27,68%	22,25%

Fonte: AT

IMI- RECEITA COBRADA LÍQUIDA							
Receita Município IMI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ourém	3 195 538,91 €	3 669 939,22 €	4 116 082,73 €	4 577 439,67 €	5 836 554,86 €	6 891 223,87 €	6 084 991,00 €
Tomar	2 785 167,62 €	2 627 591,40 €	2 785 167,62 €	2 884 820,47 €	3 242 120,24 €	3 471 575,66 €	3 560 442,22 €
Deduções (encargos Líqu.)	93 423,92 €	91 964,62 €	104 422,69 €	236 861,21 €	147 673,27 €	109 115,27 €	105 274,00 €
	2 691 743,70 €	2 535 626,78 €	2 680 744,93 €	2 647 959,26 €	3 094 446,97 €	3 362 460,39 €	3 455 168,22 €
Total dos Municípios	1 064 529 790,85 €	1 108 222 531,07 €	1 167 553 442,09 €	1 229 551 897,75 €	1 305 581 960,66 €	1 467 510 252,97 €	1 532 511 043,10 €

Fonte: AT

2014	Dependentes	Dependentes	Dependentes	Σ	Fonte AT
0,35%	1	2	3 ou +		
Redução	10%	15%	20%		
Agregados	1753	1251	183	3187	
VPT Prédios P/nº Agregado	88 735 786,04 €	71 991 601,73 €	11 040 965,32 €	171 768 353,09 €	
Coleta	310 575,25 €	251 970,61 €	38 643,38 €	601 189,24 €	
Coleta (Dedução isenções IMI)	228 800,15 €	202 037,28 €	32 075,25 €	462 912,68 €	
VPT S/Isenções IMI P/ nº Agregado	65 371 471,43 €	57 724 937,14 €	9 164 357,14 €	132 260 765,71 €	
Redução Taxas IMI	0,315%	0,298%	0,280%		
Coleta c/redução da taxa	205 920,14 €	171 731,69 €	25 660,20 €	403 312,02 €	
Valor Redução da Coleta	22 880,02 €	30 305,59 €	6 415,05 €	59 600,66 €	
Coleta IMI 2015 M.Tomar	3 560 442,22 €				
Total coleta 2015 - Valor Redução taxas	3 500 841,56 €	-1,674%	2014		

NÚMERO DE DEPENDENTES: 1

NÚMERO DE AGREGADOS: 1.753

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO: 88.735.786,04

COLETA IMI 2014 (1): 228.800,15

NÚMERO DE DEPENDENTES: 2

NÚMERO DE AGREGADOS: 1.251

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO: 71.991.601,73

COLETA IMI 2014 (1): 202.037,28

NÚMERO DE DEPENDENTES: 3 OU MAIS

NÚMERO DE AGREGADOS: 183

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO: 11.040.965,32

COLETA IMI 2014 (1): 32.075,25

(1) A coleta tem em consideração as isenções de IMI vigentes po

	2011	356095101%	2014	2015
Famílias	16353		3 471 575,66 €	3 560 442,22 €
Alojamentos Familiares	26263		Redução 1,674%	3 500 841,56 €

IMI liquidado Ano 2016					
Mês	Imposto	Situação	Data de ordem	Data de emissão	Valor transferido
Janeiro	IMI	Regularizado	17-02-2016	15-02-2016	15 194,04
Fevereiro	IMI	Regularizado	15-03-2016	15-03-2016	9 734,58
Março	IMI	Regularizado	15-04-2016	15-04-2016	84 969,95
Abril	IMI	Regularizado	13-05-2016	13-05-2016	1 634 055,51
Maio	IMI	Regularizado	42535	42535	68084,17
Junho	IMI	Regularizado	42566	42566	63558,74
Total Semestre					1 875 596,99
Julho	IMI	Regularizado	16-08-2016	16-08-2016	406 212,34
Agosto	IMI	Emitido	14-09-2016	14-09-2016	38 689,03
Setembro	IMI	Aberto	-	-	0,00
Outubro	IMI	Aberto	-	-	0,00
Total					2 320 498,36 €

IMI liquidado Ano 2015					
Mês	Imposto	Situação	Data de ordem	Data de emissão	Valor transferido
Janeiro	IMI	Regularizado	16-02-2015	16-02-2015	16 144,70
Fevereiro	IMI	Regularizado	16-03-2015	16-03-2015	11 224,66
Março	IMI	Regularizado	15-04-2015	15-04-2015	98 506,52
Abril	IMI	Regularizado	14-05-2015	14-05-2015	1 968 970,75
Maio	IMI	Regularizado	-	-	0
Junho	IMI	Regularizado	-	-	0
Total Semestre					2 094 846,63
Julho	IMI	Regularizado	14-08-2015	14-08-2015	452 576,19
Agosto	IMI	Regularizado	11-09-2015	11-09-2015	24 217,02
Setembro	IMI	Regularizado	14-10-2015	14-10-2015	17 211,04
Outubro	IMI	Regularizado	16-11-2015	16-11-2015	68 034,27
Novembro	IMI	Regularizado	15-12-2015	15-12-2015	774 166,39
Dezembro	IMI	Regularizado	08-01-2016	08-01-2016	5 582,99
Total					3 436 634,53 €

Urbanos não Avaliados

Distrito	Valor Patrimonial				Contribuição do Ano	Contribuição dos Anos Anteriores	Contribuição Total	Isentos Técnicos	Contribuição Apurada
	Isento		Sujeito	Total					
	Temp	Perm							
ANGRA DO HEROISMO	€ 0,00	€ 7 225,99	€ 283 125,67	€ 290 351,66	€ 802,80	€ 751,52	€ 1 554,32	€ 14,37	€ 1 539,95
AVEIRO	€ 0,00	€ 764 118,70	€ 1 146 248,59	€ 1 910 367,29	€ 4 232,32	€ 2 159,77	€ 6 392,09	€ 357,58	€ 6 034,51
BEJA	€ 0,00	€ 433 462,52	€ 399 952,69	€ 833 415,21	€ 1 395,41	€ 1 423,50	€ 2 818,91	€ 464,30	€ 2 354,61
BRAGA	€ 46 130,00	€ 1 505 792,66	€ 3 756 319,90	€ 5 308 242,56	€ 13 090,32	€ 13 793,84	€ 26 884,16	€ 513,02	€ 26 371,14
BRAGANCA	€ 0,00	€ 475 359,61	€ 877 134,72	€ 1 352 494,33	€ 2 837,02	€ 1 792,32	€ 4 629,34	€ 21,92	€ 4 607,42
C BRANCO	€ 0,00	€ 13 593,96	€ 441 369,93	€ 454 963,89	€ 1 324,92	€ 1 373,79	€ 2 698,71	€ 16,62	€ 2 682,09
COIMBRA	€ 0,00	€ 2 891 330,11	€ 13 505 041,30	€ 16 396 371,41	€ 37 543,87	€ 4 687,86	€ 42 231,73	€ 528,40	€ 41 703,33
EVORA	€ 108 356,50	€ 277 674,21	€ 365 177,51	€ 751 208,22	€ 1 716,42	€ 499,06	€ 2 215,48	€ 40,25	€ 2 175,23
FARO	€ 0,00	€ 2 872 297,17	€ 14 742 862,03	€ 17 615 159,20	€ 57 807,74	€ 13 556,32	€ 71 364,06	€ 93,96	€ 71 270,10
FUNCHAL	€ 0,00	€ 7 962 694,32	€ 3 760 094,90	€ 11 722 789,22	€ 12 088,40	€ 2 953,65	€ 15 042,05	€ 359,07	€ 14 682,98
GUARDA	€ 0,00	€ 847 062,18	€ 275 200,96	€ 1 122 263,14	€ 1 172,52	€ 1 501,72	€ 2 674,24	€ 22,14	€ 2 652,10
HORTA	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 857,38	€ 5 857,38	€ 17,58	€ 541,92	€ 559,50	€ 17,73	€ 541,77
LEIRIA	€ 0,00	€ 2 924 768,02	€ 3 093 875,79	€ 6 018 643,81	€ 10 897,74	€ 3 306,54	€ 14 204,28	€ 568,84	€ 13 635,44
LISBOA	€ 9 246 151,02	€ 186 414 275,02	€ 103 994 119,53	€ 299 654 545,57	€ 333 018,96	€ 49 015,43	€ 382 034,39	€ 909,17	€ 381 125,22
PONTA DELGADA	€ 0,00	€ 136 919,28	€ 42 833,07	€ 179 752,35	€ 128,50	€ 214,96	€ 343,46	€ 20,94	€ 322,52
PORTALEGRE	€ 0,00	€ 0,00	€ 76 284,65	€ 76 284,65	€ 256,74	€ 758,37	€ 1 015,11	€ 10,68	€ 1 004,43
PORTO	€ 43 814,80	€ 597 007,60	€ 4 218 042,00	€ 4 858 864,40	€ 15 901,41	€ 46 079,12	€ 61 980,53	€ 120,07	€ 61 860,46
SANTAREM	€ 0,00	€ 1 151 523,25	€ 6 596 844,66	€ 7 748 367,91	€ 20 166,45	€ 208 964,95	€ 229 131,40	€ 344,47	€ 228 786,93
SETUBAL	€ 820 776,80	€ 10 344 156,96	€ 21 822 982,24	€ 32 987 916,00	€ 41 434,94	€ 12 787,78	€ 54 222,72	€ 248,30	€ 53 974,42
VIANA DO CASTELO	€ 0,00	€ 0,00	€ 94 845,33	€ 94 845,33	€ 317,66	€ 1 382,03	€ 1 699,69	€ 21,94	€ 1 677,75
VILA REAL	€ 0,00	€ 227 553,62	€ 382 326,12	€ 609 879,74	€ 1 360,57	€ 6 658,74	€ 8 019,31	€ 82,25	€ 7 937,06
VISEU	€ 0,00	€ 172 225,05	€ 323 413,80	€ 495 638,85	€ 989,66	€ 8 819,45	€ 9 809,11	€ 270,27	€ 9 538,84
TOTAL	€ 10 265 229,12	€ 220 019 040,23	€ 180 203 952,77	€ 410 488 222,12	€ 558 501,95	€ 383 022,64	€ 941 524,59	€ 5 046,29	€ 936 478,30

Estatísticas de IMI - Tomar 2014

Rústicos + Urbanos

Serviço Finanças	Valor Patrimonial				Contribuição do Ano	Contribuição dos Anos Anteriores	Contribuição Total	Isentos Técnicos	Contribuição Apurada
	Isento		Sujeito	Total					
	Temp	Perm							
2100 TOMAR	€ 72 163 867,90	€ 167 799 935,70	€ 1 045 381 767,22	€ 1 285 345 570,82	€ 3 725 356,41	€ 50 996,95	€ 3 776 353,36	€ 26 762,23	€ 3 749 591,13
TOTAL	€ 72 163 867,90	€ 167 799 935,70	€ 1 045 381 767,22	€ 1 285 345 570,82	€ 3 725 356,41	€ 50 996,95	€ 3 776 353,36	€ 26 762,23	€ 3 749 591,13

Rústicos

Serviço Finanças	Valor Patrimonial				Contribuição do Ano	Contribuição dos Anos Anteriores	Contribuição Total	Isentos Técnicos	Contribuição Apurada
	Isento		Sujeito	Total					
	Temp	Perm							
2100 TOMAR	€ 18 737,81	€ 1 092 480,12	€ 17 642 713,80	€ 18 753 931,73	€ 141 135,96	€ 378,02	€ 141 513,98	€ 18 042,55	€ 123 471,43
TOTAL	€ 18 737,81	€ 1 092 480,12	€ 17 642 713,80	€ 18 753 931,73	€ 141 135,96	€ 378,02	€ 141 513,98	€ 18 042,55	€ 123 471,43

Urbanos Avaliados

Serviço Finanças	Valor Patrimonial				Contribuição do Ano	Contribuição dos Anos Anteriores	Contribuição Total	Isentos Técnicos	Contribuição Apurada
	Isento		Sujeito	Total					
	Temp	Perm							
2100 TOMAR	€ 72 145 130,09	€ 166 707 455,58	€ 1 027 738 459,36	€ 1 266 591 045,03	€ 3 584 218,37	€ 50 262,69	€ 3 634 481,06	€ 8 717,60	€ 3 625 763,46
TOTAL	€ 72 145 130,09	€ 166 707 455,58	€ 1 027 738 459,36	€ 1 266 591 045,03	€ 3 584 218,37	€ 50 262,69	€ 3 634 481,06	€ 8 717,60	€ 3 625 763,46

Urbanos Não-Avaliados

Serviço Finanças	Valor Patrimonial				Contribuição do Ano	Contribuição dos Anos Anteriores	Contribuição Total	Isentos Técnicos	Contribuição Apurada
	Isento		Sujeito	Total					
	Temp	Perm							
2100 TOMAR	€ 0,00	€ 0,00	€ 594,06	€ 594,06	€ 2,08	€ 356,24	€ 358,32	€ 2,08	€ 356,24
TOTAL	€ 0,00	€ 0,00	€ 594,06	€ 594,06	€ 2,08	€ 356,24	€ 358,32	€ 2,08	€ 356,24

