



Alves, Alcides Gomes, Fixação do valor patrimonial tributário em sede de IMI

Índice: 1 – Introdução. 2 – Fundamentação na determinação do VPT. 2.1 – Sistema de avaliação. 2.2 – Considerações sobre o sistema de avaliação. 3 – Desvirtuação do VPT. 3.1 – O coeficiente (Vc). 3.2 – O coeficiente (Cv). 3.3 – O coeficiente (Caj). 3.4 – A atualização periódica - art.º 138.º do CIMI. 4 – Breves considerações finais. 5 – Como proceder face a um VPT elevado.

1 - Introdução

O Decreto-Lei 287/2003, de 12 de novembro procedeu à reforma da tributação do património, aprovando o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), veio substituir a contribuição autárquica, então criada com a reforma fiscal de 1988/89 pelo DL n.º 442-C/88, de 30 de novembro. É classificado como um imposto sobre o património, direto, real, que incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios situados no território de cada município. O sujeito ativo são os próprios municípios, pelo que também é considerado um imposto local¹, é ainda um imposto de taxa proporcional.

A definição do sujeito passivo da relação jurídico-tributária em sede de IMI é balizada no tempo, ou seja, é sujeito passivo, aquele que em 31 de dezembro do ano a tributar, conste na matriz, seja como proprietário ou como usufrutuário². A matéria coletável do imposto é constituída pelo valor tributável dos prédios, o qual consiste no seu valor patrimonial³ (VPT).

O objetivo intrínseco do sistema de avaliações determinado no CIMI é aproximar o VPT do valor de mercado dos prédios urbanos, através de uma avaliação mais equitativa e próxima da realidade. Nas palavras do legislador “Os objetivos fundamentais das alterações propostas são, pois, o de criar um novo sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis, o de atualizar os seus valores e o de repartir de forma mais justa a tributação da propriedade imobiliária, principalmente no plano intergeracional”⁴.

Sendo o IMI um imposto cuja receita reverte a favor dos municípios, também a ele nos podemos referir como uma das principais fontes de financiamento destes, na

¹ O IMI constitui receita dos municípios e freguesias, onde os prédios se localizem – Art.º 1.º do CIMI.

² Cf. Art.º 8.º do CIMI.

³ Cf. Art.º 7.º do CIMI.

⁴ Ver: Parágrafo 12.º do preâmbulo ao CIMI.

produção de bens públicos e satisfação das necessidades de natureza coletiva. Tal, leva o Professor Doutor Sidónio Pardal, a afirmar que “o IMI tem a sua justificação no princípio do benefício, segundo o qual cada um deve ser tributado consoante o benefício que auferem em serviços públicos gratuitos prestados pelo Município.”⁵ / ⁶

2 - Fundamentação na determinação do VPT

No Acórdão n.º 0255/11 de 14-09-2011, os juízes do STA decidem no sentido de saber se os atos de avaliação são devidamente fundamentados nos termos legais, e se não ocorrem erros na quantificação do VPT. A recorrente argumenta que na decisão, o TAF de Leiria, fez uma interpretação e aplicação incorreta dos artigos 39.º e 42.º do CIMI, e que tais decisões violam o disposto no artigo 77.º da LGT “pois que os valores fixados nas avaliações questionadas se não encontram devidamente justificados”.

Na fundamentação da decisão, os juízes recorrem múltiplas vezes a jurisprudência até então recente (do próprio STA) enunciando vastos acórdãos sobre o mesmo tema, razão de sobra para justificar a pertinência do assunto.

Quanto à forma de fundamentação dos atos de avaliação, o Tribunal pronunciou-se nos pontos 5.1 e 5.2 do Aresto em análise da seguinte forma: “O direito à fundamentação, relativamente aos atos que afetem direitos ou interesses legalmente protegidos, [tem] hoje consagração constitucional [tendo] o respetivo princípio constitucional sido densificado nos arts. 124º e 125º do CPA⁷ e no art. 77º n.ºs. 1 e 2 da LGT (ato administrativo tributário). [...] Ou seja, o dever legal de fundamentação deve, em suma, cumprindo as referidas funções endógena e exógena, responder às necessidades de esclarecimento do destinatário (do contribuinte, no presente caso), informando-o do itinerário cognoscitivo e valorativo do respetivo ato e permitindo-lhe conhecer as razões, de facto e de direito, que determinaram a sua prática”.

Tendo os juízes decidido que é fundamentação bastante, face à elevada objetividade do sistema de avaliação, a indicação dos parâmetros e respetivos coeficientes legais, bem como referência ao quadro legal aplicável, conforme pontos 5.4.1 e 5.4.2 do

⁵ Ver: Parágrafo 6.º do preâmbulo ao CIMI.

⁶ Ver: SIDÓNIO PARDAL *et al.*, “Tributação do Património” subgrupo 3 Relatório Final, setembro de 2009, p. 48, disponível no seguinte *link*: http://www.sidoniopardal.com/0_relatoriofinalsubgrupo3.pdf [25-04-2015].

