



Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Rui Miguel Fernandes Antunes

Análise do Código das Expropriações
e a sua articulação com a atual política fiscal



Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Rui Miguel Fernandes Antunes

Análise do Código das Expropriações
e a sua articulação com a atual política fiscal

Tese de Mestrado
Ciclo de Estudos Integrados Conducentes ao
Grau de Mestre em Engenharia Civil

Trabalho efetuado sob a orientação do
Professor Doutor Rui António Rodrigues Ramos

Dezembro de 2012

Agradecimentos

Ao meu orientador Rui António Rodrigues Ramos, pela compreensão e disponibilidade, sem as quais, a conclusão deste trabalho não teria sido possível.

À minha família, em destaque para os meus pais, pelo incentivo para conseguir levar até ao fim este mestrado.

Ao Senhor Engenheiro José Joaquim Ferreira Barreiros por toda a ajuda disponibilizada para a discussão deste tema.

Análise do Código das Expropriações e a sua articulação com a atual política fiscal

A presente tese de Mestrado Integrado em Engenharia Civil da Universidade do Minho, procedeu à análise da atual política fiscal referente a expropriações, juntamente com o respetivo decreto-lei.

Esta análise teve como objetivo expor incompatibilidades entre os vários documentos normativos referentes à matéria de expropriações, propondo possíveis soluções de mudança, que visam melhorar a sua aplicação, de forma a agilizar o processo respeitando todos os pressupostos preconizados nesses documentos. Ainda de mencionar que, tanto a política fiscal e o decreto-lei, são referentes a Portugal, podendo a sua análise ser diferente para outros países.

Esta análise foi elaborada pelo desenvolvimento do processo expropriativo e à medida que este se desenrolava, através do estudo dos elementos que foram necessários para que o processo pudesse continuar e assim aferir da articulação dos documentos mencionados anteriormente. Seria depois alvo de análise, esta interação entre documentos que se veio a observar como sendo quase inexistente.

Este documento poderá ainda servir de orientação para futuros engenheiros que procurem desenvolver conhecimento acerca desta temática das expropriações por utilidade pública, para desenvolver conhecimento sobre como estas se processam tendo em atenção as condicionantes inerentes a todo o seu procedimento, ou ainda, observar como as expropriações por utilidade pública se desenvolvem em Portugal.

Palavras-chave: Expropriação por Utilidade Pública; Código das Expropriações; Código do Imposto Municipal sobre Imóveis; Processo Expropriativo

Analysis of the expropriations code and its articulation with the fiscal politics

This thesis Master in Civil Engineering, University of Minho, considered the current tax policy regarding expropriation, along with the respective ordinance.

This analysis aimed to expose incompatibilities between the various normative documents concerning matters of expropriation, proposing possible solutions for change, to improve their application in order to expedite the process respecting all the conditions recommended in these documents. Also mention that both fiscal policy and ordinance are referring to Portugal, its analysis may be different for other countries.

This analysis was prepared by the expropriation process and development as it unfolded, through the study of the elements that were necessary so that the process could continue and so assess the articulation of the documents mentioned above. It would then target analysis, this interaction between documents that came to be observed as being almost nonexistent.

This document may also provide guidance for future engineers seeking to develop knowledge concerning this subject of expropriation in the public interest to develop knowledge about how these are processed taking into account the constraints inherent to all your procedure, or even observe how the expropriations by utilities develop in Portugal.