Total dos registos de IMT efetuados no serviço de Finanças de Tomar

Facto Compra e Venda														
	335	Total de registos de IMT efectuados no serviço de finanças de tomaz										N	335	
População =		Total de registos de IMT de prédios urbanos emitidos pelo serviço de finanças de										Z^2	3,842	
AMOSTRA =	179,20											p	0,5	
		321,734	1,7954									1-p	0,5	
		$n = (N * Z^2 * p * (1-p)) / (Z^2 * p * (1-p) + e^{2 * (N-1)})$										Z^2 * p	1,921	
Intervalo Confiança =95%													e^2	0,0025
Margem de erro de 5%													N-1	334
Total de registos de IMT de prédios urbanos emitidos pelo serviço de finanças de Tomar														
nº	Nº Reg.	SF	Suj. Passivo	Fact. Trib.	Tipo	Valor Global	Dt Recepção	Tipo Prédio	Localização	Artigo	Fração	Valor contrato		
1	2061	2100	2,04E+08	1	Normal	€ 37 500,00	06/01/2015							
2	2862	2100	2,09E+08	1	Normal	€ 72 500,00	07/01/2015							
3	4369	2100	2,84E+08	1	Normal	€ 40 500,00	08/01/2015							
4	6920	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 155 000,00	12/01/2015							
5	8064	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 15 000,00	13/01/2015							
6	9604	2100	2,2E+08	1	Normal	€ 28 040,00	14/01/2015							
7	9611	2100	1,31E+08	1	Normal	€ 12 000,00	14/01/2015							
8	10815	2100	1,28E+08	1	Normal	€ 9 000,00	16/01/2015							
9	13124	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 52 000,00	20/01/2015							
10	13133	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 53 500,00	20/01/2015							
11	13636	2100	1,86E+08	1	Normal	€ 102 048,50	20/01/2015							
12	14465	2100	2,83E+08	1	Normal	€ 55 000,00	21/01/2015							
13	15718	2100	2,27E+08	1	Normal	€ 1 000,00	22/01/2015							
14	15949	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 47 940,47	22/01/2015							
15	17016	2100	2,15E+08	1	Normal	€ 10 000,00	23/01/2015							
16	17444	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 26 000,00	26/01/2015							
17	17985	2100	1,27E+08	1	Normal	€ 50 000,00	26/01/2015							
18	19614	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 70 000,00	27/01/2015							
19	20249	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 70 000,00	28/01/2015							
20	20281	2100	1,26E+08	1	Normal	€ 44 000,00	28/01/2015							
21	20700	2100	2,33E+08	1	Normal	€ 54 000,00	28/01/2015							
22	21027	2100	1,97E+08	1	Normal	€ 86 000,00	29/01/2015							
23	22288	2100	1,28E+08	1	Normal	€ 1 500,00	30/01/2015							
24	24648	2100	2,15E+08	1	Normal	€ 8 370,00	03/02/2015							
25	26056	2100	2,33E+08	1	Normal	€ 165 000,00	04/02/2015							
26	26798	2100	1,98E+08	1	Normal	€ 5 490,00	05/02/2015							
27	26973	2100	2,39E+08	1	Normal	€ 80 000,00	05/02/2015							
28	26979	2100	2,08E+08	1	Normal	€ 80 000,00	05/02/2015							
29	27392	2100	1,58E+08	1	Normal	€ 30 000,00	06/02/2015							
30	30238	2100	1,97E+08	1	Normal	€ 89 000,00	10/02/2015							
31	32174	2100	2,27E+08	1	Normal	€ 20 000,00	12/02/2015							
32	32188	2100	2,17E+08	1	Normal	€ 20 000,00	12/02/2015							
33	33247	2100	2,3E+08	1	Normal	€ 52 000,00	13/02/2015							
34	36059	2100	2,37E+08	1	Normal	€ 52 000,00	13/02/2015							
35	34062	2100	1,1E+08	1	Normal	€ 4 750,00	16/02/2015							
36	36059	2100	2,84E+08	1	Normal	€ 245 000,00	18/02/2015							
37	36246	2100	1,23E+08	1	Normal	€ 12 031,16	18/02/2015							

38	36264	2100	1,32E+08	1	Normal	€ 8 095,00	18/02/2015						
39	37417	2100	1,95E+08	1	Normal	€ 5 000,00	19/02/2015						
40	37834	2100	1,38E+08	1	Normal	€ 110 000,00	20/02/2015						
41	38033	2100	1,13E+08	1	Normal	€ 8 898,30	20/02/2015						
42	40658	2100	1,09E+08	1	Normal	€ 32 000,00	24/02/2015						
43	41121	2100	2,67E+08	1	Normal	€ 59 500,00	24/02/2015						
44	41565	2100	2,18E+08	1	Normal	€ 50 000,00	25/02/2015						
45	41620	2100	2,18E+08	1	Normal	€ 50 000,00	25/02/2015						
46	41647	2100	1,78E+08	1	Normal	€ 17 077,14	25/02/2015						
47	41866	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 4 345,00	25/02/2015						
48	41950	2100	1,78E+08	1	Normal	€ 17 077,14	25/02/2015						
49	42145	2100	2,4E+08	1	Normal	€ 35 000,00	25/02/2015						
50	43042	2100	1,85E+08	1	Normal	€ 44 000,00	26/02/2015						
51	43113	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 37 500,00	26/02/2015						
52	44291	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 37 500,00	27/02/2015						
53	46085	2100	1,58E+08	1	Normal	€ 55 000,00	02/03/2015						
54	48193	2100	1,97E+08	1	Normal	€ 143 000,00	04/03/2015						
55	48595	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 130 000,00	05/03/2015						
56	51792	2100	1,6E+08	1	Normal	€ 23 500,00	10/03/2015						
57	51796	2100	1,6E+08	1	Normal	€ 23 500,00	10/03/2015						
58	51881	2100	1,6E+08	1	Normal	€ 23 500,00	10/03/2015						
59	52096	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 10 000,00	10/03/2015						
60	52289	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 5 000,00	10/03/2015						
61	53354	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 120 000,00	11/03/2015						
62	53656	2100	1,59E+08	1	Normal	€ 145 833,00	11/03/2015						
63	55253	2100	1,35E+08	1	Normal	€ 20 000,00	13/03/2015						
64	55287	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 15 000,00	13/03/2015						
65	55752	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 40 000,00	16/03/2015						
66	55767	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 51 000,00	16/03/2015						
67	55820	2100	1,58E+08	1	Normal	€ 16 150,00	16/03/2015						
68	58663	2100	1,13E+08	1	Normal	€ 500,00	18/03/2015						
69	58663	2100	1,55E+08	1	Normal	€ 500,00	18/03/2015						
70	58763	2100	1,37E+08	1	Normal	€ 500,00	18/03/2015						
71	58780	2100	1,25E+08	1	Normal	€ 500,00	18/03/2015						
72	59833	2100	1,82E+08	1	Normal	€ 6 390,00	19/03/2015						
73	60722	2100	1,78E+08	1	Normal	€ 1 560,00	19/03/2015						
74	60831	2100	1,16E+08	1	Normal	€ 57 000,00	19/03/2015						
75	61973	2100	1,59E+08	1	Normal	€ 14 670,00	20/03/2015						
76	65661	2100	2,46E+08	1	Normal	€ 2 500,00	25/03/2015						
77	66798	2100	5,08E+08	1	Normal	€ 45 000,00	26/03/2015						
78	67429	2100	9,8E+08	1	Manual	€ 269 737,16	26/03/2015						
79	70628	2100	5,13E+08	1	Normal	€ 80 000,00	31/03/2015						
80	71909	2100	1,5E+08	1	Normal	€ 3 890,00	01/04/2015						
81	73056	2100	2,45E+08	1	Normal	€ 67 000,00	02/04/2015						
82	73783	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 125 000,00	06/04/2015						
83	74019	2100	1,92E+08	1	Normal	€ 8 100,00	06/04/2015						
84	75307	2100	1,56E+08	1	Normal	€ 40 000,00	07/04/2015						
85	79701	2100	1,14E+08	1	Normal	€ 10 000,00	13/04/2015						
86	79722	2100	1,21E+08	1	Normal	€ 10 000,00	13/04/2015						
87	79731	2100	1,95E+08	1	Normal	€ 10 000,00	13/04/2015						

88	81369	2100	1,09E+08	1	Normal	€ 46 000,00	15/04/2015						
89	81399	2100	1,13E+08	1	Normal	€ 40 000,00	15/04/2015						
90	86738	2100	1,37E+08	1	Normal	€ 80 000,00	21/04/2015						
91	88324	2100	2,3E+08	1	Normal	€ 39 000,00	22/04/2015						
92	91576	2100	1,46E+08	1	Normal	€ 50 000,00	27/04/2015						
93	91795	2100	9,02E+08	1	Manual	€ 24 727,00	27/04/2015						
94	92474	2100	1,36E+08	1	Normal	€ 60 000,00	28/04/2015						
95	94181	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 40 000,00	29/04/2015						
96	94974	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 32 000,00	29/04/2015						
97	95344	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 50 000,00	30/04/2015						
98	97355	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 16 250,00	04/05/2015						
99	97356	2100	2,71E+08	1	Normal	€ 16 250,00	04/05/2015						
100	98443	2100	5,1E+08	1	Normal	€ 60 000,00	05/05/2015						
101	1E+05	2100	2,51E+08	1	Normal	€ 135 000,00	07/05/2015						
102	1E+05	2100	1,64E+08	1	Normal	€ 20 000,00	07/05/2015						
103	1E+05	2100	1,53E+08	1	Normal	€ 26 000,00	08/05/2015						
104	1E+05	2100	1,94E+08	1	Normal	€ 63 583,85	11/05/2015						
105	1E+05	2100	1,58E+08	1	Normal	€ 34 915,85	11/05/2015						
106	1E+05	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 63 583,85	11/05/2015						
107	1E+05	2100	2,11E+08	1	Normal	€ 63 583,85	11/05/2015						
108	1E+05	2100	1,41E+08	1	Normal	€ 211 989,11	14/05/2015						
109	1E+05	2100	5,09E+08	1	Normal	€ 15 000,00	14/05/2015						
110	1E+05	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 47 500,00	15/05/2015						
111	1E+05	2100	2,24E+08	1	Normal	€ 47 500,00	15/05/2015						
112	1E+05	2100	2,08E+08	1	Normal	€ 50 000,00	18/05/2015						
113	1E+05	2100	1,37E+08	1	Normal	€ 75 977,97	19/05/2015						
114	1E+05	2100	2,08E+08	1	Normal	€ 87 500,00	19/05/2015						
115	1E+05	2100	2,08E+08	1	Normal	€ 82 500,00	20/05/2015						
116	1E+05	2100	2,08E+08	1	Normal	€ 5 000,00	20/05/2015						
117	1E+05	2100	2,36E+08	1	Normal	€ 13 125,00	21/05/2015						
118	1E+05	2100	2,61E+08	1	Normal	€ 13 125,00	21/05/2015						
119	1E+05	2100	2,21E+08	1	Normal	€ 12 500,00	22/05/2015						
120	1E+05	2100	1,32E+08	1	Normal	€ 45 000,00	25/05/2015						
121	1E+05	2100	1,34E+08	1	Normal	€ 45 000,00	28/05/2015						
122	1E+05	2100	2,53E+08	1	Normal	€ 30 000,00	28/05/2015						
123	1E+05	2100	2,53E+08	1	Normal	€ 20 000,00	28/05/2015						
124	1E+05	2100	2,53E+08	1	Normal	€ 30 000,00	28/05/2015						
125	1E+05	2100	2,53E+08	1	Normal	€ 85 100,00	28/05/2015						
126	1E+05	2100	5,05E+08	1	Normal	€ 37 500,00	29/05/2015						
127	1E+05	2100	5,08E+08	1	Normal	€ 45 000,00	02/06/2015						
128	1E+05	2100	1,16E+08	1	Normal	€ 62 000,00	05/06/2015						
129	1E+05	2100	1,73E+08	1	Normal	€ 110 000,00	05/06/2015						
130	1E+05	2100	2,35E+08	1	Normal	€ 30 000,00	16/06/2015						
131	1E+05	2100	2,25E+08	1	Normal	€ 72 500,00	17/06/2015						
132	1E+05	2100	1,06E+08	1	Normal	€ 85 000,00	18/06/2015						
133	1E+05	2100	1,36E+08	1	Normal	€ 30 000,00	18/06/2015						
134	1E+05	2100	1,36E+08	1	Normal	€ 30 000,00	18/06/2015						
135	1E+05	2100	5,02E+08	1	Normal	€ 14 000,00	22/06/2015						
136	1E+05	2100	5,02E+08	1	Normal	€ 25 000,00	24/06/2015						
137	1E+05	2100	1,88E+08	1	Normal	€ 13 500,00	25/06/2015						

138	1E+05	2100	2,34E+08	1	Normal	€ 50 900,00	25/06/2015						
139	1E+05	2100	1,41E+08	1	Normal	€ 165 000,00	25/06/2015						
140	1E+05	2100	2,34E+08	1	Normal	€ 50 900,00	25/06/2015						
141	1E+05	2100	2,12E+08	1	Normal	€ 100 000,00	26/06/2015						
142	1E+05	2100	1,42E+08	1	Normal	€ 108 000,00	30/06/2015						
143	1E+05	2100	2,7E+08	1	Normal	€ 77 500,00	30/06/2015						
144	1E+05	2100	2,7E+08	1	Normal	€ 77 500,00	30/06/2015						
145	1E+05	2100	2,46E+08	1	Normal	€ 68 500,00	30/06/2015						
146	1E+05	2100	2,06E+08	1	Normal	€ 137 500,00	02/07/2015						
147	1E+05	2100	1,29E+08	1	Normal	€ 5 500,00	02/07/2015						
148	2E+05	2100	2,04E+08	1	Normal	€ 53 145,00	03/07/2015						
149	2E+05	2100	1,09E+08	1	Normal	€ 16 000,00	07/07/2015						
150	2E+05	2100	2,39E+08	1	Normal	€ 85 000,00	09/07/2015						
151	2E+05	2100	2,07E+08	1	Normal	€ 171 000,00	10/07/2015						
152	2E+05	2100	2,07E+08	1	Normal	€ 171 000,00	13/07/2015						
153	2E+05	2100	1,42E+08	1	Normal	€ 3 410,00	15/07/2015						
154	2E+05	2100	5,05E+08	1	Normal	€ 47 100,00	16/07/2015						
155	2E+05	2100	5,13E+08	1	Normal	€ 6 200,00	17/07/2015						
156	2E+05	2100	2,1E+08	1	Normal	€ 21 250,00	20/07/2015						
157	2E+05	2100	2,19E+08	1	Normal	€ 21 250,00	20/07/2015						
158	2E+05	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 157 500,00	21/07/2015						
159	2E+05	2100	1,77E+08	1	Normal	€ 30 000,00	22/07/2015						
160	2E+05	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 157 500,00	22/07/2015						
161	2E+05	2100	1,33E+08	1	Normal	€ 4 078,00	22/07/2015						
162	2E+05	2100	2,07E+08	1	Normal	€ 243 000,00	23/07/2015						
163	2E+05	2100	2,57E+08	1	Normal	€ 41 250,00	23/07/2015						
164	2E+05	2100	2,34E+08	1	Normal	€ 41 250,00	23/07/2015						
165	2E+05	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 65 000,00	24/07/2015						
166	2E+05	2100	2,46E+08	1	Normal	€ 65 000,00	24/07/2015						
167	2E+05	2100	1,04E+08	1	Normal	€ 117 000,00	27/07/2015						
168	2E+05	2100	1,17E+08	1	Normal	€ 8 000,00	27/07/2015						
169	2E+05	2100	2,21E+08	1	Normal	€ 97 000,00	27/07/2015						
170	2E+05	2100	1,65E+08	1	Normal	€ 33 000,00	27/07/2015						
171	2E+05	2100	1,24E+08	1	Normal	€ 170 000,00	28/07/2015						
172	2E+05	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 65 000,00	29/07/2015						
173	2E+05	2100	2,46E+08	1	Normal	€ 57 500,00	31/07/2015						
174	2E+05	2100	1,89E+08	1	Normal	€ 27 000,00	31/07/2015						
175	2E+05	2100	2,45E+08	1	Normal	€ 168 000,00	05/08/2015						
176	2E+05	2100	1,41E+08	1	Manual	€ 30 000,00	10/08/2015						
177	2E+05	2100	1,2E+08	1	Normal	€ 4 286,50	10/08/2015						
178	2E+05	2100	5,01E+08	1	Normal	€ 60 000,00	10/08/2015						
179	2E+05	2100	2,25E+08	1	Normal	€ 72 000,00	11/08/2015						
180	2E+05	2100	2,17E+08	1	Normal	€ 125 000,00	11/08/2015						
181	2E+05	2100	2,17E+08	1	Normal	€ 125 000,00	11/08/2015						
182	2E+05	2100	2,42E+08	1	Normal	€ 155 000,00	11/08/2015						
183	2E+05	2100	2,42E+08	1	Normal	€ 155 000,00	11/08/2015						
184	2E+05	2100	1,19E+08	1	Normal	€ 34 000,00	14/08/2015						
185	2E+05	2100	1,93E+08	1	Normal	€ 7 599,40	14/08/2015						
186	2E+05	2100	2,45E+08	1	Normal	€ 168 000,00	17/08/2015						
187	2E+05	2100	1,96E+08	1	Normal	€ 39 900,00	18/08/2015						