⁷ Correspondem agora aos artigos 152.º e 153.º do novo CPA aprovado pela Lei n.º 4/2015 de 07/01.



citado aresto: “Em suma, [sendo] esse o coeficiente que, efetivamente, resulta dos ditos parâmetros acima mencionados, os elementos constantes dos termos da impugnada avaliação são bastantes para o ato se considerar fundamentado, nos termos exigidos pela lei para o caso (art. 77º da LGT). [...] E o mesmo sucede no que respeita aos parâmetros Vc (Valor base dos prédios edificados), Cq (Coeficiente de qualidade e conforto) e Cv (Coeficiente de vetustez), pois que também neste âmbito estamos perante parâmetros legais de fixação com base em critérios objetivos e claros, bastando a indicação dos respetivos coeficientes legais, bem como a referência do quadro legal aplicável e da forma e motivo pelos quais são concretamente aplicados, para que se compreenda como foram determinados tais coeficientes”.

2.1 - Sistema de avaliação

Quanto ao sistema de avaliação, o Aresto limita-se a reproduzir nos subpontos 5.3.1 a 5.3.3, o quadro legal aplicável, pelo que se depreende que, uma vez mais, em face da grande objetividade dos parâmetro e coeficientes que compõem o sistema de avaliação da propriedade urbana, não há espaço para interpretações subjetivas ou discricionárias⁸.

2.2 – Considerações sobre o sistema de avaliação

Como já antes referido, os juízes sustentam a decisão deste acórdão em jurisprudência (até então recente) do próprio STA. Na decisão referem que⁹:

“...a intenção do legislador foi subtrair da subjetividade e da relatividade apreciativa do avaliador os critérios relevantes da avaliação dos prédios urbanos, para efeitos de incidência real tributária, e fê-lo para efeitos de combater a fraude e a evasão fiscal, através de avaliações subjetivas, sujeitas a pressões de especuladores e a outros interesses

⁸ Ver: SIDÓNIO PARDAL *op. cit.*, p. 49. Curiosamente o autor afirma haver uma contradição entre o espírito e o articulado da lei, dizendo mesmo o seguinte:

«O quadro legal de avaliações estabelecido no código do IMI não assenta em critérios objetivos quando fatores como o da localização, que tem um efeito multiplicador desproporcionado, podendo chegar a 3, são determinados discricionariamente pelas equipas de técnicos. Além da subjetividade presente nesta demarcação e ponderação do fator localização, acresce o erro lógico da sua aplicação ao custo da construção, cuja correlação com o fator localização em regra tem um sentido inverso daquele que é considerado no código. O fator localização apenas afeta de forma direta e significativa o valor do solo».

⁹ Cf. Acórdão n.º 0382/11 de 22-06-2011 do STA.



de subvalorização da propriedade urbana, sendo que foi todo esse circunstancialismo que levou o legislador a estabelecer critérios objetivos fixados por lei”.

O legislador para atingir tal desiderato, criou a fórmula matemática enunciada no artigo 38.º do CIMI, a saber:

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

em que,

Vt = valor patrimonial tributário, apurado pela aplicação da fórmula;

Vc = valor base dos prédios edificados, a determinar nos termos do artigo 39.º do CIMI;

A = área bruta de construção acrescido da área excedente à área de implantação, a determinar nos termos dos artigos 40.º e 40.º-A do CIMI;

Ca = coeficiente de afetação, a determinar nos termos do artigo 41.º do CIMI;

Cl = coeficiente de localização, a determinar nos termos do artigo 42.º do CIMI;

Cq = coeficiente de qualidade e conforto, a determinar nos termos do artigo 43.º do CIMI;

Cv = coeficiente de vetustez, a determinar nos termos do artigo 44.º do CIMI.

É pacífico assumir que os elementos desta fórmula, mais não são que um conjunto de fatores objetivos, quer de natureza genérica (comuns a qualquer prédio), quer de natureza específica (características exclusivas de cada prédio). É ainda uma fórmula que privilegia o valor médio de mercado, isto porque, o valor patrimonial tributário é determinado por agregação daqueles fatores objetivos, que, por norma, influenciam o valor que os prédios têm no mercado, com especial relevo para o coeficiente de localização (Cl).

Desta feita, é também consensual, que no cômputo do VPT, a subjetividade do avaliador não existe¹⁰, ou melhor só excecionalmente poderá ter lugar, o que permite uma maior conformidade, neutralidade e transparência no processo de avaliação¹¹. É claro que, sendo uma fórmula padrão, aponta para valores médios, faltando assim algo de flexibilidade na determinação do VPT (valores efetivos/reais). Não permite pois, uma consideração adequada, face, por exemplo à nobreza e qualidade dos materiais utilizados

¹⁰ Neste sentido corre a própria jurisprudência, Cf. Ponto 5.4.1 do Acórdão em análise:

«Ou seja, neste novo sistema de avaliações, assente em fatores objetivos, não há espaço para a subjetividade e discricionariedade do avaliador, sendo coordenado por uma comissão cuja composição garante a representatividade dos agentes económicos e das entidades públicas ligadas ao setor».