Keywords: Expropriation for Public Utility; Code of Expropriation; Code Council Tax; expropriation process

Índice

1	Introdução.....	1
2	Estado da Arte.....	4
3	Código das Expropriações.....	7
4	Política Fiscal.....	11
4.1	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	11
4.1.1	Prédios Rústicos	11
4.1.2	Prédio Urbanos	12
4.1.3	Tipos de Prédios Urbanos.....	12
4.1.4	Aglomerados Urbanos.....	13
4.1.5	Terrenos para construção.....	13
4.1.6	Sujeito Passivo	13
4.1.7	Início da Tributação.....	14
4.1.8	Entrega da Declaração do Modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis	15
4.1.9	Isenções	15
4.1.10	Taxas.....	16
4.2	Código do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas.....	17
4.2.1	Isenções	19
4.2.2	Reconhecimento das Isenções.....	20
4.2.3	Caducidade das Isenções	21
4.2.4	Valor Tributável.....	22
4.2.5	Liquidação.....	22
4.2.6	Alterações do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas	23
4.3	Código do Imposto do Selo.....	24
4.3.1	Transmissões gratuitas	24
4.3.2	Isenções	25
4.3.3	Valor Tributável.....	25
5	Processo Expropriativo.....	26
5.1	Introdução	26
5.2	Declaração de Utilidade Pública	26
5.3	Garantias de Pagamento.....	28

5.4	Pagamento.....	29
5.5	Caducidade da Declaração de Utilidade Pública	29
5.6	Atribuição do Carácter de Urgência e Posse Administrativa.....	29
5.7	Cálculo do valor da indemnização através do Código das Expropriações.....	30
5.8	Cálculo do Valor Patrimonial Tributário	34
5.8.1	Valor Base dos Prédios Edificados.....	35
5.8.2	Valor da Área Bruta de Construção e Área excedente de Implantação.....	35
5.8.3	Coefficiente de Afetação.....	38
5.8.4	Coefficiente de Localização.....	38
5.8.5	Coefficiente de Qualidade e Conforto	39
5.8.6	Coefficiente de Vetustez	43
6	Análise Crítica	45
7	Conclusões.....	53
8	Referências Bibliográficas.....	55

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Percentagens de acréscimo a aplicar ao custo de construção	33
Tabela 2 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de habitação	36
Tabela 3 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de comércio ou serviços	37
Tabela 4 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de indústria	37
Tabela 5 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de estacionamento	37
Tabela 6 - Coeficiente de afetação	38
Tabela 7 - Fatores majorativos para prédios urbanos destinados a habitação	39
Tabela 8 - Fatores minorativos para prédios urbanos destinados a habitação	40
Tabela 9 - Fatores majorativos para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços	41
Tabela 10 - Fatores minorativos para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços	41
Tabela 11 - Coeficiente de Vetustez em função da idade do Prédio	44

1 Introdução

A expropriação por utilidade pública surgiu da necessidade de serem cumpridos interesses globais, fornecendo assim aos governantes uma ferramenta de auxílio para que esses interesses pudessem ser cumpridos. Este tema das expropriações é, no entanto, sensível uma vez que vai interagir com um dos direitos fundamentais que vem preconizado na Constituição da República Portuguesa no artigo 62º, sendo este o direito de propriedade privada. Este artigo refere que todos temos garantido o direito à propriedade privada e consequente transmissão, mencionando ainda que através do pagamento de justa indemnização, conforme na lei, pode ser requisitado ou expropriado.

O documento que nos vai dar a informação necessária para que possa em primeiro lugar ser admissível a expropriação e tramites a seguir, é o Código das Expropriações, que foi alvo de análise no presente documento. Foi ainda objeto de escrutínio, a política fiscal relevante para este procedimento, como seja o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Começemos por evidenciar a distinção entre expropriação e tributação. A expropriação pode ser explicada como sendo uma desapropriação de determinado bem e dos direitos a ele inerentes por motivo de utilidade pública através do pagamento de uma justa indemnização como previsto na Constituição da República Portuguesa, no artigo já referido. Por outro lado, a tributação consiste no pagamento de um tributo, dentro de território nacional, que visa a angariação de fundos para o órgão Estado. Para o presente caso, o imposto, que é meramente uma forma de tributo, vai incidir sobre um determinado bem imóvel em que o proprietário deverá efetuar o pagamento do referido imposto.