188	2E+05	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 40 500,00	19/08/2015					
189	2E+05	2100	1,9E+08	1	Normal	€ 39 900,00	19/08/2015					
190	2E+05	2100	1,67E+08	1	Normal	€ 45 000,00	20/08/2015					
191	2E+05	2100	1,57E+08	1	Normal	€ 12 391,98	21/08/2015					
192	2E+05	2100	1,41E+08	1	Normal	€ 4 430,00	21/08/2015					
193	2E+05	2100	2,3E+08	1	Normal	€ 25 000,00	21/08/2015					
194	2E+05	2100	1,47E+08	1	Normal	€ 12 000,00	24/08/2015					
195	2E+05	2100	1,86E+08	1	Normal	€ 44 100,00	24/08/2015					
196	2E+05	2100	1,13E+08	1	Normal	€ 62 250,00	25/08/2015					
197	2E+05	2100	2,58E+08	1	Normal	€ 20 000,00	25/08/2015					
198	2E+05	2100	2,18E+08	1	Normal	€ 20 000,00	25/08/2015					
199	2E+05	2100	2,07E+08	1	Normal	€ 38 500,00	26/08/2015					
200	2E+05	2100	2,24E+08	1	Normal	€ 70 000,00	26/08/2015					
201	2E+05	2100	2,61E+08	1	Normal	€ 63 000,00	26/08/2015					
202	2E+05	2100	2,06E+08	1	Normal	€ 43 750,00	27/08/2015					
203	2E+05	2100	2,44E+08	1	Normal	€ 43 750,00	27/08/2015					
204	2E+05	2100	2,42E+08	1	Normal	€ 60 000,00	27/08/2015					
205	2E+05	2100	2,42E+08	1	Normal	€ 75 000,00	27/08/2015					
206	2E+05	2100	1,53E+08	1	Normal	€ 158 000,00	28/08/2015					
207	2E+05	2100	1,89E+08	1	Normal	€ 10 000,00	02/09/2015					
208	2E+05	2100	1,21E+08	1	Normal	€ 130 000,00	02/09/2015					
209	2E+05	2100	2,11E+08	1	Normal	€ 9 050,00	03/09/2015					
210	2E+05	2100	2,22E+08	1	Normal	€ 80 000,00	04/09/2015					
211	2E+05	2100	2,68E+08	1	Normal	€ 17 500,00	04/09/2015					
212	2E+05	2100	2,14E+08	1	Normal	€ 17 500,00	04/09/2015					
213	2E+05	2100	2,22E+08	1	Normal	€ 80 000,00	07/09/2015					
214	2E+05	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 80 000,00	08/09/2015					
215	2E+05	2100	1,93E+08	1	Normal	€ 40 000,00	09/09/2015					
216	2E+05	2100	2,83E+08	1	Normal	€ 170 000,00	10/09/2015					
217	2E+05	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 90 000,00	10/09/2015					
218	2E+05	2100	1,88E+08	1	Normal	€ 150 000,00	11/09/2015					
219	2E+05	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 105 000,00	11/09/2015					
220	2E+05	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 175 000,00	18/09/2015					
221	2E+05	2100	1,2E+08	1	Normal	€ 250 000,00	18/09/2015					
222	2E+05	2100	2,07E+08	1	Normal	€ 4 050,00	21/09/2015					
223	2E+05	2100	2,38E+08	1	Normal	€ 150 000,00	22/09/2015					
224	2E+05	2100	2,13E+08	1	Normal	€ 40 000,00	24/09/2015					
225	2E+05	2100	2,27E+08	1	Normal	€ 80 000,00	24/09/2015					
226	2E+05	2100	1,87E+08	1	Normal	€ 3 500,00	25/09/2015					
227	2E+05	2100	2,48E+08	1	Normal	€ 25 000,00	25/09/2015					
228	2E+05	2100	1,98E+08	1	Normal	€ 120 000,00	28/09/2015					
229	2E+05	2100	2,19E+08	1	Normal	€ 43 310,00	29/09/2015					
230	2E+05	2100	2,86E+08	1	Normal	€ 33 750,00	30/09/2015					
231	2E+05	2100	2,67E+08	1	Normal	€ 33 750,00	30/09/2015					
232	2E+05	2100	5,01E+08	1	Manual	€ 121 900,00	01/10/2015					
233	2E+05	2100	1,15E+08	1	Normal	€ 9 000,00	01/10/2015					
234	2E+05	2100	2,22E+08	1	Normal	€ 28 500,00	02/10/2015					
235	2E+05	2100	2,09E+08	1	Normal	€ 28 500,00	02/10/2015					
236	2E+05	2100	2,26E+08	1	Normal	€ 65 000,00	02/10/2015					
237	2E+05	2100	2,27E+08	1	Normal	€ 125 000,00	05/10/2015					

288	3E+05	2100	1,98E+08	1	Normal	€ 50 000,00	24/11/2015					
289	3E+05	2100	1,95E+08	1	Normal	€ 112 500,00	24/11/2015					
290	3E+05	2100	2,87E+08	1	Normal	€ 90 000,00	25/11/2015					
291	3E+05	2100	1,76E+08	1	Normal	€ 52 997,33	25/11/2015					
292	3E+05	2100	1,04E+08	1	Normal	€ 30 576,26	25/11/2015					
293	3E+05	2100	1,59E+08	1	Normal	€ 47 000,00	26/11/2015					
294	3E+05	2100	1,17E+08	1	Normal	€ 15 000,00	26/11/2015					
295	3E+05	2100	2,32E+08	1	Normal	€ 65 000,00	27/11/2015					
296	3E+05	2100	1,09E+08	1	Normal	€ 53 000,00	27/11/2015					
297	3E+05	2100	2,06E+08	1	Normal	€ 29 465,00	27/11/2015					
298	3E+05	2100	1,99E+08	1	Normal	€ 29 465,00	27/11/2015					
299	3E+05	2100	2,35E+08	1	Normal	€ 24 500,00	27/11/2015					
300	3E+05	2100	2,35E+08	1	Normal	€ 24 500,00	27/11/2015					
301	3E+05	2100	1,98E+08	1	Normal	€ 7 500,00	27/11/2015					
302	3E+05	2100	1,98E+08	1	Normal	€ 7 500,00	27/11/2015					
303	3E+05	2100	2,2E+08	1	Normal	€ 12 500,00	30/11/2015					
304	3E+05	2100	1,83E+08	1	Normal	€ 65 000,00	30/11/2015					
305	3E+05	2100	2,38E+08	1	Normal	€ 12 500,00	01/12/2015					
306	3E+05	2100	2,09E+08	1	Normal	€ 58 500,00	02/12/2015					
307	3E+05	2100	2,05E+08	1	Normal	€ 48 500,00	02/12/2015					
308	3E+05	2100	1,84E+08	1	Normal	€ 100 000,00	02/12/2015					
309	3E+05	2100	5,03E+08	1	Normal	€ 40 000,00	04/12/2015					
310	3E+05	2100	2,15E+08	1	Normal	€ 65 000,00	07/12/2015					
311	3E+05	2100	1,97E+08	1	Normal	€ 155 000,00	09/12/2015					
312	3E+05	2100	2,3E+08	1	Normal	€ 70 000,00	09/12/2015					
313	3E+05	2100	2,03E+08	1	Normal	€ 261 000,00	09/12/2015					
314	3E+05	2100	1,41E+08	1	Normal	€ 33 643,00	14/12/2015					
315	3E+05	2100	1,07E+08	1	Normal	€ 35 000,00	15/12/2015					
316	3E+05	2100	1,31E+08	1	Normal	€ 55 000,00	15/12/2015					
317	3E+05	2100	2,31E+08	1	Normal	€ 4 000,00	15/12/2015					
318	3E+05	2100	2,75E+08	1	Normal	€ 170 000,00	15/12/2015					
319	3E+05	2100	2,54E+08	1	Normal	€ 42 500,00	17/12/2015					
320	3E+05	2100	1,14E+08	1	Normal	€ 10 000,00	17/12/2015					
321	3E+05	2100	2,28E+08	1	Normal	€ 165 000,00	18/12/2015					
322	3E+05	2100	1,41E+08	1	Normal	€ 6 650,00	18/12/2015					
323	3E+05	2100	1,08E+08	1	Normal	€ 16 500,00	18/12/2015					
324	3E+05	2100	1,45E+08	1	Normal	€ 37 500,00	18/12/2015					
325	3E+05	2100	2,59E+08	1	Normal	€ 56 000,00	21/12/2015					
326	3E+05	2100	2,45E+08	1	Normal	€ 56 000,00	21/12/2015					
327	3E+05	2100	2,37E+08	1	Normal	€ 115 000,00	21/12/2015					
328	3E+05	2100	1,43E+08	1	Normal	€ 12 000,00	21/12/2015					
329	3E+05	2100	1,43E+08	1	Normal	€ 12 000,00	22/12/2015					
330	3E+05	2100	2,2E+08	1	Normal	€ 4 000,00	22/12/2015					
331	3E+05	2100	1,45E+08	1	Normal	€ 5 000,00	22/12/2015					
332	3E+05	2100	2,28E+08	1	Normal	€ 75 000,00	23/12/2015					
333	3E+05	2100	2,34E+08	1	Normal	€ 38 000,00	28/12/2015					
334	3E+05	2100	2,12E+08	1	Normal	€ 40 000,00	29/12/2015					
335	3E+05	2100	5,02E+08	1	Normal	€ 25 000,00	30/12/2015					

Cálculo Amostra Aleatória					Amostra Aleatória			
Nº ordem	nº Aleatório	Nº Reg.	nº Ordem Anterior	Dt Recepção	nº	nº Ordem Anterior	Nº Reg.	Dt Recepção
1	0,310789	58763	70	18/03/2015	1	1	2061	06/01/2015
2	0,649364	119564	125	28/05/2015	2	2	2862	07/01/2015
3	0,740071	217506	220	18/09/2015	3	3	4369	08/01/2015
4	0,904687	250209	249	22/10/2015	4	4	6920	25/02/2015
5	0,045203	234580	240	06/10/2015	5	5	8064	13/01/2015
6	0,3168	86738	90	21/04/2015	6	6	9604	14/01/2015
7	0,627318	212063	219	11/09/2015	7	9	13124	20/01/2015
8	0,017501	6920	4	12/01/2015	8	12	14465	21/01/2015
9	0,696885	164162	156	20/07/2015	9	16	17444	26/01/2015
10	0,34064	102616	104	11/05/2015	10	17	17985	26/01/2015
11	0,037112	95344	97	30/04/2015	11	19	20249	28/01/2015
12	0,601627	91576	92	27/04/2015	12	20	20281	28/01/2015
13	0,790423	171193	169	27/07/2015	13	21	20700	28/01/2015
14	0,990701	185242	182	11/08/2015	14	22	21027	29/01/2015
15	0,019191	196840	196	25/08/2015	15	23	22288	30/01/2015
16	0,382884	176157	173	31/07/2015	16	24	24648	03/02/2015
17	0,8131	34062	35	16/02/2015	17	25	26056	04/02/2015
18	0,188215	36246	37	18/02/2015	18	26	26798	05/02/2015
19	0,57749	251344	251	23/10/2015	19	28	26979	05/02/2015
20	0,93875	198453	199	26/08/2015	20	30	30238	10/02/2015
21	0,366341	251305	250	23/10/2015	21	32	32188	12/02/2015
22	0,124317	51796	57	10/03/2015	22	33	33247	13/02/2015
23	0,800015	74019	83	06/04/2015	23	35	34062	16/02/2015
24	0,869974	229679	231	30/09/2015	24	36	36059	13/02/2015
25	0,657189	147916	145	30/06/2015	25	38	36264	18/02/2015
26	0,660315	188584	184	14/08/2015	26	39	37417	19/02/2015
27	0,108929	191783	187	18/08/2015	27	41	38033	20/02/2015
28	0,153298	114413	120	25/05/2015	28	43	41121	24/02/2015
29	0,514705	41866	47	25/02/2015	29	44	41565	25/02/2015
30	0,630673	188757	185	14/08/2015	30	48	41950	25/02/2015
31	0,910213	231616	234	02/10/2015	31	51	43113	26/02/2015
32	0,970187	200095	205	27/08/2015	32	53	46085	02/03/2015
33	0,775745	51881	58	10/03/2015	33	55	48595	05/03/2015
34	0,288254	310959	331	22/12/2015	34	56	51792	10/03/2015
35	0,227793	98443	100	05/05/2015	35	57	51796	10/03/2015
36	0,97254	224611	227	25/09/2015	36	58	51881	10/03/2015
37	0,426924	278402	286	20/11/2015	37	59	52096	10/03/2015
38	0,082063	285782	303	27/11/2015	38	60	52289	10/03/2015
39	0,855418	250206	248	22/10/2015	39	61	53354	11/03/2015
40	0,945375	37417	39	19/02/2015	40	65	55752	16/03/2015
41	0,819382	309262	326	21/12/2015	41	68	58663	18/03/2015
42	0,373497	157960	152	13/07/2015	42	70	58763	18/03/2015
43	0,981807	42145	49	25/02/2015	43	74	60831	19/03/2015
44	0,112169	219293	222	21/09/2015	44	76	65661	25/03/2015
45	0,582156	55767	66	16/03/2015	45	77	66798	26/03/2015
46	0,386962	204020	208	02/09/2015	46	79	70628	31/03/2015
47	0,231219	290092	309	02/12/2015	47	80	71909	01/04/2015