¹¹ Ver: Parágrafo 9.º do preâmbulo ao CIMI. «Pela primeira vez em Portugal, o sistema fiscal passa 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».

na construção¹², situação capaz de diferenciar o valor de mercado, mas impercetível à fórmula matemática em estudo.

Temos pois que, tal sistema de avaliações, assenta em critérios técnicos, objetivos, claramente tipificados¹³, e que se podem subdividir em dois grupos¹⁴:

$$\begin{array}{c} \text{De contexto} \\ \hline \text{Vt} = \text{Vc} \times \text{A} \times \text{Ca} \times \text{CL} \times \text{Cq} \times \text{Cv} \\ \hline \text{Específicos} \end{array}$$

- - De enquadramento ou de contexto, como são o valor base dos prédios edificados (Vc) e o coeficiente de localização (Cl), não dependem da especificidade de cada prédio individual, mas dos contextos económico e urbanístico em que os prédios estão inseridos, aplicando-se, por isso, ao universo dos prédios localizados em determinada área geográfica;
- - Específicos ou individuais, que respeitam a características inerentes aos próprios imóveis objeto de avaliação, como são os casos da área (A), do coeficiente de afetação (Ca), do coeficiente de qualidade e conforto (Cq) e do coeficiente de vetustez (Cv).

¹² Embora o CIMI considere no artigo 43.º, n.º 2, alínea h), a utilização de materiais superiores para aferição da qualidade construtiva, o certo é que tais discrepâncias existem. É impossível ao avaliador, aferir a qualidade das estruturas, das alvenarias, dos materiais usados nos isolamentos (térmicos ou acústicos), das instalações (elétricas e águas), dos materiais de acabamento interiores, etc. sendo certo que estas (qualidades) relevam (e muito) na fixação do valor normal de mercado. Ora, sendo a fórmula, ou melhor o seu resultado, um valor padronizado, apesar do coeficiente de qualidade e conforto (Cq), há inúmeros casos de distorção entre o VPT e o valor normal de mercado, devido à qualidade construtiva, invisível à fórmula.

¹³ Cf. MARTINS ALFARO, “IMI Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – Comentado e Anotado”, Áreas Editora, 2004, p. 440.

¹⁴ Para maiores desenvolvimentos sobre esta questão, vide Acórdão TCAS de 08/01/2015, proc. 07992/14 – “5. A avaliação assenta em seis coeficientes, todos eles de carácter objetivo, os quais se podem agregar em dois conjuntos:

a) Os coeficientes macro, de enquadramento ou de contexto - trata-se dos coeficientes que não dependem especificamente de cada prédio individual que vai ser avaliado, mas do contexto económico e urbanístico em que se insere. [São] eles o valor base dos prédios edificados (Vc) e o coeficiente de localização (CL);
b) Os coeficientes específicos ou individuais - são os que respeitam a características intrínsecas dos próprios imóveis concretamente avaliados. Estamos a falar da área (A), do coeficiente de afetação (Ca), do coeficiente de qualidade e conforto (Cq) e do coeficiente de vetustez (Cv)”.



O ideal da reforma de tributação do património teria sido proceder à avaliação geral de todo o parque urbano, por critérios objetivos e céleres, de uma assentada, para que a tributação atingisse todos de forma igual, eliminando distorções e desigualdades entre sujeitos passivos no pagamento do imposto relativo aos seus imóveis.

Porém, o legislador concluiu que efetuar a avaliação geral de uma assentada era impraticável em tempo útil.¹⁵ Assim, o legislador optou por aplicar o novo regime de avaliações de forma gradual, aos prédios novos a partir do dia 12 de novembro de 2003 (dia seguinte ao da publicação do decreto-lei 287/2003), aos prédios já inscritos na matriz, a partir da primeira transmissão após aquela data, incluindo transmissões gratuitas.

Esse gradualismo, pelo facto de a avaliação ter ocorrido em datas diferentes (entre dezembro de 2003 e novembro de 2011) originou a que nem todos os prédios tenham sido avaliados segundo as mesmas regras. Ou melhor pelas mesmas regras, mas com parâmetros diferentes, como melhor veremos mais à frente. Tal situação, originou e continua nos dias de hoje a originar, disparidades entre os VPT de imóveis semelhantes, a ponto de ocorrerem frequentemente, situações em que o VPT é notoriamente superior ao preço de mercado.