Surge assim o conceito de propriedade que não deve ser confundido com o de posse, uma vez que, o primeiro se revela como sendo uma relação de direito entre pessoa e bem, enquanto posse se trata de uma interação fatural. Desta forma pode dizer-se que o direito de propriedade confere ao proprietário todos os direitos referentes a determinado bem, sendo por outro lado, a posse definida como o direito de usufruir de certo bem, conforme os termos estipulados, em que o proprietário confere ao usurário os direitos a que este vai ter acesso de usufruir ou ainda que a lei preveja.

O presente documento está dividido em duas partes, onde inicialmente se vai procurar explicar alguns conceitos necessários para a análise do Código das Expropriações e da política fiscal, e uma fase seguinte onde se procederá à análise crítica através de duas simulações para duas situações distintas. A primeira parte foi subdividida em três capítulos e respetivos subcapítulos, em que se abordou o decreto-lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro, que contém o Código de Expropriações, onde se fez um resumo do conteúdo que este aborda e da forma como este está organizado no documento, que vai ser mais aprofundado num dos capítulos seguintes ainda dentro desta primeira parte.

O segundo desses capítulos teve por base o decreto-lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que contém três documentos anexados, que se dividiu em subcapítulos que serão referentes a esses códigos, que são o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, o Código do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas e o Código do Imposto Selo. Nesta secção destinada a este decreto-lei foram mencionados os conteúdos considerados relevantes para este procedimento de cada um desses códigos, onde seriam ainda introduzidos os conceitos para que se possa proceder à sua análise. Explicitou-se ainda a forma de obtenção do valor patrimonial tributário e respetivas condicionantes, contidas no subcapítulo referente ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Dentro desta primeira parte houve ainda lugar a um capítulo onde se desenvolveu o referido anteriormente acerca do Código das Expropriações, ao evidenciar, de forma simplificada, a metodologia de como o processo expropriativo se deve desenrolar.

A segunda parte dedicou-se à análise destes documentos, realizada através de duas simulações para dois diferentes prédios com características idênticas, mas com classificações distintas. A primeira simulação teve como referência um prédio urbano de habitação e a seguinte um prédio rústico de habitação. Nestas simulações obteve-se o valor patrimonial tributário de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e posteriormente, alguns dos valores que seriam obtidos no caso de ser sujeito a expropriação, para que se possa comparar o valor sobre o qual é tributado o imposto e o valor que se teria direito em caso de expropriação.

Nesta fase procurou-se atingir o grande objetivo desta dissertação, que passa pela capacidade de aferir da interação entre a legislação e políticas fiscais, ao demonstrar a ténue ou inexistente interação entre o Código das Expropriações e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, na

medida em que, o primeiro nos explicita a forma de cálculo da indemnização que vem descrito como uma compensação do prejuízo gerado da expropriação sem ter qualquer consideração pelo valor patrimonial tributário que é o valor sobre o qual o imposto vai ser aplicado, que nada mais é que o valor do prédio, podendo ainda ser localizadas possíveis contradições e omissões da legislação ou das políticas fiscais, e das debilidades que ambos os documentos podem apresentaram para responder a todas as situações que eventualmente surjam no ato de expropriação ou simples avaliação do bem imóvel.

2 Estado da Arte

Antes de começar com a análise do Código das Expropriações e Códigos referentes à política fiscal, introduziu-se um capítulo importante relativo ao estado da arte que vai evidenciar a pesquisa efetuada sobre as expropriações, evitando desta forma investigações desnecessárias.

Começamos então por um pequeno resumo do conhecimento obtido relativo ao tópico das Expropriações, em que se deve referir, que as análises efetuadas nos documentos a que se teve acesso, são maioritariamente de cariz jurídico que apesar de importante, para este documento tem aplicação limitada.