48	0,421317	284371	295	26/11/2015	48	81	73056	02/04/2015
49	0,444058	13636	11	20/01/2015	49	82	73783	06/04/2015
50	0,012619	166605	159	22/07/2015	50	88	81369	15/04/2015
51	0,737947	91795	93	27/04/2015	51	89	81399	15/04/2015
52	0,071379	38033	41	20/02/2015	52	90	86738	21/04/2015
53	0,32667	163048	155	17/07/2015	53	93	91795	27/04/2015
54	0,700773	296149	314	09/12/2015	54	95	94181	29/04/2015
55	0,220997	109307	113	19/05/2015	55	98	97355	04/05/2015
56	0,690106	126594	129	05/06/2015	56	99	97356	04/05/2015
57	0,004582	147733	144	30/06/2015	57	104	100212	07/05/2015
58	0,330013	231060	233	01/10/2015	58	104	102616	11/05/2015
59	0,001408	206203	211	04/09/2015	59	105	102626	11/05/2015
60	0,952696	58780	71	18/03/2015	60	107	102687	11/05/2015
61	0,873643	262178	260	04/11/2015	61	108	105998	14/05/2015
62	0,410862	40658	42	24/02/2015	62	111	107742	15/05/2015
63	0,700038	9611	7	14/01/2015	63	113	109307	19/05/2015
64	0,181235	143324	138	25/06/2015	64	114	110333	19/05/2015
65	0,293242	224468	226	25/09/2015	65	117	112827	21/05/2015
66	0,456536	81399	89	15/04/2015	66	118	112832	21/05/2015
67	0,499426	153331	149	07/07/2015	67	120	114413	25/05/2015
68	0,967498	285059	299	27/11/2015	68	122	119560	28/05/2015
69	0,275348	36059	36	18/02/2015	69	123	119562	28/05/2015
70	0,853429	79722	86	13/04/2015	70	124	119563	28/05/2015
71	0,022611	197416	198	25/08/2015	71	126	119914	29/05/2015
72	0,338228	230464	232	01/10/2015	72	128	126463	05/06/2015
73	0,816765	249066	246	22/10/2015	73	131	134722	17/06/2015
74	0,813088	36264	38	18/02/2015	74	132	136124	18/06/2015
75	0,430509	267592	262	10/11/2015	75	133	136219	18/06/2015
76	0,288661	88324	91	22/04/2015	76	135	139255	22/06/2015
77	0,366777	306912	322	18/12/2015	77	138	143324	25/06/2015
78	0,720115	207378	213	07/09/2015	78	141	144680	26/06/2015
79	0,802758	272666	270	16/11/2015	79	142	147265	30/06/2015
80	0,630786	277507	284	20/11/2015	80	145	147916	30/06/2015
81	0,551268	147265	142	30/06/2015	81	146	149335	02/07/2015
82	0,31963	284820	296	27/11/2015	82	148	151059	03/07/2015
83	0,335622	60831	74	19/03/2015	83	150	155072	09/07/2015
84	0,061961	222719	224	24/09/2015	84	151	156918	10/07/2015
85	0,893123	36059	34	13/02/2015	85	153	160767	15/07/2015
86	0,936364	285044	298	27/11/2015	86	154	161813	16/07/2015
87	0,724434	225860	228	28/09/2015	87	155	163048	17/07/2015
88	0,672368	17985	17	26/01/2015	88	156	164162	20/07/2015
89	0,870098	136232	134	18/06/2015	89	158	165778	21/07/2015
90	0,024048	313155	333	23/12/2015	90	159	166605	22/07/2015
91	0,354424	53354	61	11/03/2015	91	160	166814	22/07/2015
92	0,447399	73783	82	06/04/2015	92	161	166871	22/07/2015
93	0,238426	79731	87	13/04/2015	93	163	168746	23/07/2015
94	0,072041	166814	160	22/07/2015	94	165	170199	24/07/2015
95	0,926337	309322	327	21/12/2015	95	167	171012	27/07/2015
96	0,525543	41647	46	25/02/2015	96	171	171769	28/07/2015
97	0,842009	285759	302	27/11/2015	97	173	176157	31/07/2015

98	0,894684	22288	23	30/01/2015	98	174	176911	31/07/2015
99	0,058443	97356	99	04/05/2015	99	175	179957	05/08/2015
100	0,435523	164171	157	20/07/2015	100	177	184096	10/08/2015
101	0,302316	52289	60	10/03/2015	101	178	184284	10/08/2015
102	0,460165	166871	161	22/07/2015	102	179	184570	11/08/2015
103	0,818919	43042	50	26/02/2015	103	181	185089	11/08/2015
104	0,955933	10815	8	16/01/2015	104	199	192674	19/08/2015
105	0,096588	286967	304	30/11/2015	105	192	194318	21/08/2015
106	0,676794	107742	111	15/05/2015	106	194	196109	24/08/2015
107	0,129373	284918	297	27/11/2015	107	196	196840	25/08/2015
108	0,12636	32174	31	12/02/2015	108	200	198646	26/08/2015
109	0,126161	122840	127	02/06/2015	109	201	198796	26/08/2015
110	0,073939	193858	190	20/08/2015	110	202	199749	27/08/2015
111	0,41742	292265	310	04/12/2015	111	204	200092	27/08/2015
112	0,441771	289118	308	02/12/2015	112	206	200544	28/08/2015
113	0,797901	32188	32	12/02/2015	113	208	204020	02/09/2015
114	0,157569	198646	200	26/08/2015	114	210	206180	04/09/2015
115	0,85869	100488	102	07/05/2015	115	218	211425	11/09/2015
116	0,830048	168071	162	23/07/2015	116	230	212063	11/09/2015
117	0,847788	2061	1	06/01/2015	117	220	217506	18/09/2015
118	0,449278	48595	55	05/03/2015	118	221	218627	18/09/2015
119	0,282559	51792	56	10/03/2015	119	223	220969	22/09/2015
120	0,28129	276186	277	19/11/2015	120	224	222719	24/09/2015
121	0,160552	26979	28	05/02/2015	121	225	223392	24/09/2015
122	0,649852	184576	180	11/08/2015	122	227	224611	25/09/2015
123	0,57177	21027	22	29/01/2015	123	228	225860	28/09/2015
124	0,970358	295656	313	09/12/2015	124	229	227636	29/09/2015
125	0,516512	17016	15	23/01/2015	125	230	229653	30/09/2015
126	0,016995	254536	256	28/10/2015	126	231	229679	30/09/2015
127	0,281233	27392	29	06/02/2015	127	232	230464	01/10/2015
128	0,300032	281549	292	25/11/2015	128	233	231060	01/10/2015
129	0,618019	108340	112	18/05/2015	129	234	231616	02/10/2015
130	0,599334	147597	143	30/06/2015	130	237	232707	05/10/2015
131	0,34112	253439	253	27/10/2015	131	238	232751	05/10/2015
132	0,243517	207996	214	08/09/2015	132	239	234090	06/10/2015
133	0,874115	134179	130	16/06/2015	133	246	249066	22/10/2015
134	0,783141	113087	119	22/05/2015	134	248	250206	22/10/2015
135	0,956386	220969	223	22/09/2015	135	250	251305	23/10/2015
136	0,359992	269647	266	12/11/2015	136	251	251344	23/10/2015
137	0,959003	112832	118	21/05/2015	137	258	259995	03/11/2015
138	0,854395	53656	62	11/03/2015	138	260	262178	04/11/2015
139	0,703519	227636	229	29/09/2015	139	261	266929	10/11/2015
140	0,410683	310311	329	21/12/2015	140	263	268027	11/11/2015
141	0,206573	70628	79	31/03/2015	141	267	270599	13/11/2015
142	0,745373	281379	290	25/11/2015	142	269	271196	13/11/2015
143	0,187977	184096	177	10/08/2015	143	270	272666	16/11/2015
144	0,905532	248932	245	22/10/2015	144	271	273133	17/11/2015
145	0,996612	197395	197	25/08/2015	145	272	273331	17/11/2015
146	0,083262	203415	207	02/09/2015	146	273	273683	17/11/2015
147	0,404876	101012	103	08/05/2015	147	276	276101	19/11/2015

148	0,682338	319235	336	30/12/2015	148	281	276715	19/11/2015
149	0,231558	281442	291	25/11/2015	149	283	277194	20/11/2015
150	0,694073	253466	254	27/10/2015	150	286	278402	20/11/2015
151	0,024241	200092	204	27/08/2015	151	287	278422	20/11/2015
152	0,910221	276089	275	19/11/2015	152	288	279978	24/11/2015
153	0,917937	155072	150	09/07/2015	153	289	280677	24/11/2015
154	0,462241	105998	108	14/05/2015	154	292	281549	25/11/2015
155	0,098306	94181	95	29/04/2015	155	294	283034	26/11/2015
156	0,251131	60722	73	19/03/2015	156	295	284371	26/11/2015
157	0,244739	44291	52	27/02/2015	157	296	284820	27/11/2015
158	0,996211	136219	133	18/06/2015	158	298	285044	27/11/2015
159	0,844521	276394	278	19/11/2015	159	299	285759	27/11/2015
160	0,845353	15949	14	22/01/2015	160	303	285782	27/11/2015
161	0,245473	73056	81	02/04/2015	161	304	286967	30/11/2015
162	0,358479	106644	109	14/05/2015	162	305	287426	30/11/2015
163	0,052147	288091	306	01/12/2015	163	306	288091	01/12/2015
164	0,805399	276715	281	19/11/2015	164	307	288778	02/12/2015
165	0,28141	183804	176	10/08/2015	165	308	289118	02/12/2015
166	0,942356	165778	158	21/07/2015	166	309	290092	02/12/2015
167	0,608719	179957	175	05/08/2015	167	310	292265	04/12/2015
168	0,581636	79701	85	13/04/2015	168	311	294486	07/12/2015
169	0,43672	118991	121	28/05/2015	169	314	296149	09/12/2015
170	0,290818	301555	316	15/12/2015	170	316	301555	15/12/2015
171	0,366259	273749	274	17/11/2015	171	319	302838	15/12/2015
172	0,260294	170207	166	24/07/2015	172	320	304865	17/12/2015
173	0,026343	196109	194	24/08/2015	173	321	305830	17/12/2015
174	0,833384	283034	294	26/11/2015	174	322	306912	18/12/2015
175	0,384761	160767	153	15/07/2015	175	324	307264	18/12/2015
176	0,350752	234090	239	06/10/2015	176	327	309322	21/12/2015
177	0,600015	305830	321	17/12/2015	177	328	310271	21/12/2015
178	0,703167	206223	212	04/09/2015	178	332	311815	22/12/2015
179	0,542718	14465	12	21/01/2015	179	334	314296	28/12/2015
180	0,703055	41950	48	25/02/2015	180	336	319235	30/12/2015
181	0,533508	110349	116	20/05/2015				
182	0,647988	232707	237	05/10/2015				
183	0,083	119562	123	28/05/2015				
184	0,174025	311815	332	22/12/2015				
185	0,083295	81369	88	15/04/2015				
186	0,46075	199749	202	27/08/2015				
187	0,774333	94974	96	29/04/2015				
188	0,504312	65661	76	25/03/2015				
189	0,173714	231640	235	02/10/2015				
190	0,382096	184284	178	10/08/2015				
191	0,117274	314296	334	28/12/2015				
192	0,817006	241916	242	14/10/2015				
193	0,316234	317102	335	29/12/2015				
194	0,067401	269644	265	12/11/2015				
195	0,469135	256430	257	29/10/2015				
196	0,472757	196149	195	24/08/2015				
197	0,674504	253626	255	27/10/2015				

198	0,643872	75307	84	07/04/2015
199	0,617569	287426	305	30/11/2015
200	0,998734	190300	186	17/08/2015
201	0,706717	55752	65	16/03/2015
202	0,644694	277194	283	20/11/2015
203	0,80992	43113	51	26/02/2015
204	0,852425	26798	26	05/02/2015
205	0,946895	307180	323	18/12/2015
206	0,012934	266929	261	10/11/2015
207	0,676037	171071	168	27/07/2015
208	0,331561	273133	271	17/11/2015
209	0,424653	171769	171	28/07/2015
210	0,680111	119914	126	29/05/2015
211	0,20001	223392	225	24/09/2015
212	0,913617	185494	183	11/08/2015
213	0,893462	58663	68	18/03/2015
214	0,138555	280677	289	24/11/2015
215	0,721522	13133	10	20/01/2015
216	0,983262	61973	75	20/03/2015
217	0,062705	241943	243	14/10/2015
218	0,893126	206180	210	04/09/2015
219	0,193459	41620	45	25/02/2015
220	0,369125	302699	318	15/12/2015
221	0,595099	71909	80	01/04/2015
222	0,114311	67429	78	26/03/2015
223	0,093665	173203	172	29/07/2015
224	0,872496	119563	124	28/05/2015
225	0,026501	268876	264	12/11/2015
226	0,435025	58663	69	18/03/2015
227	0,784535	52096	59	10/03/2015
228	0,157802	112827	117	21/05/2015
229	0,579524	126463	128	05/06/2015
230	0,799186	300506	315	14/12/2015
231	0,72739	209251	215	09/09/2015
232	0,460067	41565	44	25/02/2015
233	0,897924	149887	147	02/07/2015
234	0,519407	119560	122	28/05/2015
235	0,623614	55820	67	16/03/2015
236	0,833072	176911	174	31/07/2015
237	0,86312	200544	206	28/08/2015
238	0,350183	24648	24	03/02/2015
239	0,992218	278336	285	20/11/2015
240	0,801688	144680	141	26/06/2015
241	0,595435	26973	27	05/02/2015
242	0,085482	285379	300	27/11/2015
243	0,427128	41121	43	24/02/2015
244	0,031059	276101	276	19/11/2015
245	0,465223	270599	267	13/11/2015
246	0,962093	229653	230	30/09/2015
247	0,033691	48193	54	04/03/2015