Agora, após a avaliação geral dos prédios urbanos, impõe-se uma breve reflexão sobre alguns dos parâmetros que compõem a fórmula e contribuem para o cálculo do VPT, em particular, aqueles que (desvirtuando o VPT, com o passar do tempo), de um modo automático poderiam, se não corrigir, pelo menos minimizar desigualdades, e trazer maior justiça à tributação, eliminando desfasamentos entre a capacidade contributiva dos sujeitos passivos e o montante de imposto que lhe irá ser exigido.

¹⁵ VER: Ponto 2 da exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 56/IX (génese da Lei 26/2003 de 30/07), disponível no sítio da internet da Assembleia da República, através do seguinte *link*:

<http://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c3246795a5868774d546f334e7a67774c336470626d6c7561574e7059585270646d467a4c306c594c33526c6548527663793977634777314e69314a5743356b62324d3d&fich=ppl56-IX.doc&Inline=true> [25-04-2015].

“2 — Objetivos gerais: 2.1 - Gradualismo e praticabilidade: O primeiro objetivo que presidiu à elaboração do projeto e às opções nele contidas tem a ver com a consagração da ideia de reforma gradual, [avançar] gradualmente com medidas concretas que possam conferir ao sistema uma maior equidade entre os contribuintes e uma distribuição mais justa e equilibrada da carga fiscal, [Privilegia-se] assim, e por exemplo, a tomada de medidas concretas que tenham repercussão direta e imediata nos valores patrimoniais dos imóveis, [Trata-se], por outro lado, de uma questão de praticabilidade a opção de, face à constatação de que não é materialmente possível fazer de uma assentada a avaliação geral de cerca de 6,5 milhões de prédios urbanos, [exequível] num curto espaço de tempo e largamente preferível à situação atual.”

Estas desigualdades ou situações de injustiça¹⁶, não são objeto de jurisprudência, não geram conflito. Uma vez tomada consciência pelos sujeitos passivos da situação menos justa, estes não encontram qualquer tipo de resistência por parte da administração num qualquer pedido de reavaliação dos imóveis.

3 - Desvirtuação do VPT

Sem contestar a fórmula de avaliação e os resultados que a mesma produz, ou melhor dizendo, sem questionar o modelo atual de avaliação dos prédios urbanos, até porque a prolixa jurisprudência nesta matéria é consensual na legalidade da fixação e fundamentação do VPT, para efeitos meramente expositivos, destacam-se quatro situações que deveriam ser apreciadas/corrigidas de imediato (nas situações de aumento do VPT ao longo dos anos). Falamos do valor médio de construção por metro quadrado, do coeficiente de vetustez, do Coeficiente de ajustamento de áreas e os efeitos da atualização periódica (art.º 138.º do CIMI).

3.1 - O Coeficiente (Vc)

O valor médio de construção por metro quadrado é fixado anualmente, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), através de uma Portaria do Ministério das Finanças, sendo fixado desde 2003, da seguinte forma:

Ano	Diploma Legal	Valor médio	25%	Valor base
2015	P 280/2014 de 30/12	482,40€	120,60€	603,00€
2014	P 370/2013 de 27/12	482,40€	120,60€	603,00€
2013	P 424/2012 de 28/12	482,40€	120,60€	603,00€
2012	P 307/2011 de 21/12	482,40€	120,60€	603,00€
2011	P 1330/2010 de 31/12	482,40€	120,60€	603,00€
2010	P 1456/2009 de 30/12	482,40€	120,60€	603,00€
2009	P 1545/2008 de 31/12	487,20€	121,80€	609,00€
2008	P 16-A/2008 de 09/01	492,00€	123,00€	615,00€
2007	P 1433-C/2006 de 29/12	492,00€	123,00€	615,00€
2006	P 90/2006 de 27/01	492,00€	123,00€	615,00€
2005	P 99/2005 de 17/01 (II S)	490,00€	122,50€	612,50€

¹⁶ Com exceção, talvez, da provocada pela atualização periódica, prevista no artigo 138.º do CIMI, como iremos ver mais à frente.



2004	P 982/2004 de 04/08	480,00€	120,00€	600,00€
2003	P 982/2004 de 04/08	480,00€	120,00€	600,00€
Valor médio – Custo médio de construção por m ²				
25% – Valor do m ² do terreno de implantação (fixado em 25% do custo médio de construção por m ²)			Artigo 39.º n.º 1 do CIMI	

Como se depreende da tabela, desde 2010 que o valor se vem mantendo constante (603,00 €), já foi menor, 600,00 € em 2003 e 2004, mas já foi muito maior, 612,50 € em 2005, 615,00 € em 2006 e 2007 e 609,00 € em 2009. Daqui resulta que, no limite, um determinado prédio, avaliado entre 2005 e 2009, que seja em tudo o resto semelhante a um outro determinado prédio objeto de avaliação após 2010, possa ter um VPT muito superior (determinado com base em 615,00 €).

Pese embora o Sujeito Passivo dispor do poder de, nos termos da alínea a) do n.º 3 do art.º 130.º do CIMI, requerer uma nova avaliação por considerar o VPT desatualizado, a nosso ver todos os prédios deveriam, de uma forma automática, ver o seu VPT atualizado ao valor base dos prédios edificados (V_c), atual de 603,00 €.