Rocha (2008 a, 2008 b), em dois dos seus artigos aborda duas questões bastante relevantes, como sejam o processo expropriativo e o direito de reversão. No primeiro documento refere duas definições de expropriação por utilidade pública, em que Menezes Cordeiro descreve expropriação por utilidade pública como um evento em que ocorre a extinção dos direitos reais sobre bens imóveis ao mesmo tempo que, mediante o pagamento de justa indemnização, são constituídos novos direitos para as pessoas titulares que se entendeu prosseguirem com o interesse público. O autor Marcelo Caetano, no entanto, refere-se às expropriações por utilidade pública como sendo uma relação jurídica na qual o Estado vai ponderar a conveniência de um qualquer bem imóvel para um determinado objetivo de utilidade pública em que são extintos os direitos subjetivos sobre o bem e onde é determinada a transferência dos mesmos para a pessoa que prossiga com esse objetivo, e novamente, mediante o pagamento de uma indemnização.

Rocha (2008 a), sumariza esta definição como sendo a excisão dos direitos de propriedade sobre um bem imóvel com o objetivo de alcançar o fim de utilidade pública e mediante o pagamento de justa indemnização, em que menciona que, este procedimento ocorre através de um ato administrativo definitivo e executório ao atingir o conceito de direito do titular do bem, onde se vai transferir esse bem para a pessoa coletiva que visa atingir o fim de interesse público.

Juridicamente, a expropriação por utilidade pública pode adquirir dois significados, sendo um deles o seu sentido clássico que se caracteriza pela privação de um direito e consequente apropriação por pessoa diferente para concretização de um fim público. O outro significado, é o de expropriação de sacrifício que vai dar lugar a uma destruição de posição jurídica que está

garantida pela constituição da propriedade privada. A distinção entre elas, refere Rocha (2008 a), que se trata da existência, no primeiro caso, de dois momentos sendo estes o momento privativo e o momento apropriativo de um direito e a falta dos mesmos no segundo caso.

Durante todo esse documento, são introduzidos conceitos e noções relativos a este procedimento, do ponto de vista jurídico, como seja a resolução de requerer a declaração de utilidade pública e tentativa de aquisição do bem por via do direito privado, que formam o pré-procedimento administrativo defendido por Alves Correia. No entanto, esse texto serve para demonstrar o que a autora procurou atingir com este documento, que seria uma redelimitação da direção a seguir aquando do procedimento expropriativo e das suas componentes constituintes deste processo, onde destacou algumas contradições que procurou clarificar a sua importância jurídico/prática.

No segundo documento, Rocha (2008 b), visou a análise de uma das garantias do particular alvo de expropriação por utilidade pública, que se trata do direito de reversão. Este só é aplicável após a expropriação ter sido efetuada e caso se verifique que houve alteração do fim que foi objeto da declaração de utilidade pública que viabilizou a expropriação. Desta forma, ao não se prosseguir com a finalidade de utilidade pública, verifica-se que a expropriação foi desnecessária introduzindo assim a capacidade do titular, anterior à expropriação, poder requerer a reversão da expropriação, conferindo novamente poder desse titular, a nível jurídico, sobre esse bem, como diz Rocha (2008 b), explicitando ainda a diferença entre os conceitos de cessação e caducidade por vezes se confundem na prática.

A autora procurou também dar ênfase à diferença entre as causas de cessação e caducidade, prática e jurídica, do direito de reversão. Como demonstra, no Código das Expropriações no seu artigo 5º alínea 4 onde se lê que, o direito de reversão cessa após 20 anos contados desde a data da adjudicação nos casos em que seja dado ao bem outros fins, quando haja renúncia do expropriado ou mediante nova declaração de utilidade pública enquanto na alínea 6 diz que a reversão deve ser requerida no prazo de dois anos a contar da ocorrência do facto que originou, sob pena de caducidade sem prejuízo da premissa dos 20 anos do direito de preferência da alienação dos bens para fins de interesse privado.