248	0,027876	20249	19	28/01/2015
249	0,926525	273331	272	17/11/2015
250	0,407579	136124	132	18/06/2015
251	0,667713	4369	3	08/01/2015
252	0,64098	204737	209	03/09/2015
253	0,337214	100212	101	07/05/2015
254	0,674111	143400	139	25/06/2015
255	0,037594	307264	324	18/12/2015
256	0,187384	102671	106	11/05/2015
257	0,034382	185089	181	11/08/2015
258	0,342691	26056	25	04/02/2015
259	0,05268	236957	241	08/10/2015
260	0,352925	302838	319	15/12/2015
261	0,999609	143508	140	25/06/2015
262	0,782724	110333	115	20/05/2015
263	0,857622	194318	192	21/08/2015
264	0,14057	308034	325	18/12/2015
265	0,577115	211262	217	10/09/2015
266	0,302469	276519	279	19/11/2015
267	0,187097	156918	151	10/07/2015
268	0,328307	33247	33	13/02/2015
269	0,729943	139255	135	22/06/2015
270	0,596057	13124	9	20/01/2015
271	0,642704	17444	16	26/01/2015
272	0,629026	102626	105	11/05/2015
273	0,840072	310271	328	21/12/2015
274	0,983061	294745	312	09/12/2015
275	0,524617	37834	40	20/02/2015
276	0,181868	304865	320	17/12/2015
277	0,882906	194296	191	21/08/2015
278	0,166818	55287	64	13/03/2015
279	0,839704	279978	288	24/11/2015
280	0,684378	245051	244	19/10/2015
281	0,740571	8064	5	13/01/2015
282	0,589819	259995	258	03/11/2015
283	0,958619	261293	259	04/11/2015
284	0,839974	66798	77	26/03/2015
285	0,975633	171298	170	27/07/2015
286	0,313648	141773	136	24/06/2015
287	0,2647	194502	193	21/08/2015
288	0,152332	268027	263	11/11/2015
289	0,274114	20700	21	28/01/2015
290	0,081571	253095	252	27/10/2015
291	0,550333	271196	269	13/11/2015
292	0,341474	184570	179	11/08/2015
293	0,913801	161813	154	16/07/2015
294	0,314993	232751	238	05/10/2015
295	0,688799	168775	164	23/07/2015
296	0,871849	30238	30	10/02/2015
297	0,688053	278422	287	20/11/2015

298	0,958594	9604	6	14/01/2015
299	0,855475	19614	18	27/01/2015
300	0,922996	273683	273	17/11/2015
301	0,994366	170199	165	24/07/2015
302	0,555894	281729	293	25/11/2015
303	0,30169	149335	146	02/07/2015
304	0,273755	20281	20	28/01/2015
305	0,204463	302542	317	15/12/2015
306	0,998335	107729	110	15/05/2015
307	0,065808	134722	131	17/06/2015
308	0,885544	97355	98	04/05/2015
309	0,095331	102687	107	11/05/2015
310	0,956812	191921	188	19/08/2015
311	0,744236	142605	137	25/06/2015
312	0,704759	294486	311	07/12/2015
313	0,630253	192674	189	19/08/2015
314	0,698464	288778	307	02/12/2015
315	0,028836	310489	330	22/12/2015
316	0,323595	15718	13	22/01/2015
317	0,671927	198796	201	26/08/2015
318	0,116551	2862	2	07/01/2015
319	0,361564	210575	216	10/09/2015
320	0,946751	211425	218	11/09/2015
321	0,642831	276529	280	19/11/2015
322	0,511678	231944	236	02/10/2015
323	0,397625	168746	163	23/07/2015
324	0,015149	218627	221	18/09/2015
325	0,148487	59833	72	19/03/2015
326	0,991914	171012	167	27/07/2015
327	0,898145	110333	114	19/05/2015
328	0,368442	92474	94	28/04/2015
329	0,974961	46085	53	02/03/2015
330	0,372495	270776	268	13/11/2015
331	0,639159	249074	247	22/10/2015
332	0,436759	55253	63	13/03/2015
333	0,095399	285558	301	27/11/2015
334	0,420569	199755	203	27/08/2015
335	0,101874	151059	148	03/07/2015

Registos de IMT de Compra e venda efetuados no Serviço de Finanças de Tomar

Mapa Comparativo do Valor Contrato/Valor Patrimonial

Nº	Data	Tipo Transação	Regist o IMT	Tipo Imovel	Nº Artigo	Localiz ação	Valor Contrato	Valor Patrimonial	Desvio VPT/VC	%
1	06/01/2015	Compra/venda	2061	Urbano	4,10E+01	141820	37 500,00 €	13 980,00 €	- 23 520,00 €	37,280%
2	07/01/2015	Compra/venda	2862	Urbano	6806 D	141821	145 000,00 €	123 363,53 €	- 21 636,47 €	85,078%
3	08/01/2015	Compra/venda	4369	Urbano	3,41E+03	141820	40 200,00 €	39 200,00 €	- 1 000,00 €	97,512%
4	25/02/2015	Compra/venda	6920	Urbano	6,14E+03	141821	155 000,00 €	153 924,93 €	- 1 075,07 €	99,306%
5	13/01/2015	Compra/venda	8064	Urbano	1,72E+03	141821	14 000,00 €	14 038,93 €	38,93 €	100,278%
6	14/01/2015	Compra/venda	9604	Urbano	3154 C	141821	28 040,00 €	28 040,00 €	- €	100,000%
7	20/01/2015	Compra/venda	13124	Urbano	1,63E+03	141802	52 000,00 €	19 660,00 €	- 32 340,00 €	37,808%
8	21/01/2015	Compra/venda	14465	Urbano	1,31E+03	141104	55 000,00 €	10 961,20 €	- 44 038,80 €	19,929%
9	26/01/2015	Compra/venda	17444	Urbano	1,52E+03	141802	26 000,00 €	9 230,00 €	- 16 770,00 €	35,500%
10	26/01/2015	Compra/venda	17985	Urbano	9,10E+01	141819	50 000,00 €	3 200,86 €	- 46 799,14 €	6,402%
11	28/01/2015	Compra/venda	20249	Urbano	2764 E	060334	70 000,00 €	82 980,00 €	12 980,00 €	118,543%
12	28/01/2015	Compra/venda	20281	Urbano	6906 C	141821	44 000,00 €	35 430,00 €	- 8 570,00 €	80,523%
13	28/01/2015	Compra/venda	20700	Urbano	4 L	141821	54 000,00 €	49 650,00 €	- 4 350,00 €	91,944%
14	29/01/2015	Compra/venda	21027	Urbano	11291 B	110909	86 000,00 €	86 080,00 €	80,00 €	100,093%
15	Retirado da Amostra									
					1,56E+03	141814	6 000,00 €	9 332,30 €	3 332,30 €	155,538%
16	03/02/2015	Compra/venda	24648	Urbano	3,42E+03	141818	8 370,00 €	8 370,00 €	- €	100,000%
17	04/02/2015	Compra/venda	26056	Urbano	6411 K	141821	165 000,00 €	104 840,00 €	- 60 160,00 €	63,539%
18	05/02/2015	Compra/venda	26798	Urbano	1,76E+02	141818	4 490,00 €	4 490,00 €	- €	100,000%
19	05/02/2015	Compra/venda	26979	Urbano	3,36E+03	141818	158 910,00 €	73 641,75 €	- 85 268,25 €	46,342%
20	10/02/2015	Compra/venda	30238	Urbano	3135 AE	81303	89 000,00 €	43 356,72 €	- 45 643,28 €	48,715%
21	12/02/2015	Compra/venda	32188	Urbano	1777 B	141821	40 000,00 €	34 040,00 €	- 5 960,00 €	85,100%
22	13/02/2015	Compra/venda	33247	Urbano	3,33E+03	141819	104 000,00 €	65 144,11 €	- 38 855,89 €	62,639%
23	Retirado da Amostra									
24	18/02/2015	Compra/venda	36059	Urbano	1,28E+03	141103	70 000,00 €	21 010,00 €	- 48 990,00 €	30,014%
					1,28E+03	141103	60 000,00 €	4 720,00 €	- 55 280,00 €	7,867%
25	18/02/2015	Compra/venda	36264	Urbano	1,39E+03	141804	8 095,00 €	8 095,00 €	- €	100,000%
26	Retirado da Amostra									
27	20/02/2015	Compra/venda	38033	Urbano	1,33E+02	141818	8 755,00 €	8 951,99 €	196,99 €	102,250%
28	24/02/2015	Compra/venda	41121	Urbano	1,29E+03	141103	30 000,00 €	19 320,00 €	- 10 680,00 €	64,400%
29	25/02/2015	Compra/venda	41565	Urbano	2,84E+03	060334	50 000,00 €	96 490,04 €	46 490,04 €	192,980%
30	25/02/2015	Compra/venda	41950	Urbano	2,22E+03	141101	27 630,00 €	13 815,00 €	- 13 815,00 €	50,000%
31	26/02/2015	Compra/venda	43113	Urbano	1881 B	031250	37 500,00 €	56 580,00 €	19 080,00 €	150,880%
32	02/03/2015	Compra/venda	46085	Urbano	1,67E+03	141814	55 000,00 €	51 140,00 €	- 3 860,00 €	92,982%
33	05/03/2015	Compra/venda	48595	Urbano	253 C	131217	50 000,00 €	24 690,00 €	- 25 310,00 €	49,380%
34	10/03/2015	Compra/venda	51792	Urbano	2,21E+03	141821	23 000,00 €	22 810,00 €	- 190,00 €	99,174%
35	10/03/2015	Compra/venda	51796	Urbano	253 E	131217	40 000,00 €	24 690,00 €	- 15 310,00 €	61,725%
36	10/03/2015	Compra/venda	51881	Urbano	253 D	131217	40 000,00 €	25 350,00 €	- 14 650,00 €	63,375%
37	10/03/2015	Compra/venda	52096	Urbano	1,09E+03	141804	10 000,00 €	10 286,35 €	286,35 €	102,864%
38	10/03/2015	Compra/venda	52289	Urbano	1,09E+03	141804	5 000,00 €	4 990,00 €	- 10,00 €	99,800%
39	11/03/2015	Compra/venda	53354	Urbano	3152 B	141821	95 000,00 €	35 524,00 €	- 59 476,00 €	37,394%
40	16/03/2015	Compra/venda	55752	Urbano	1725 C	141003	40 000,00 €	36 710,00 €	- 3 290,00 €	91,775%
41	18/03/2015	Compra/venda	58663	Urbano	1,63E+02	141820	15 000,00 €	2 269,95 €	- 12 730,05 €	15,133%
42	18/03/2015	Compra/venda	58763	Urbano	1,29E+03	141103	34 000,00 €	21 010,00 €	- 12 990,00 €	61,794%
43	19/03/2015	Compra/venda	60831	Urbano	52 D	141821	57 000,00 €	41 990,00 €	- 15 010,00 €	73,667%

23

26

44	25/03/2015	Compra/venda	65661	Urbano	3,67E+03	141813	5 000,00 €	5 140,00 €	140,00 €	102,800%
45	26/03/2015	Compra/venda	66798	Urbano	6,67E+03	141821	27 371,62 €	27 371,62 €	- €	100,000%
46	31/03/2015	Compra/venda	70628	Urbano	5,90E+03	141821	80 000,00 €	136 200,00 €	56 200,00 €	170,250%
47	01/04/2015	Compra/venda	71909	Urbano	8,60E+02	141818	3 890,00 €	3 890,00 €	- €	100,000%
48	02/04/2015	Compra/venda	73056	Urbano	6,46E+02	141804	67 000,00 €	32 689,33 €	- 34 310,67 €	48,790%
49	06/04/2015	Compra/venda	73783	Urbano	20 P	141821	125 000,00 €	97 406,67 €	- 27 593,33 €	77,925%
50	15/04/2015	Compra/venda	81369	Urbano	8,87E+03	131217	80 000,00 €	154 060,00 €	74 060,00 €	192,575%
51	15/04/2015	Compra/venda	81399	Urbano	3152 C	141821	25 000,00 €	8 600,88 €	- 16 399,12 €	34,404%
52	21/04/2015	Compra/venda	86738	Urbano	3671 I	141821	80 000,00 €	29 635,00 €	- 50 365,00 €	37,044%
53	27/04/2015	Compra/venda	91795	Urbano	2,22E+03	141101	5 890,00 €	2 495,00 €	- 3 395,00 €	42,360%
54	29/04/2015	Compra/venda	94181	Urbano	5,16E+03	141821	24 409,80 €	8 136,67 €	- 16 273,13 €	33,334%
55	04/05/2015	Compra/venda	97355	Urbano	3,59E+03	141813	33 000,00 €	4 350,74 €	- 28 649,26 €	13,184%
56	04/05/2015	Compra/venda	97356	Urbano	2,27E+03	142001	19 000,00 €	18 720,00 €	- 280,00 €	98,526%
57	07/05/2015	Compra/venda	100212	Urbano	6665 B	141821	135 000,00 €	75 431,78 €	- 59 568,22 €	55,875%
58	11/05/2015	Compra/venda	102616	Urbano	6,67E+03	141821	55 447,18	55 447,18 €	- €	100,000%
59	11/05/2015	Compra/venda	102626	Urbano	3,25E+02	141813	30 000,00 €	8 280,00 €	- 21 720,00 €	27,600%
60	11/05/2015	Compra/venda	102687	Urbano	1,43E+03	142001	8 000,00 €	7 640,00 €	- 360,00 €	95,500%
61	14/05/2015	Compra/venda	105998	Urbano	1,43E+03	142101	35 000,00 €	34 370,00 €	- 630,00 €	98,200%
62	15/05/2015	Compra/venda	107742	Urbano	4310 A	141002	95 000,00 €	74 290,00 €	- 20 710,00 €	78,200%
63	19/05/2015	Compra/venda	109307	Urbano	6,67E+03	141821	32 375,85 €	32 375,84 €	- 0,01 €	100,000%
64	19/05/2015	Compra/venda	110333	Urbano	3464 G	150409	87 500,00 €	81 490,00 €	- 6 010,00 €	93,131%
65	21/05/2015	Compra/venda	112827	Urbano	9,24E+02	141813	26 100,00 €	29 406,59 €	3 306,59 €	112,669%
66	21/05/2015	Compra/venda	112832	Urbano	6,68E+03	141821	16 230,61 €	16 230,61 €	- €	100,000%
67	25/05/2015	Compra/venda	114413	Urbano	5003 G	141821	45 000,00 €	30 322,37 €	- 14 677,63 €	67,383%
68	28/05/2015	Compra/venda	119560	Urbano	1644 L	141633	60 000,00 €	25 010,00 €	- 34 990,00 €	41,683%
69	28/05/2015	Compra/venda	119562	Urbano	3372 A	141633	40 000,00 €	17 670,00 €	- 22 330,00 €	44,175%
70	28/05/2015	Compra/venda	119563	Urbano	8,08E+02	141633	60 000,00 €	25 710,00 €	- 34 290,00 €	42,850%
71	29/05/2015	Compra/venda	119914	Urbano	3377 B	141821	37 500,00 €	25 960,00 €	- 11 540,00 €	69,227%
72	05/06/2015	Compra/venda	126463	Urbano	2139 E	141821	62 000,00 €	59 990,00 €	- 2 010,00 €	96,758%
73	17/06/2015	Compra/venda	134722	Urbano	5162 B	141821	72 500,00 €	70 980,00 €	- 1 520,00 €	97,903%
74	18/06/2015	Compra/venda	136124	Urbano	5,98E+03	141821	85 000,00 €	22 820,00 €	- 62 180,00 €	26,847%
75	18/06/2015	Compra/venda	136219	Urbano	1861 C	141821	60 000,00 €	19 625,00 €	- 40 375,00 €	32,708%
76	22/06/2015	Compra/venda	139255	Urbano	20 AM	141821	14 000,00 €	7 614,35 €	- 6 385,65 €	54,388%
77	25/06/2015	Compra/venda	143324	Urbano	6906 D	141821	50 900,00 €	41 930,00 €	- 8 970,00 €	82,377%
78	26/06/2015	Compra/venda	144680	Urbano	6525 D	141821	100 000,00 €	90 988,57 €	- 9 011,43 €	90,989%
79	30/06/2015	Compra/venda	147265	Urbano	6114 A	141821	108 000,00 €	58 500,00 €	- 49 500,00 €	54,167%
80	30/06/2015	Compra/venda	147916	Urbano	2,19E+03	141821	68 500,00 €	71 401,80 €	2 901,80 €	104,236%
81	02/07/2015	Compra/venda	149335	Urbano	8912 J	101402	137 500,00 €	87 086,33 €	- 50 413,67 €	63,336%
82	03/07/2015	Compra/venda	151059	Urbano	3,40E+03	141818	106 290,00 €	42 121,89 €	- 64 168,11 €	39,629%
83	09/07/2015	Compra/venda	155072	Urbano	6271 D	141821	85 000,00 €	43 394,58 €	- 41 605,42 €	51,052%
84	10/07/2015	Compra/venda	156918	Urbano	1,12E+03	141820	170 000,00 €	73 932,25 €	- 96 067,75 €	43,490%
85	15/07/2015	Compra/venda	160767	Urbano	4,89E+02	141809	3 410,00 €	3 410,00 €	- €	100,000%
86	16/07/2015	Compra/venda	161813	Urbano	7,23E+03	142106	47 100,00	11 840,00 €	- 35 260,00 €	25,138%
87	17/07/2015	Compra/venda	163048	Urbano	1,14E+03	141817	6 100,00 €	6 070,00 €	- 30,00 €	99,508%
88	20/07/2015	Compra/venda	164162	Urbano	9,47E+02	142106	42 500,00 €	17 170,00 €	- 25 330,00 €	40,400%
89	21/07/2015	Compra/venda	165778	Urbano	6725 H	141821	157 500,00 €	86 871,80 €	- 70 628,20 €	55,157%
90	22/07/2015	Compra/venda	166605	Urbano	1,06E+03	141802	30 000,00 €	42 650,00 €	12 650,00 €	142,167%
91	22/07/2015	Compra/venda	166814	Urbano	2755 H	142115	3 000,00	2 850,00 €	- 150,00 €	95,000%
92	22/07/2015	Compra/venda	166871	Urbano	1,50E+03	142119	4 078,00 €	4 169,53 €	91,53 €	102,244%
93	23/07/2015	Compra/venda	168746	Urbano	5,83E+02	141820	82 500,00 €	62 473,09 €	- 20 026,91 €	75,725%