É-nos fácil imaginar a intriga entre vizinhos, (alheios a estas questões técnico-legais) moradores num qualquer prédio em propriedade horizontal com n apartamentos semelhantes, mas diferentes no VPT (apurado em diversos momentos temporais), com as consequentes diferenças no pagamento do IMI¹⁷, e deducionais cogitações sobre as causas e porquês de uns pagarem menos do que outros.

3.2 - O Coeficiente (C_v)

À medida que o prédio “envelhece”, o coeficiente de vetustez será tendencialmente inferior a 1 e, conseqüentemente, o VPT baixa. Esta desvalorização real do imóvel, deveria ser reconhecida de forma automática, uma vez que as matrizes urbanas estão totalmente informatizadas. Seria muito simples que o sistema informático da AT corrigisse de forma automática o VPT de cada prédio, em função da tabela prevista no artigo 44.º do CIMI.

¹⁷ Situação muito comum nos prédios já existentes e avaliados na vigência do anterior regime, basta que, tenham ocorrido transmissões de propriedade (entre 2003 e 2011) para despoletar a avaliação à luz do novo regime, com VPT, agora sobrevalorizados face aos VPT obtidos na avaliação geral de 2012.

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

Tabela do n.º 1 do art.º 44.º do CIMI

Perante a inexistência de uma atualização automática de periodicidade anual, os proprietários de prédios novos, devem, passados três anos, (e posteriormente, sempre que a sua situação específica se enquadre na transição dos escalões tabelados) quase que obrigatoriamente, requerer nova avaliação, com o fito de ver corrigido, em benefício próprio o VPT de ditos imóveis.

3.3 - O Coeficiente (Caj)

O coeficiente de ajustamento de áreas a que se refere o artigo 40.º-A, aditado ao CIMI, pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro, é apenas aplicável às avaliações posteriores a 30 de junho de 2007, o que não obstrói os sujeitos passivos de requererem uma nova avaliação nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI.

Este artigo 40.º-A serviu para introduzir um novo coeficiente que integra a fórmula de determinação das áreas, teve como objetivo moderar o VPT de prédios com grandes áreas edificadas¹⁸, aplica-se à área bruta privativa e dependente, e varia de acordo com escalões definidos nas várias tabelas constantes na redação do artigo.

Para edifícios com áreas superiores¹⁹ a 100 m², faz todo o sentido a aplicação deste coeficiente, uma vez que, os custos médios de construção tendem a diminuir a partir de uma determinada área. Até à introdução do Caj, o VPT de um prédio com 200 m² seria o

¹⁸ Cfr. SIDÓNIO PARDAL, “Tributação do Património” *op. cit.*, p. 68 “O coeficiente de ajustamento de áreas procura ir ao encontro da relação inversamente proporcional, entre o valor do espaço edificado por metro quadrado e a área total do espaço do edifício ou de cada uma das suas frações autónomas. O critério adotado afigura-se aqui razoável”.

¹⁹ O Caj também se aplica aos prédios afetos ao comércio e serviços (áreas superiores a 100 m²), indústria (área superior a 400 m²); estacionamento coberto (áreas superiores a 100 m²); e terrenos para construção (aqui apenas a partir de 1 de janeiro de 2012).



dobro de um prédio com uma área de 100 m², e um outro com 300 m² teria um VPT três vezes maior.

Uma vez mais se constata que a aplicação do Caj não se reflete numa parte considerável dos prédios urbanos. Para os prédios (então) novos, ou recém-adquiridos, cujos proprietários beneficiaram ou ainda beneficiam de algum tipo de isenção, há uma espécie de anestesia, não tendo que pagar o valor do IMI, tais proprietários só irão ter conhecimento destas realidades quando terminar o período de isenção.

Aa + 0,3 Ab	Caj	Fórmulas de ajustamento de áreas
-100	1,00	Aa + 0,3 Ab
>100 -160	0,90	100 X1,0 + 0,90 X (Aa + 0,3 Ab – 100)
>160 -220	0,85	100 X1,0 + 0,90 X (160- 100) + 0,85 X (Aa + 0,3 Ab – 160)
>220	0,80	100 X1,0 + 0,90 X (160- 100) + 0,85 X (220 – 160) + 0,80 X (Aa + 0,3 Ab – 220)

Tabela do n.º 1 do art.º 40-A.º do CIMI

Exemplo de aplicação do CAJ	
Habitação com as seguintes áreas: Privativa = 200m ² ; Dependente = 60m ² .	
Cálculo de Aa+0,3Ab = (200+(60*0,3)) = 218	
Aplicação dos escalões do CAJ:	
100*1 =	100m ²
160 – 100 = 60*0,90 =	54m ²
218 – 160 = 58*0,85 =	49,3m ²
Soma	203,3m²
Ou aplicando a fórmula de ajustamento de áreas:	
100 *1,0 + 0,90 * (160- 100) + 0,85 * (Aa + 0,3 Ab – 160)	
100 + 0,90 * 60 + 0,85 * (218 – 160) = 100 + 54 + 49,3 = 203,3 m²	

Imagine-se que o prédio habitacional (no exemplo anterior) foi inscrito na matriz predial urbana em 2007, com uma área bruta total (privativa mais dependente) de 260 m², e que a avaliação desse prédio ocorreu após de 1 de julho de 2007, com a introdução do Caj, a área “fiscal” do edifício é reduzida para 203,3 m² [(100x1) + (60 x 0,90) + (58 x 0,85)].