A diferença entre caducidade e cessação, a que se refere, é explicada com recurso aos pressupostos que regulam o direito de reversão, que surge quando não seja aplicado o fim aos

bens expropriados, conforme na declaração de utilidade pública, nos dois anos seguintes à adjudicação ou se existir uma alteração desse fim que seria dado ao bem. Essa diferença baseia-se no facto de que a caducidade é relativa ao prazo disponível aos expropriados após a ocorrência que gerou o direito de reversão, enquanto a cessação é referente à perda de direito de reversão, seja por não cumprimento do prazo acima referido ou de outra razão preconizada no Código das Expropriações, como por exemplo após os 20 anos sobre a data de adjudicação. O direito de reversão vem previsto no artigo 5º do código referido, onde são abordadas ambas as situações de caducidade e cessação deste direito, sendo esta a principal garantia dada aos expropriados, segundo Rocha (2008 b), ao lhes conferir o poder de reverter a expropriação para as situações previstas de incumprimento do fim atribuído na declaração de utilidade pública. Em suma, a autora define as diferenças entre caducidade e cessação, ao afirmar que, esta última, é a consequência de um conjunto de incumprimentos que levam a esta impossibilidade de reaver o bem. A caducidade, diz que esta se revela como uma extinção automática dos efeitos jurídicos do contrato, se determinado direito não for exercido dentro de certo prazo. Refere ainda que apesar das diferenças práticas dos conceitos, estes estão interligados pois ambos têm por base o decurso do tempo no direito de reversão.

3 Código das Expropriações

O Decreto-Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro, engloba o denominado Código das Expropriações, embora este seja a sexta versão do código originalmente publicado, no Decreto-Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro. Estas alterações vêm sendo efetuadas para atualização das versões anteriores do Código das Expropriações. Como seria de esperar a versão a analisar será a mais recente, até à data.

O Código das Expropriações, é um documento de dimensões consideráveis no que toca ao seu conteúdo, sendo este dividido em 8 capítulos principais e estes em subcapítulos. Para uma melhor compreensão, serão indicados os conteúdos de cada um dos títulos indicados, abordando o referido tema no que se considerar relevante para perceção do mesmo.

Iniciemos então pelo primeiro capítulo, que aborda as disposições gerais sobre este tema, onde refere as suas condicionantes e respetiva aplicabilidade. Este primeiro título introduz ainda conceitos base para a utilização do referido código. O primeiro conceito a reter é o de que as expropriações ocorrem sobre bens imóveis, embora em alguns casos também possa ser aplicada a bens móveis, mas em ambas as situações, sempre bens privados, mediante o pagamento de justa indemnização. É também abordado o tema dos limites da expropriação, que se devem cingir ao estritamente necessário para o fim pretendido, embora o expropriado possa efetuar o requerimento a expropriação total, se a restante parcela não tiver qualquer interesse económico para o expropriado. Descreve ainda os métodos a adotar na expropriação, por zonas ou lanços, com correspondentes datas e condicionantes para aplicabilidade destas. Introduce ainda alguns conceitos, como o de interessados, que descreve como todos os que detenham qualquer direito real sobre esse bem, ou que, no caso de arrendatários, quando estes abdicarem do realojamento equivalente. De aludir ainda ao facto de ainda se fazer referência a mais alguns direitos dos expropriados, como por exemplo, o direito de reversão.

Prosseguindo para o próximo capítulo, entra-se no que se considera a base da viabilização e legalidade do ato da expropriação por utilidade pública, no tópico em que se vai abordar a Declaração de Utilidade Pública, assim como a posse administrativa prevista para as situações a que sejam atribuído o carácter de urgência, como se vai ver mais adiante.