94	24/07/2015	Compra/venda	170199	Urbano	1,77E+03	142104	130 000,00	62 380,00 €	- 67 620,00 €	47,985%
95	27/07/2015	Compra/venda	171012	Urbano	5,80E+01	110654	117 000,00	39 800,00 €	- 77 200,00 €	34,017%
96	28/07/2015	Compra/venda	171769	Urbano	5,44E+03	142106	170 000,00	113 370,00 €	- 56 630,00 €	66,688%
97	31/07/2015	Compra/venda	176157	Urbano	2755 T	142115	54 500,00	47 630,00 €	- 6 870,00 €	87,394%
98	31/07/2015	Compra/venda	176911	Urbano	1,25E+03	142120	25 000,00	24 150,00 €	- 850,00 €	96,600%
99	05/08/2015	Compra/venda	179957	Urbano	4295 BK	131218	168 000,00	138 859,00 €	- 29 141,00 €	82,654%
100	10/08/2015	Compra/venda	184096	Urbano	2,38E+02	141819	1 221,00 €	1 220,00 €	- 1,00 €	99,918%
101	10/08/2015	Compra/venda	184284	Urbano	4589 B	141821	60 000,00 €	48 236,00 €	- 11 764,00 €	80,393%
102	11/08/2015	Compra/venda	184570	Urbano	3274 T	141920	72 000,00 €	78 360,00 €	6 360,00 €	108,833%
103	11/08/2015	Compra/venda	185089	Urbano	2037 C	110921	125 000,00 €	120 655,00 €	- 4 345,00 €	96,524%
104	19/08/2015	Compra/venda	192674	Urbano	4754 A	141821	39 900,00 €	18 950,00 €	- 20 950,00 €	47,494%
105	21/08/2015	Compra/venda	194318	Urbano	2,28E+03	141809	8 860,00 €	8 860,00 €	- €	100,000%
106	24/08/2015	Compra/venda	196109	Urbano	6904 B	141821	90 000,00 €	78 000,00 €	- 12 000,00 €	86,667%
107	25/08/2015	Compra/venda	196840	Urbano	2913 J	141821	62 250,00 €	42 982,00 €	- 19 268,00 €	69,047%
108	26/08/2015	Compra/venda	198646	Urbano	3205 A	141821	70 000,00 €	56 866,00 €	- 13 134,00 €	81,237%
109	26/08/2015	Compra/venda	198796	Urbano	3946 X	141821	63 000,00 €	57 030,00 €	- 5 970,00 €	90,524%
110	27/08/2015	Compra/venda	199749	Urbano	6454 A	141821	43 750,00 €	39 518,00 €	- 4 232,00 €	90,327%
111	27/08/2015	Compra/venda	200092	Urbano	6,66E+03	141821	59 450,00 €	104 371,69 €	44 921,69 €	175,562%
112	28/08/2015	Compra/venda	200544	Urbano	6904 A	141821	68 000,00 €	60 640,00 €	- 7 360,00 €	89,176%
113	02/09/2015	Compra/venda	204020	Urbano	2,79E+03	141809	130 000,00 €	41 970,00 €	- 88 030,00 €	32,285%
114	04/09/2015	Compra/venda	206180	Urbano	5466 C	080102	80 000,00 €	77 006,10 €	- 2 993,90 €	96,258%
115	11/09/2015	Compra/venda	211425	Urbano	1,26E+03	141820	145 000,00 €	53 030,00 €	- 91 970,00 €	36,572%
116	11/09/2015	Compra/venda	212063	Urbano	6,88E+03	141821	105 000,00 €	69 800,00 €	- 35 200,00 €	66,476%
117	18/09/2015	Compra/venda	217506	Urbano	2,59E+03	141818	8 034,36 €	7 990,00 €	- 44,36 €	99,448%
118	18/09/2015	Compra/venda	218627	Urbano	34 E	110665	250 000,00 €	114 480,00 €	-135 520,00 €	45,792%
119	22/09/2015	Compra/venda	220969	Urbano	1,56E+03	080106	150 000,00 €	90 260,00 €	- 59 740,00 €	60,173%
120	24/09/2015	Compra/venda	222719	Urbano	2911 E	141821	40 000,00 €	38 000,00 €	- 2 000,00 €	95,000%
121	24/09/2015	Compra/venda	223392	Urbano	1358 C	111415	80 000,00 €	77 700,00 €	- 2 300,00 €	97,125%
122	25/09/2015	Compra/venda	224611	Urbano	2184 D	141002	50 000,00 €	47 950,00 €	- 2 050,00 €	95,900%
123	28/09/2015	Compra/venda	225860	Urbano	2,38E+03	141818	120 000,00 €	137 580,00 €	17 580,00 €	114,650%
124	29/09/2015	Compra/venda	227636	Urbano	50 M	141821	43 310,00 €	59 386,50 €	16 076,50 €	137,120%
125	30/09/2015	Compra/venda	229653	Urbano	1,14E+03	141818	67 500,00 €	17 580,00 €	- 49 920,00 €	26,044%
126	30/09/2015	Compra/venda	229679	Urbano	5,70E+03	141821	60 000,00 €	55 350,00 €	- 4 650,00 €	92,250%
127	01/10/2015	Compra/venda	230464	Urbano	3,52E+03	141820	121 900,00 €	44 760,00 €	- 77 140,00 €	36,719%
128	01/10/2015	Compra/venda	231060	Urbano	3660 P	111516	9 000,00 €	7 420,00 €	- 1 580,00 €	82,444%
129	02/10/2015	Compra/venda	231616	Urbano	4417 Q	141821	57 000,00 €	43 000,00 €	- 14 000,00 €	75,439%
130	05/10/2015	Compra/venda	232707	Urbano	5362 E	141821	125 000,00 €	96 000,00 €	- 29 000,00 €	76,800%
131	05/10/2015	Compra/venda	232751	Urbano	3237 Q	141821	110 000,00 €	55 850,00 €	- 54 150,00 €	50,773%
132	06/10/2015	Compra/venda	234090	Urbano	3098 C	141821	70 000,00 €	60 410,00 €	- 9 590,00 €	86,300%
133	Retirado da Amostra									
134	22/10/2015	Compra/venda	250206	Urbano	3583 B	011603	85 000,00 €	52 590,00 €	- 32 410,00 €	61,871%
135	23/10/2015	Compra/venda	251305	Urbano	5,47E+03	141821	67 500,00 €	49 020,00 €	- 18 480,00 €	72,622%
136	23/10/2015	Compra/venda	251344	Urbano	14027 EO	081103	110 000,00 €	77 860,00 €	- 32 140,00 €	70,782%
137	03/11/2015	Compra/venda	259995	Urbano	2477 H	141821	30 000,00 €	33 050,00 €	3 050,00 €	110,167%
138	Retirado da Amostra									
139	10/11/2015	Compra/venda	266929	Urbano	1723 E	110667	139 000,00 €	28 370,00 €	-110 630,00 €	20,410%
140	11/11/2015	Compra/venda	268027	Urbano	2,43E+03	141808	2 300,00 €	2 310,00 €	10,00 €	100,435%
141	13/11/2015	Compra/venda	270599	Urbano	3130 E	141106	80 000,00 €	66 779,48 €	- 13 220,52 €	83,474%
142	13/11/2015	Compra/venda	271196	Urbano	2,99E+03	141821	110 000,00 €	47 910,00 €	- 62 090,00 €	43,555%
143	16/11/2015	Compra/venda	272666	Urbano	9,37E+02	141813	40 000,00 €	19 312,97 €	- 20 687,03 €	48,282%

Morocc
Estas o
133

144	17/11/2015	Compra/venda	273133	Urbano	5,70E+03	141821	50 000,00 €	24 572,08 €	- 25 427,92 €	49,144%
145	17/11/2015	Compra/venda	273331	Urbano	2481 E	141821	60 000,00 €	43 110,00 €	- 16 890,00 €	71,850%
146	17/11/2015	Compra/venda	273683	Urbano	1971 C	141821	120 000,00 €	76 995,34 €	- 43 004,66 €	64,163%
147	19/11/2015	Compra/venda	276101	Urbano	3,09E+03	141902	84 500,00 €	78 650,00 €	- 5 850,00 €	93,077%
148	19/11/2015	Compra/venda	276715	Urbano	4541 C	142115	122 500,00 €	81 462,58 €	- 41 037,42 €	66,500%
149	20/11/2015	Compra/venda	277194	Urbano	6180 B	141821	165 000,00 €	106 090,00 €	- 58 910,00 €	64,297%
150	20/11/2015	Compra/venda	278402	Urbano	6684 C	141821	150 000,00 €	96 284,75 €	- 53 715,25 €	64,190%
151	20/11/2015	Compra/venda	278422	Urbano	5,52E+02	141820	68 000,00 €	19 540,00 €	- 48 460,00 €	28,735%
152	24/11/2015	Compra/venda	279978	Urbano	5,80E+03	141821	50 000,00 €	16 766,00 €	- 33 234,00 €	33,532%
153	24/11/2015	Compra/venda	280677	Urbano	10 F	141821	112 500,00 €	67 890,00 €	- 44 610,00 €	60,347%
154	25/11/2015	Compra/venda	281549	Urbano	2,94E+03	141106	29 250,00 €	29 250,00 €	- €	100,000%
155	26/11/2015	Compra/venda	283034	Urbano	1855 D	141821	47 000,00 €	33 480,00 €	- 13 520,00 €	71,234%
156	26/11/2015	Compra/venda	284371	Urbano	2,40E+03	141802	15 000,00 €	8 124,00 €	- 6 876,00 €	54,160%
157	27/11/2015	Compra/venda	284820	Urbano	3517 JQ29	141821	65 000,00 €	60 158,00 €	- 4 842,00 €	92,551%
158	27/11/2015	Compra/venda	285044	Urbano	1,86E+03	141819	58 930,00 €	29 465,00 €	- 29 465,00 €	50,000%
159	27/11/2015	Compra/venda	285759	Urbano	4,59E+02	141821	4 000,00 €	3 857,05 €	- 142,95 €	96,426%
160	27/11/2015	Compra/venda	285782	Urbano	4,60E+02	141821	3 500,00 €	2 770,87 €	- 729,13 €	79,168%
161	30/11/2015	Compra/venda	286967	Urbano	4,25E+03	141821	22 500,00 €	5 766,90 €	- 16 733,10 €	25,631%
162	30/11/2015	Compra/venda	287426	Urbano	1083 D	110660	65 000,00 €	35 010,40 €	- 29 989,60 €	53,862%
163	01/12/2015	Compra/venda	288091	Urbano	4,25E+03	141821	22 500,00 €	23 067,60 €	567,60 €	102,523%
164	02/12/2015	Compra/venda	288778	Urbano	2163 D	141821	58 500,00 €	55 058,00 €	- 3 442,00 €	94,116%
165	02/12/2015	Compra/venda	289118	Urbano	2397 F	141821	48 500,00 €	26 810,00 €	- 21 690,00 €	55,278%
166	02/12/2015	Compra/venda	290092	Urbano	5,59E+03	141604	100 000,00 €	77 690,00 €	- 22 310,00 €	77,690%
167	04/12/2015	Compra/venda	292265	Urbano	1751 B	141821	40 000,00 €	32 540,00 €	- 7 460,00 €	81,350%
168	07/12/2015	Compra/venda	294486	Urbano	2,51E+03	141819	65 000,00 €	62 397,55 €	- 2 602,45 €	95,996%
169	09/12/2015	Compra/venda	296149	Urbano	2911 B	141821	261 000,00 €	161 750,00 €	- 99 250,00 €	61,973%
170	15/12/2015	Compra/venda	301555	Urbano	1,23E+03	141820	25 000,00 €	9 509,25 €	- 15 490,75 €	38,037%
171	15/12/2015	Compra/venda	302838	Urbano	3,24E+03	141813	170 000,00 €	84 030,00 €	- 85 970,00 €	49,429%
172	17/12/2015	Compra/venda	304865	Urbano	6,43E+03	141821	42 500,00 €	52 190,00 €	9 690,00 €	122,800%
173	17/12/2015	Compra/venda	305830	Urbano	2,72E+02	141818	10 000,00 €	4 357,19 €	- 5 642,81 €	43,572%
174	18/12/2015	Compra/venda	306912	Urbano	6725 C	141821	165 000,00 €	87 280,60 €	- 77 719,40 €	52,897%
175	18/12/2015	Compra/venda	307264	Urbano	1,83E+03	142001	15 000,00 €	4 660,00 €	- 10 340,00 €	31,067%
176	21/12/2015	Compra/venda	309322	Urbano	3417 H	141106	56 000,00 €	46 890,00 €	- 9 110,00 €	83,732%
177	21/12/2015	Compra/venda	310271	Urbano	4793 F	141821	115 000,00 €	7 020,00 €	-107 980,00 €	6,104%
178	22/12/2015	Compra/venda	311815	Urbano	1,16E+03	141819	5 000,00 €	3 930,00 €	- 1 070,00 €	78,600%
179	28/12/2015	Compra/venda	314296	Urbano	2037 E	141821	38 000,00 €	35 120,00 €	- 2 880,00 €	92,421%
180	30/12/2015	Compra/venda	319235	Urbano	5,13E+03	141821	25 000,00 €	5 620,00 €	- 19 380,00 €	22,480%
76,800%										
1º Quartil 25% 48,72%										
3º Quartil 75% 97,51%										
L ou AIQ= 48,80%										
EXTREMOS										
243,90%										
-97,68%										
Desvio padrão 0,3376										