Simulando o VPT deste prédio, face à introdução do Caj (por simplificação utiliza-se o fator 1 em todos os outros parâmetros):

Avaliado até 30 de junho de 2007 – Vt = 615 x 218 x 1 x 1 x 1 x 1 = € 134 070;

Avaliado após 1 de julho de 2007 – $V_t = 615 \times 203,3 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = € 125.029,50$.

Como se constata pelo exemplo, na avaliação posterior, o valor da área bruta de construção, (em face da aplicação do Caj) é menor, ocasionando uma poupança de imposto ao proprietário. Muitos casos haverá, em que os proprietários estão a pagar imposto (IMI) em excesso, facilmente comprovável, através de simuladores disponíveis²⁰ na internet.

3.4 - A atualização periódica – art.º 138.º do CIMI

Situações ocasionadas pela falta de revisão automática aos fatores (elementos da fórmula) condicionados quer pela idade do prédio quer pelo valor médio de construção por metro quadrado, quer ainda pela ausência do ajustamento de áreas (Caj) em possivelmente milhares de prédios, ao qual se soma por outro lado o efeito da atualização periódica prevista no artigo 138.º do CIMI, geram um claro prejuízo para os sujeitos passivos.

O VPT de prédios urbanos destinados a habitação, dos lotes para construção, e dos prédios com especificidades próprias, definidos no CIMI como “outros”, é atualizado trienalmente, de forma totalmente automática e exógena ao contribuinte, com base nos coeficientes de desvalorização da moeda, fixados anualmente para efeitos dos códigos do IRC e IRS. Da redação do atual n.º 1, facilmente se extrai a fórmula a aplicar para efeitos de atualização, a saber:

Fator de atualização = coeficiente do 1.º ano * 75%

Tomemos por exemplo um determinado prédio avaliado em 2005 com um VPT inicial de 103.260,00€, com o histórico das atualizações do VPT, representado no seguinte quadro:

DETALHE ATUAL		
ANO VP	Avaliação IMI	Data alteração da liquidação
2014	€ 109.542,73	2014-12-31

²⁰ No portal das finanças está disponível um simulador no seguinte *link*: <https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp> [26-04-2015].

**HISTÓRICO**

ANO VP	Avaliação IMI	Data alteração da liquidação
2011	€ 107.132,25	2011-12-31
2008	€ 107.132,25	2008-12-31
2005	€ 103.260,00	2005-12-31

Quadro contendo o histórico do VPT de um determinado prédio

Para melhor se entender o cálculo, recorre-se a uma tabela condensada, contendo os fatores de atualização da moeda desde 2006 até 2014:

Ano do VPT	2006 P429/06	2007 P768/07	2008 P362/2008	2009 P772/2008	2010 P785/2010	2011 P 282/11	2012 P401/2012	2013 P376/2013	2014 P 281/2014
2003	1,04	1,07	1,10	1,12	1,11	1,13	1,17	1,20	1,20
2004	1,02	1,05	1,08	1,10	1,09	1,11	1,15	1,18	1,18
2005	1,00	1,03	1,05	1,08	1,07	1,08	1,13	1,16	1,16
2006	---	1,00	1,02	1,05	1,04	1,05	1,09	1,12	1,12
2007	---	---	1,00	1,03	1,02	1,03	1,07	1,10	1,10
2008	---	---	---	1,00	0,99	1,00	1,04	1,07	1,07
2009	---	---	---	---	1,00	1,01	1,05	1,08	1,08
2010	---	---	---	---	---	1,00	1,04	1,07	1,07
2011	---	---	---	---	---	---	1,00	1,03	1,03
2012	---	---	---	---	---	---	---	1,00	1,00
2013	---	---	---	---	---	---	---	---	1,00

Tabela dos coeficientes de desvalorização da moeda

Triénio 2005 – 2007: 103.260,00€

Coeficiente de atualização em 2008 – 1,05

O fator 1,05 = + 5%

$5\% * 75\% = 3,75\% \Leftrightarrow 0,5 * 0,75 = 0,0375$

$0,5 * 75\% = 0,0375 \Leftrightarrow 103260 * 1,0375 = 107.132,25€$

Triénio 2008 – 2010: 107.132,25€

Coeficiente de atualização em 2011

Não existe atualização, uma vez que o coeficiente é igual a 1

Triénio 2011 – 2013: 107.132,25€

Coeficiente de atualização em 2014 – 1,03

$0,03 * 75\% = 0,0225 \Leftrightarrow 107132,25 * 1,0225 = 109.542,73€$

Triénio 2014 – 2016: 109.542,73€

Os prédios urbanos destinados a comércio, indústria ou serviços, passam a ver o seu VPT atualizado anualmente²¹, com base em fatores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda²². De salientar que para este tipo de prédios a atualização é anual, ou seja na prática, todos os anos as empresas irão pagar mais IMI²³.