Neste capítulo, constam os elementos que deve conter a declaração, assim como o procedimento para que se possa efetuar o seu pedido. Visto este tema ser abordado numa fase mais avançada, apenas se vão mencionar alguns aspetos base da mesma para que, neste momento, se possa compreender melhor do que se trata. Sem este documento, qualquer expropriação por utilidade pública não se torna possível. A forma, embora não a única como se verá, para obtenção desta declaração, inicia-se pela resolução de expropriar, que implica a requisição da Declaração de Utilidade Pública, em que devem estar contidos os elementos referentes à mesma, como sejam a previsão de montantes dos encargos com indemnizações, os bens a expropriar e a causa de utilidade pública. Antes da requisição desta declaração devem ser tomadas iniciativas para tentativa de aquisição do bem por via do direito privado, que se traduz por um simples compra de bens, que dispensaria esta declaração, mas na eventualidade de esta tentativa não ser bem-sucedida, todos os documentos relativos a esta devem ser anexados à Declaração de Utilidade Pública a ser requerida.

Estão também explanados outros fatores condicionantes deste documento, acerca das entidades competentes para execução da Declaração de Utilidade Pública e prazos a serem cumpridos relativos à mesma, antes ou depois de publicada, para evitar a sua caducidade ou as afetações aquando da sua renovação, etc. Há contudo uma diferente forma de este procedimento se desenvolver, e estamos a falar da atribuição do carácter de urgência, que resulta na tomada de posse administrativa para agilização do processo, mas não se pense que são dispensados os pressupostos de legalidade e os direitos dos expropriados. De uma forma simplificada, o carácter de urgência, a ser concedido, vai conferir de imediato à entidade expropriante a posse administrativa.

A autorização de posse administrativa, todavia, para ser efetivada, deve respeitar o que nos diz o artigo 20º do Código de Expropriações, para garantir que são salvaguardados os direitos dos expropriados. A começar pelo depósito da quantia prevista a suportar os encargos das expropriações em instituição bancária na área residência ou da sede da entidade expropriante, à ordem do expropriado e demais interessados. Deve ainda ser efetuada uma vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, antes de se iniciar qualquer obra na parcela e que deverá conter plantas e fotografias do bem expropriado com descrição detalhada do local mencionando todos os elementos que possam alterar a avaliação do mesmo, sejam eles construções existentes e suas características, estado de conservação, época da edificação, etc. Esta vistoria deve ser

efetuada na presença de todas as partes interessadas, que podem apresentar por escrito quesitos, que serão alvo de resposta no relatório do perito. Com todos os elementos necessários, como a identificação do expropriado e interessados, a indicação do *Diário da República* onde se encontra a publicação da Declaração de Utilidade Pública e do respetivo carácter de urgência, e o relatório da vistoria com a informação relativa ao bem, necessária e imposta, pode assim dizer-se que o auto de posse administrativa está completo, sendo posteriormente enviado a quem de direito.

Chega-se assim ao capítulo que se refere à indemnização. Este tema é, por ventura, ao qual se atribui maior importância da parte dos expropriados e interessados. Desta forma o Código das Expropriações explicita logo à partida o que se entende por justa indemnização, para clarificar alguns aspetos sobre o tópico. Entende-se que justa indemnização tem por intuito ressarcir o expropriado do prejuízo que advém da expropriação e não compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante. Tem depois as várias indemnizações e a forma de cálculo das mesmas que serão alvo de maior detalhe numa fase posterior.

Desta forma, pode então avançar-se para o capítulo seguinte, que aborda as duas possíveis formas de este processo se desenrolar, e estas são a expropriação amigável ou litigiosa. A primeira com se imagina, é muito menos exaustiva, pois há a tentativa de acordo entre as partes, que, sendo esse acordo alcançado, se pode concluir, de forma bastante mais rápida, com a formalização do acordo por escritura ou auto, podendo ainda ser flexibilizada a forma de pagamento da indemnização, caso também haja acordo acerca deste assunto. Com certeza que esta é uma descrição bastante simplificada, pois ambos os procedimentos têm prazos e conteúdos que devem conter nos respetivos documentos de proposta ou escritura, que estão explicitados no artigo 33º a 37º, mas mesmo assim, significativamente menos exaustiva e dispendiosa. A forma por defeito, caso não haja acordo, será a expropriação litigiosa. Não se vai desenvolver este tema demasiado uma vez que é basicamente um procedimento com cariz administrativo, visto que o valor da indemnização terá de ser fixado por arbitragem pelos tribunais comuns, onde são abordados todos os trâmites a este processo, que é sem margem de dúvida, mais dispendioso, moroso e complicado.