Novo cálculo da média sem os outliers

Mapa Comparativo do Valor Contrato/Valor Patrimonial

O VPT é
37,28% do VC

Ordem	Data	Tipo Transação	Regist. o IMT	Tipo Imovel	Nº Artigo	Localização	Valor Contrato	Valor Patrimonial	Desvio VPT/VC	%
1	06/01/2015	Compra/venda	2061	Urbano	4,10E+01	141820	37 500,00 €	13 980,00 €	- 23 520,00 €	37,280%
2	07/01/2015	Compra/venda	2862	Urbano	6806 D	141821	145 000,00 €	123 363,53 €	- 21 636,47 €	85,078%
3	08/01/2015	Compra/venda	4369	Urbano	3,41E+03	141820	40 200,00 €	39 200,00 €	- 1 000,00 €	97,512%
4	25/02/2015	Compra/venda	6920	Urbano	6,14E+03	141821	155 000,00 €	153 924,93 €	- 1 075,07 €	99,306%
5	13/01/2015	Compra/venda	8064	Urbano	1,72E+03	141821	14 000,00 €	14 038,93 €	38,93 €	100,278%
6	14/01/2015	Compra/venda	9604	Urbano	3154 C	141821	28 040,00 €	28 040,00 €	- €	100,000%
7	20/01/2015	Compra/venda	13124	Urbano	1,63E+03	141802	52 000,00 €	19 660,00 €	- 32 340,00 €	37,808%
8	21/01/2015	Compra/venda	14465	Urbano	1,31E+03	141104	55 000,00 €	10 961,20 €	- 44 038,80 €	19,929%
9	26/01/2015	Compra/venda	17444	Urbano	1,52E+03	141802	26 000,00 €	9 230,00 €	- 16 770,00 €	35,500%
10	26/01/2015	Compra/venda	17985	Urbano	9,10E+01	141819	50 000,00 €	3 200,86 €	- 46 799,14 €	6,402%
11	28/01/2015	Compra/venda	20249	Urbano	2764 E	60334	70 000,00 €	82 980,00 €	12 980,00 €	118,543%
12	28/01/2015	Compra/venda	20281	Urbano	6906 C	141821	44 000,00 €	35 430,00 €	- 8 570,00 €	80,523%
13	28/01/2015	Compra/venda	20700	Urbano	4 L	141821	54 000,00 €	49 650,00 €	- 4 350,00 €	91,944%
14	29/01/2015	Compra/venda	21027	Urbano	11291 B	110909	86 000,00 €	86 080,00 €	80,00 €	100,093%
15	30/01/2015	Compra/venda	22288	Urbano	1,33E+03	141814	1 500,00 €	3 670,00 €	2 170,00 €	244,667%
					1,56E+03	141814	6 000,00 €	9 332,30 €	3 332,30 €	155,538%
16	03/02/2015	Compra/venda	24648	Urbano	3,42E+03	141818	8 370,00 €	8 370,00 €	- €	100,000%
17	04/02/2015	Compra/venda	26056	Urbano	6411 K	141821	165 000,00 €	104 840,00 €	- 60 160,00 €	63,539%
18	05/02/2015	Compra/venda	26798	Urbano	1,76E+02	141818	4 490,00 €	4 490,00 €	- €	100,000%
19	05/02/2015	Compra/venda	26979	Urbano	3,36E+03	141818	158 910,00 €	73 641,75 €	- 85 268,25 €	46,342%
20	10/02/2015	Compra/venda	30238	Urbano	3135 AE	81303	89 000,00 €	43 356,72 €	- 45 643,28 €	48,715%
21	12/02/2015	Compra/venda	32188	Urbano	1777 B	141821	40 000,00 €	34 040,00 €	- 5 960,00 €	85,100%
22	13/02/2015	Compra/venda	33247	Urbano	3,33E+03	141819	104 000,00 €	65 144,11 €	- 38 855,89 €	62,639%
24	18/02/2015	Compra/venda	36059	Urbano	1,28E+03	141103	70 000,00 €	21 010,00 €	- 48 990,00 €	30,014%
					1,28E+03	141103	60 000,00 €	4 720,00 €	- 55 280,00 €	7,867%
25	18/02/2015	Compra/venda	36264	Urbano	1,39E+03	141804	8 095,00 €	8 095,00 €	- €	100,000%
27	20/02/2015	Compra/venda	38033	Urbano	1,33E+02	141818	8 755,00 €	8 951,99 €	196,99 €	102,250%
28	24/02/2015	Compra/venda	41121	Urbano	1,29E+03	141103	30 000,00 €	19 320,00 €	- 10 680,00 €	64,400%
29	25/02/2015	Compra/venda	41565	Urbano	2,84E+03	060334	50 000,00 €	96 490,04 €	46 490,04 €	192,980%
30	25/02/2015	Compra/venda	41950	Urbano	2,22E+03	141101	27 630,00 €	13 815,00 €	- 13 815,00 €	50,000%
31	26/02/2015	Compra/venda	43113	Urbano	1881 B	031250	37 500,00 €	56 580,00 €	19 080,00 €	150,880%
32	02/03/2015	Compra/venda	46085	Urbano	1,67E+03	141814	55 000,00 €	51 140,00 €	- 3 860,00 €	92,982%
33	05/03/2015	Compra/venda	48595	Urbano	253 C	131217	50 000,00 €	24 690,00 €	- 25 310,00 €	49,380%
34	10/03/2015	Compra/venda	51792	Urbano	2,21E+03	141821	23 000,00 €	22 810,00 €	- 190,00 €	99,174%
35	10/03/2015	Compra/venda	51796	Urbano	253 E	131217	40 000,00 €	24 690,00 €	- 15 310,00 €	61,725%
36	10/03/2015	Compra/venda	51881	Urbano	253 D	131217	40 000,00 €	25 350,00 €	- 14 650,00 €	63,375%
37	10/03/2015	Compra/venda	52096	Urbano	1,09E+03	141804	10 000,00 €	10 286,35 €	286,35 €	102,864%
38	10/03/2015	Compra/venda	52289	Urbano	1,09E+03	141804	5 000,00 €	4 990,00 €	- 10,00 €	99,800%
39	11/03/2015	Compra/venda	53354	Urbano	3152 B	141821	95 000,00 €	35 524,00 €	- 59 476,00 €	37,394%
40	16/03/2015	Compra/venda	55752	Urbano	1725 C	141003	40 000,00 €	36 710,00 €	- 3 290,00 €	91,775%
41	18/03/2015	Compra/venda	58663	Urbano	1,63E+02	141820	15 000,00 €	2 269,95 €	- 12 730,05 €	15,133%
42	18/03/2015	Compra/venda	58763	Urbano	1,29E+03	141103	34 000,00 €	21 010,00 €	- 12 990,00 €	61,794%
43	19/03/2015	Compra/venda	60831	Urbano	52 D	141821	57 000,00 €	41 990,00 €	- 15 010,00 €	73,667%
44	25/03/2015	Compra/venda	65661	Urbano	3,67E+03	141813	5 000,00 €	5 140,00 €	140,00 €	102,800%
45	26/03/2015	Compra/venda	66798	Urbano	6,67E+03	141821	27 371,62 €	27 371,62 €	- €	100,000%
46	31/03/2015	Compra/venda	70628	Urbano	5,90E+03	141821	80 000,00 €	136 200,00 €	56 200,00 €	170,250%
47	01/04/2015	Compra/venda	71909	Urbano	8,60E+02	141818	3 890,00 €	3 890,00 €	- €	100,000%
48	02/04/2015	Compra/venda	73056	Urbano	6,46E+02	141804	67 000,00 €	32 689,33 €	- 34 310,67 €	48,790%
49	06/04/2015	Compra/venda	73783	Urbano	20 P	141821	125 000,00 €	97 406,67 €	- 27 593,33 €	77,925%
50	15/04/2015	Compra/venda	81369	Urbano	8,87E+03	131217	80 000,00 €	154 060,00 €	74 060,00 €	192,575%
51	15/04/2015	Compra/venda	81399	Urbano	3152 C	141821	25 000,00 €	8 600,88 €	- 16 399,12 €	34,404%
52	21/04/2015	Compra/venda	86738	Urbano	3671 I	141821	80 000,00 €	29 635,00 €	- 50 365,00 €	37,044%
53	27/04/2015	Compra/venda	91795	Urbano	2,22E+03	141101	5 890,00 €	2 495,00 €	- 3 395,00 €	42,360%
54	29/04/2015	Compra/venda	94181	Urbano	5,16E+03	141821	24 409,80 €	8 136,67 €	- 16 273,13 €	33,334%
55	04/05/2015	Compra/venda	97355	Urbano	3,59E+03	141813	33 000,00 €	4 350,74 €	- 28 649,26 €	13,184%
56	04/05/2015	Compra/venda	97356	Urbano	2,27E+03	142001	19 000,00 €	18 720,00 €	- 280,00 €	98,526%
57	07/05/2015	Compra/venda	100212	Urbano	6665 B	141821	135 000,00 €	75 431,78 €	- 59 568,22 €	55,875%