A jurisprudência, é perentória em concluir que o ato tributário (atualização periódica do VPT, neste caso), não sendo devidamente fundamentado (nem sequer é levado ao conhecimento dos sujeitos passivos), consubstancia vício de forma. Veja-se o sumário do Acórdão n.º 0659/12 de 19-09-2012 do STA que a seguir se transcreve:

“I - Os atos tributários estão sujeitos a fundamentação (art. 268.º, n.º 3, art. 77.º da LGT e art. 125.º do CPA).

II - A fundamentação do ato de fixação do VPT, quer resulte de avaliação quer resulte de atualização, deve ser comunicada ao sujeito passivo do IMI a liquidar com base nessa matéria tributável.

III - Se o não tiver sido, e também a liquidação de IMI não der a conhecer a forma como foi determinado o VPT, aquela liquidação não pode ter-se por suficientemente fundamentada, tanto mais que o n.º 2 do art. 77.º da LGT impõe que a fundamentação dos atos tributários seja integrada, entre o mais, pelas operações de apuramento da matéria tributável”.

Do mesmo modo já tinham concluído os juízes do TAF no acórdão n.º 036/12 de 19-04-2012, o seguinte:

“Preparando a decisão, formulamos seguintes conclusões:

I - Os atos tributários estão sujeitos a fundamentação (art. 268.º, n.º 3, art. 77.º da LGT e art. 125.º do CPA).

²¹ Cf. n.º 2 do art.º 138.º do CIMI, aditado pela LOE 2012.

²² De referir que contrariamente ao disposto no n.º 1, aqui, não há correção minorativa do fator de atualização do VPT, aplica-se o coeficiente, conforme fixado pela respetiva portaria.

²³ Os proprietários deste tipo de imóveis, ainda não sentiram o peso desta medida, em virtude do fator de atualização nulo (Portarias n.º 376/2013 e 281/2014).



II - A liquidação de IMI que não dá conta alguma da forma como foi determinado o valor patrimonial tributário não pode ter-se por suficientemente fundamentada, a menos que se demonstrasse que a AT anteriormente tinha procedido à pertinente comunicação dos motivos por que esse valor foi fixado no montante considerado naquele ato”.

4 - Breves considerações finais

É verdade que o CIMI possibilita, (desde que decorrido três anos sobre a data da produção de efeitos da última avaliação) aos sujeitos passivos a possibilidade de requererem nova avaliação, a fim de atualizar o VPT considerado desmesurado. Mas também é verdade, tratar-se de garantir situações de igualdade e de justiça fiscal, pelo que não se entende o porquê de ser o sujeito passivo a ter de tomar a iniciativa. Como dissemos, não se trata de requerer um qualquer benefício fiscal, trata-se sim, como afirma o próprio legislador no preâmbulo ao CIMI, de garantir uma repartição mais justa na tributação do património edificado e alcançar altos níveis de equidade.

Pelo que será legítimo questionar a razão pela qual o legislador não previu uma atualização automática do VPT, fazendo um ajustamento – porque não anual? – aos coeficientes. Ao obrigar a que seja o sujeito passivo a tomar a iniciativa do procedimento de reclamação das matrizes, com vista a diminuir o VPT (conforme à realidade dos fatores que compõem a fórmula de avaliação), o legislador, gera manifestações de desconfiança quanto aos seus verdadeiros propósitos.

Uma vez que as matrizes estão informatizadas²⁴, logo concludentemente, todos os dados relativos aos prédios estão informatizados, não se compreende, qual a razão ou motivo para obrigar os sujeitos passivos a tomar a iniciativa de requererem nova avaliação com vista à atualização do VPT. Estamos perante uma situação de lógica invertida, a administração fiscal “obriga” os sujeitos passivos a requerer a atualização do VPT, quando esta atualização, sendo um direito próprio e legítimo, poderia ser feita de forma automática.

²⁴ Ver: Portaria n.º 894/2004 de 22-07, que aprova os modelos oficiais da matriz predial urbana informatizada e da caderneta predial de prédio urbano e Portaria n.º 630/2007 de 30-05 que aprova os modelos oficiais da matriz predial rústica informatizada e da caderneta predial de prédios rústicos.



Neste contexto, defendemos a posição segundo a qual, todos os parâmetros da fórmula de avaliação deveriam ser objeto de atualização anual²⁵, dispensando-se o sujeito passivo dessas diligências.

5 - Como proceder face a um VPT elevado

A comunicação social, pelos seus mais diversos meios, vai alertando para o fato de estarem os prédios mal avaliados, e por conseguinte, o estado cobrar IMI a mais às famílias. Portanto, devemos estar atentos ao VPT dos prédios, com especial atenção para os parâmetros atinentes ao valor base dos prédios edificados (V_c), à área (C_{aj}) e ao coeficiente de vetustez (C_v), bem como à atualização trienal prevista no artigo 138.º do CIMI. Analisados esses parâmetros, e sendo detetadas divergências no VPT, devemos, enquanto sujeitos passivos solicitar a revisão periódica do VPT, porque, naturalmente, levará a uma economia de imposto.

Resumidamente, podemos apontar quatro razões globais, que poderão justificar um pedido de reavaliação:

- 1 - Valor base por metro quadrado, ou coeficiente (V_c);
- 2 - Fator de ajustamento de áreas, ou coeficiente (C_{aj});
- 3 - A idade dos prédios, ou coeficiente de vetustez (C_v);
- 4 - Anulação dos efeitos da atualização periódica (art.º 138.º do CIMI).

²⁵ Tanto mais, que essa atualização, na nossa opinião, poderia ocorrer sem mais formalidades, face à norma contida no artigo 12.º n.º 4 do CIMI (que prevê a atualização anual das matrizes), conjugada com os artigos 78.º e 94.º do mesmo Código, muito à semelhança do que acontece com a atualização trienal prevista no artigo 138.º do CIMI.

Igualmente muito importante, e a ter em consideração, é a possibilidade de o coeficiente de localização,^{26 / 27} possibilitar um outro motivo extra para um hipotético pedido de reavaliação. Isto porque, com a entrada em vigor da Portaria 1119/2009 de 30/09, alguns municípios, foram obrigados a baixar o valor dos coeficientes de localização. Nas palavras do legislador, a publicação desta portaria foi uma “solução urgente e transitória destinada a corrigir, de forma mais rápida, as situações mais evidentes da necessidade de redução de alguns coeficientes de localização”.

Derivado da informatização das matrizes, enquanto proprietários, temos acesso gratuito, através do portal das finanças às cadernetas prediais. Esta informação também é disponibilizada, aos profissionais (por ex: advogados, solicitadores) que dela necessitem, desde que sejam possuidores da informação relativa ao NIF do proprietário e ao artigo matricial. Na posse de tal documento, facilmente se identificam os elementos que nos permitem cotejar, se devemos ou não requerer nova avaliação.

²⁶ Quadro síntese, contendo as diversas portarias que estabelecem os coeficientes de localização em todo o território nacional:

Diploma	Descrição	Produção de efeitos
Art.º. 42º e 45º do CIMI	Definem zonamento e seus coeficientes	01-12-2003
P 982/2004 de 4/8	Aprova e dá publicidade a 1ª versão dos coeficientes do zonamento a fixar dentro dos limites estabelecidos no CIMI	05-08-2004
P 1426/2004, de 25/11	Revoga o nº 1 da Portaria 982/2004 (Corrige erros da tabela de valores mínimos e máximos)	26-11-2004
P 1022/2006 de 20/9	Altera parcialmente o zonamento dos coeficientes de localização e da percentagem dos terrenos para construção de alguns municípios	21-09-2006
P 1305/2007 de 4/10	Altera parcialmente o zonamento dos coeficientes de localização do município de Cascais	05-10-2007
P 1119/2009 de 30/9	Altera parcialmente o zonamento com a introdução de novas zonas homogéneas e delimitação de alguns coeficientes de localização	01-10-2009

²⁷ Pode-se facilmente verificar se os coeficientes de localização alteraram, escolhendo no mapa a localidade, alternando depois a Portaria indicada na caixa “afetação” do simulador disponível no portal das finanças, em: <https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp> [29-05-2015].

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

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

Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 278,5000 m² Área de implantação do edifício: 231,0000 m² Área bruta de construção: 527,4800 m² Área bruta dependente: 268,5000 m² Área bruta privativa: 258,9800 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2006 Valor patrimonial actual (CIMI): €145.059,77 Determinado no ano 2014

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 250.727,00 Coordenada Y: 527.651,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
136.740,00	=	612,50	x	340,7175	x	1,00	x	0,70	x	1,040	x	0,90

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

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

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

Mod 1 do IMI nº: 731407 Entregue em : 2005/08/17 Ficha de avaliação nº: 717263 Avaliada em : 2005/12/19

TITULARES

Na posse destes elementos, temos todas as condições para aceder ao simulador do VPT, disponibilizado no portal das finanças, a fim de verificar previamente, se existe ou não existe vantagem em avançar com o pedido de avaliação, disponível em:

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