58	11/05/2015	Compra/venda	102616	Urbano	6,67E+03	141821	55 447,18	55 447,18 €	- €	100,000%
59	11/05/2015	Compra/venda	102626	Urbano	3,25E+02	141813	30 000,00 €	8 280,00 €	- 21 720,00 €	27,600%
60	11/05/2015	Compra/venda	102687	Urbano	1,43E+03	142001	8 000,00 €	7 640,00 €	- 360,00 €	95,500%
61	14/05/2015	Compra/venda	105998	Urbano	1,43E+03	142101	35 000,00 €	34 370,00 €	- 630,00 €	98,200%
62	15/05/2015	Compra/venda	107742	Urbano	4310 A	141002	95 000,00 €	74 290,00 €	- 20 710,00 €	78,200%
63	19/05/2015	Compra/venda	109307	Urbano	6,67E+03	141821	32 375,85 €	32 375,84 €	- 0,01 €	100,000%
64	19/05/2015	Compra/venda	110333	Urbano	3464 G	150409	87 500,00 €	81 490,00 €	- 6 010,00 €	93,131%
65	21/05/2015	Compra/venda	112827	Urbano	9,24E+02	141813	26 100,00 €	29 406,59 €	3 306,59 €	112,669%
66	21/05/2015	Compra/venda	112832	Urbano	6,68E+03	141821	16 230,61 €	16 230,61 €	- €	100,000%
67	25/05/2015	Compra/venda	114413	Urbano	5003 G	141821	45 000,00 €	30 322,37 €	- 14 677,63 €	67,383%
68	28/05/2015	Compra/venda	119560	Urbano	1644 L	141633	60 000,00 €	25 010,00 €	- 34 990,00 €	41,683%
69	28/05/2015	Compra/venda	119562	Urbano	3372 A	141633	40 000,00 €	17 670,00 €	- 22 330,00 €	44,175%
70	28/05/2015	Compra/venda	119563	Urbano	8,08E+02	141633	60 000,00 €	25 710,00 €	- 34 290,00 €	42,850%
71	29/05/2015	Compra/venda	119914	Urbano	3377 B	141821	37 500,00 €	25 960,00 €	- 11 540,00 €	69,227%
72	05/06/2015	Compra/venda	126463	Urbano	2139 E	141821	62 000,00 €	59 990,00 €	- 2 010,00 €	96,758%
73	17/06/2015	Compra/venda	134722	Urbano	5162 B	141821	72 500,00 €	70 980,00 €	- 1 520,00 €	97,903%
74	18/06/2015	Compra/venda	136124	Urbano	5,98E+03	141821	85 000,00 €	22 820,00 €	- 62 180,00 €	26,847%
75	18/06/2015	Compra/venda	136219	Urbano	1861 C	141821	60 000,00 €	19 625,00 €	- 40 375,00 €	32,708%
76	22/06/2015	Compra/venda	139255	Urbano	20 AM	141821	14 000,00 €	7 614,35 €	- 6 385,65 €	54,388%
77	25/06/2015	Compra/venda	143324	Urbano	6906 D	141821	50 900,00 €	41 930,00 €	- 8 970,00 €	82,377%
78	26/06/2015	Compra/venda	144680	Urbano	6525 D	141821	100 000,00 €	90 988,57 €	- 9 011,43 €	90,989%
79	30/06/2015	Compra/venda	147265	Urbano	6114 A	141821	108 000,00 €	58 500,00 €	- 49 500,00 €	54,167%
80	30/06/2015	Compra/venda	147916	Urbano	2,19E+03	141821	68 500,00 €	71 401,80 €	2 901,80 €	104,236%
81	02/07/2015	Compra/venda	149335	Urbano	8912 J	101402	137 500,00 €	87 086,33 €	- 50 413,67 €	63,336%
82	03/07/2015	Compra/venda	151059	Urbano	3,40E+03	141818	106 290,00 €	42 121,89 €	- 64 168,11 €	39,629%
83	09/07/2015	Compra/venda	155072	Urbano	6271 D	141821	85 000,00 €	43 394,58 €	- 41 605,42 €	51,052%
84	10/07/2015	Compra/venda	156918	Urbano	1,12E+03	141820	170 000,00 €	73 932,25 €	- 96 067,75 €	43,490%
85	15/07/2015	Compra/venda	160767	Urbano	4,89E+02	141809	3 410,00 €	3 410,00 €	- €	100,000%
86	16/07/2015	Compra/venda	161813	Urbano	7,23E+03	142106	47 100,00 €	11 840,00 €	- 35 260,00 €	25,138%
87	17/07/2015	Compra/venda	163048	Urbano	1,14E+03	141817	6 100,00 €	6 070,00 €	- 30,00 €	99,508%
88	20/07/2015	Compra/venda	164162	Urbano	9,47E+02	142106	42 500,00 €	17 170,00 €	- 25 330,00 €	40,400%
89	21/07/2015	Compra/venda	165778	Urbano	6725 H	141821	157 500,00 €	86 871,80 €	- 70 628,20 €	55,157%
90	22/07/2015	Compra/venda	166605	Urbano	1,06E+03	141802	30 000,00 €	42 650,00 €	12 650,00 €	142,167%
91	22/07/2015	Compra/venda	166814	Urbano	2755 H	142115	3 000,00 €	2 850,00 €	- 150,00 €	95,000%
92	22/07/2015	Compra/venda	166871	Urbano	1,50E+03	142119	4 078,00 €	4 169,53 €	91,53 €	102,244%
93	23/07/2015	Compra/venda	168746	Urbano	5,83E+02	141820	82 500,00 €	62 473,09 €	- 20 026,91 €	75,725%
94	24/07/2015	Compra/venda	170199	Urbano	1,77E+03	142104	130 000,00 €	62 380,00 €	- 67 620,00 €	47,985%
95	27/07/2015	Compra/venda	171012	Urbano	5,80E+01	110654	117 000,00 €	39 800,00 €	- 77 200,00 €	34,017%
96	28/07/2015	Compra/venda	171769	Urbano	5,44E+03	142106	170 000,00 €	113 370,00 €	- 56 630,00 €	66,688%
97	31/07/2015	Compra/venda	176157	Urbano	2755 T	142115	54 500,00 €	47 630,00 €	- 6 870,00 €	87,394%
98	31/07/2015	Compra/venda	176911	Urbano	1,25E+03	142120	25 000,00 €	24 150,00 €	- 850,00 €	96,600%
99	05/08/2015	Compra/venda	179957	Urbano	4295 BK	131218	168 000,00 €	138 859,00 €	- 29 141,00 €	82,654%
100	10/08/2015	Compra/venda	184096	Urbano	2,38E+02	141819	1 221,00 €	1 220,00 €	- 1,00 €	99,918%
101	10/08/2015	Compra/venda	184284	Urbano	4589 B	141821	60 000,00 €	48 236,00 €	- 11 764,00 €	80,393%
102	11/08/2015	Compra/venda	184570	Urbano	3274 T	141920	72 000,00 €	78 360,00 €	6 360,00 €	108,833%
103	11/08/2015	Compra/venda	185089	Urbano	2037 C	110921	125 000,00 €	120 655,00 €	- 4 345,00 €	96,524%
104	19/08/2015	Compra/venda	192674	Urbano	4754 A	141821	39 900,00 €	18 950,00 €	- 20 950,00 €	47,494%
105	21/08/2015	Compra/venda	194318	Urbano	2,28E+03	141809	8 860,00 €	8 860,00 €	- €	100,000%
106	24/08/2015	Compra/venda	196109	Urbano	6904 B	141821	90 000,00 €	78 000,00 €	- 12 000,00 €	86,667%
107	25/08/2015	Compra/venda	196840	Urbano	2913 J	141821	62 250,00 €	42 982,00 €	- 19 268,00 €	69,047%
108	26/08/2015	Compra/venda	198646	Urbano	3205 A	141821	70 000,00 €	56 866,00 €	- 13 134,00 €	81,237%
109	26/08/2015	Compra/venda	198796	Urbano	3946 X	141821	63 000,00 €	57 030,00 €	- 5 970,00 €	90,524%
110	27/08/2015	Compra/venda	199749	Urbano	6454 A	141821	43 750,00 €	39 518,00 €	- 4 232,00 €	90,327%
111	27/08/2015	Compra/venda	200092	Urbano	6,66E+03	141821	59 450,00 €	104 371,69 €	44 921,69 €	175,562%
112	28/08/2015	Compra/venda	200544	Urbano	6904 A	141821	68 000,00 €	60 640,00 €	- 7 360,00 €	89,176%
113	02/09/2015	Compra/venda	204020	Urbano	2,79E+03	141809	130 000,00 €	41 970,00 €	- 88 030,00 €	32,285%
114	04/09/2015	Compra/venda	206180	Urbano	5466 C	080102	80 000,00 €	77 006,10 €	- 2 993,90 €	96,258%
115	11/09/2015	Compra/venda	211425	Urbano	1,26E+03	141820	145 000,00 €	53 030,00 €	- 91 970,00 €	36,572%
116	11/09/2015	Compra/venda	212063	Urbano	6,88E+03	141821	105 000,00 €	69 800,00 €	- 35 200,00 €	66,476%
117	18/09/2015	Compra/venda	217506	Urbano	2,59E+03	141818	8 034,36 €	7 990,00 €	- 44,36 €	99,448%
118	18/09/2015	Compra/venda	218627	Urbano	34 E	110665	250 000,00 €	114 480,00 €	- 135 520,00 €	45,792%
119	22/09/2015	Compra/venda	220969	Urbano	1,56E+03	080106	150 000,00 €	90 260,00 €	- 59 740,00 €	60,173%
120	24/09/2015	Compra/venda	222719	Urbano	2911 E	141821	40 000,00 €	38 000,00 €	- 2 000,00 €	95,000%

121	24/09/2015	Compra/venda	223392	Urbano	1358 C	111415	80 000,00 €	77 700,00 €	- 2 300,00 €	97,125%
122	25/09/2015	Compra/venda	224611	Urbano	2184 D	141002	50 000,00 €	47 950,00 €	- 2 050,00 €	95,900%
123	28/09/2015	Compra/venda	225860	Urbano	2,38E+03	141818	120 000,00 €	137 580,00 €	17 580,00 €	114,650%
124	29/09/2015	Compra/venda	227636	Urbano	50 M	141821	43 310,00 €	59 386,50 €	16 076,50 €	137,120%
125	30/09/2015	Compra/venda	229653	Urbano	1,14E+03	141818	67 500,00 €	17 580,00 €	- 49 920,00 €	26,044%
126	30/09/2015	Compra/venda	229679	Urbano	5,70E+03	141821	60 000,00 €	55 350,00 €	- 4 650,00 €	92,250%
127	01/10/2015	Compra/venda	230464	Urbano	3,52E+03	141820	121 900,00 €	44 760,00 €	- 77 140,00 €	36,719%
128	01/10/2015	Compra/venda	231060	Urbano	3660 P	111516	9 000,00 €	7 420,00 €	- 1 580,00 €	82,444%
129	02/10/2015	Compra/venda	231616	Urbano	4417 Q	141821	57 000,00 €	43 000,00 €	- 14 000,00 €	75,439%
130	05/10/2015	Compra/venda	232707	Urbano	5362 E	141821	125 000,00 €	96 000,00 €	- 29 000,00 €	76,800%
131	05/10/2015	Compra/venda	232751	Urbano	3237 Q	141821	110 000,00 €	55 850,00 €	- 54 150,00 €	50,773%
132	06/10/2015	Compra/venda	234090	Urbano	3098 C	141821	70 000,00 €	60 410,00 €	- 9 590,00 €	86,300%
134	22/10/2015	Compra/venda	250206	Urbano	3583 B	011603	85 000,00 €	52 590,00 €	- 32 410,00 €	61,871%
135	23/10/2015	Compra/venda	251305	Urbano	5,47E+03	141821	67 500,00 €	49 020,00 €	- 18 480,00 €	72,622%
136	23/10/2015	Compra/venda	251344	Urbano	14027 EO	081103	110 000,00 €	77 860,00 €	- 32 140,00 €	70,782%
137	03/11/2015	Compra/venda	259995	Urbano	2477 H	141821	30 000,00 €	33 050,00 €	3 050,00 €	110,167%
139	10/11/2015	Compra/venda	266929	Urbano	1723 E	110667	139 000,00 €	28 370,00 €	- 110 630,00 €	20,410%
140	11/11/2015	Compra/venda	268027	Urbano	2,43E+03	141808	2 300,00 €	2 310,00 €	10,00 €	100,435%
141	13/11/2015	Compra/venda	270599	Urbano	3130 E	141106	80 000,00 €	66 779,48 €	- 13 220,52 €	83,474%
142	13/11/2015	Compra/venda	271196	Urbano	2,99E+03	141821	110 000,00 €	47 910,00 €	- 62 090,00 €	43,555%
143	16/11/2015	Compra/venda	272666	Urbano	9,37E+02	141813	40 000,00 €	19 312,97 €	- 20 687,03 €	48,282%
144	17/11/2015	Compra/venda	273133	Urbano	5,70E+03	141821	50 000,00 €	24 572,08 €	- 25 427,92 €	49,144%
145	17/11/2015	Compra/venda	273331	Urbano	2481 E	141821	60 000,00 €	43 110,00 €	- 16 890,00 €	71,850%
146	17/11/2015	Compra/venda	273683	Urbano	1971 C	141821	120 000,00 €	76 995,34 €	- 43 004,66 €	64,163%
147	19/11/2015	Compra/venda	276101	Urbano	3,09E+03	141902	84 500,00 €	78 650,00 €	- 5 850,00 €	93,077%
148	19/11/2015	Compra/venda	276715	Urbano	4541 C	142115	122 500,00 €	81 462,58 €	- 41 037,42 €	66,500%
149	20/11/2015	Compra/venda	277194	Urbano	6180 B	141821	165 000,00 €	106 090,00 €	- 58 910,00 €	64,297%
150	20/11/2015	Compra/venda	278402	Urbano	6684 C	141821	150 000,00 €	96 284,75 €	- 53 715,25 €	64,190%
151	20/11/2015	Compra/venda	278422	Urbano	5,52E+02	141820	68 000,00 €	19 540,00 €	- 48 460,00 €	28,735%
152	24/11/2015	Compra/venda	279978	Urbano	5,80E+03	141821	50 000,00 €	16 766,00 €	- 33 234,00 €	33,532%
153	24/11/2015	Compra/venda	280677	Urbano	10 F	141821	112 500,00 €	67 890,00 €	- 44 610,00 €	60,347%
154	25/11/2015	Compra/venda	281549	Urbano	2,94E+03	141106	29 250,00 €	29 250,00 €	- €	100,000%
155	26/11/2015	Compra/venda	283034	Urbano	1855 D	141821	47 000,00 €	33 480,00 €	- 13 520,00 €	71,234%
156	26/11/2015	Compra/venda	284371	Urbano	2,40E+03	141802	15 000,00 €	8 124,00 €	- 6 876,00 €	54,160%
157	27/11/2015	Compra/venda	284820	Urbano	3517 JQ29	141821	65 000,00 €	60 158,00 €	- 4 842,00 €	92,551%
158	27/11/2015	Compra/venda	285044	Urbano	1,86E+03	141819	58 930,00 €	29 465,00 €	- 29 465,00 €	50,000%
159	27/11/2015	Compra/venda	285759	Urbano	4,59E+02	141821	4 000,00 €	3 857,05 €	- 142,95 €	96,426%
160	27/11/2015	Compra/venda	285782	Urbano	4,60E+02	141821	3 500,00 €	2 770,87 €	- 729,13 €	79,168%
161	30/11/2015	Compra/venda	286967	Urbano	4,25E+03	141821	22 500,00 €	5 766,90 €	- 16 733,10 €	25,631%
162	30/11/2015	Compra/venda	287426	Urbano	1083 D	110660	65 000,00 €	35 010,40 €	- 29 989,60 €	53,862%
163	01/12/2015	Compra/venda	288091	Urbano	4,25E+03	141821	22 500,00 €	23 067,60 €	567,60 €	102,523%
164	02/12/2015	Compra/venda	288778	Urbano	2163 D	141821	58 500,00 €	55 058,00 €	- 3 442,00 €	94,116%
165	02/12/2015	Compra/venda	289118	Urbano	2397 F	141821	48 500,00 €	26 810,00 €	- 21 690,00 €	55,278%
166	02/12/2015	Compra/venda	290092	Urbano	5,59E+03	141604	100 000,00 €	77 690,00 €	- 22 310,00 €	77,690%
167	04/12/2015	Compra/venda	292265	Urbano	1751 B	141821	40 000,00 €	32 540,00 €	- 7 460,00 €	81,350%
168	07/12/2015	Compra/venda	294486	Urbano	2,51E+03	141819	65 000,00 €	62 397,55 €	- 2 602,45 €	95,996%
169	09/12/2015	Compra/venda	296149	Urbano	2911 B	141821	261 000,00 €	161 750,00 €	- 99 250,00 €	61,973%
170	15/12/2015	Compra/venda	301555	Urbano	1,23E+03	141820	25 000,00 €	9 509,25 €	- 15 490,75 €	38,037%
171	15/12/2015	Compra/venda	302838	Urbano	3,24E+03	141813	170 000,00 €	84 030,00 €	- 85 970,00 €	49,429%
172	17/12/2015	Compra/venda	304865	Urbano	6,43E+03	141821	42 500,00 €	52 190,00 €	9 690,00 €	122,800%
173	17/12/2015	Compra/venda	305830	Urbano	2,72E+02	141818	10 000,00 €	4 357,19 €	- 5 642,81 €	43,572%
174	18/12/2015	Compra/venda	306912	Urbano	6725 C	141821	165 000,00 €	87 280,60 €	- 77 719,40 €	52,897%
175	18/12/2015	Compra/venda	307264	Urbano	1,83E+03	142001	15 000,00 €	4 660,00 €	- 10 340,00 €	31,067%
176	21/12/2015	Compra/venda	309322	Urbano	3417 H	141106	56 000,00 €	46 890,00 €	- 9 110,00 €	83,732%
177	21/12/2015	Compra/venda	310271	Urbano	4793 F	141821	115 000,00 €	7 020,00 €	- 107 980,00 €	6,104%
178	22/12/2015	Compra/venda	311815	Urbano	1,16E+03	141819	5 000,00 €	3 930,00 €	- 1 070,00 €	78,600%
179	28/12/2015	Compra/venda	314296	Urbano	2037 E	141821	38 000,00 €	35 120,00 €	- 2 880,00 €	92,421%
180	30/12/2015	Compra/venda	319235	Urbano	5,13E+03	141821	25 000,00 €	5 620,00 €	- 19 380,00 €	22,480%
77,245%										

1º Quartil 25% 48,73%
 3º Quartil 75% 97,81%
 2º Quartil 50% 77,25%