O próximo tópico a ser abordado no Código de Expropriações, no seu capítulo imediatamente após a expropriação litigiosa, é referente ao pagamento das indemnizações, que de certa forma vem concluir o capítulo referente à obtenção do seu valor, ao introduzir as possibilidades de

pagamento, e os tramites a seguir para atribuição das mesmas, que deve de ser efetuado de uma só vez, em dinheiro, a não ser que se trate de uma expropriação amigável onde pode ser feita em prestações, caso tal seja acordado, pela cedência de bens ou outra forma protagonizada no código. É introduzido aqui o conceito de juros moratórios, e respetivas situações de aplicação, das quantias em dívida.

Neste sexto título do referido código, aborda-se a possibilidade da reversão dos bens expropriados. São explicados os procedimentos a tomar para efetuar o requerimento para tal, onde também se identificam as regras aplicáveis à mesma.

Não querendo descartar os últimos dois capítulos como de menor importância, de dizer apenas que existe a possibilidade da requisição de bens imóveis, para determinadas situações, em que também está prevista a indemnização, mas com parâmetros diferentes de cálculo, que tem o procedimento explanado no sétimo capítulo, que se inicia no artigo 80º. Por fim o último capítulo, insere algumas situações de exceção como sendo as Regiões Autónomas ou a expropriação de bens móveis, mas também informação que não consta anteriormente como sejam os direitos e deveres do proprietário, etc.

4 Política Fiscal

A reforma da tributação patrimonial efetuada, resultou neste decreto-lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que veio ainda aprovar o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas, sendo ainda alterado o Código do Imposto Selo, que vão ser abordados de seguida, nos respetivos capítulos.

4.1 Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O Imposto Municipal sobre Imóveis, constitui uma receita para os municípios, e vai ter incidência sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos dentro do mesmo. Convém em primeiro lugar evidenciar o conceito de prédio, que pode ser descrito como um elemento físico, jurídico e económico. Relativamente ao elemento físico, este introduz-se quando se afirma englobar toda a fração de território, como sejam águas, plantações, edifícios ou construções, com carácter de permanência. Da mesma maneira, ao dizer, que esta fração deve fazer parte do património de pessoa singular ou coletiva, que em condições normais seja suscetível de produzir rendimento, introduzem-se os restantes elementos, jurídico e económico. Há, no entanto, diversos tipos de prédios que vão ser alvo de explanação para que se compreendam as diferenças entre eles e para que se possa saber como os classificar.

4.1.1 Prédios Rústicos

Seguindo a ordem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, iniciamos pelos prédios rústicos, que se definem como, terrenos que estejam localizados fora dos aglomerados urbanos, que têm de ao mesmo tempo, não ser terrenos de construção e estejam afetos a uma utilização agrícola que gere rendimentos sujeitos a aplicação do IRS, ou Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares. Não sendo afetos a esse imposto, está previsto que podem ainda estar classificados como rústicos, se não se encontrarem construídos ou se dispuserem de edifícios

sem autonomia económica e com valor baixo. Em terrenos dentro dos aglomerados urbanos, também podem ser classificados como rústicos, desde que por aprovação legal, que não sejam capazes de gerar qualquer rendimento ou se os rendimentos gerados sejam de cariz agrícola e o terreno esteja de facto afeto a essa atividade. Estão ainda dentro desta classificação os edifícios e construções, dentro de terrenos agrícolas, que estejam diretamente ligados à atividade agrícola, e águas e plantações que possuam autonomia económica.

4.1.2 Prédio Urbanos

Esta definição é bastante mais simples, comparativamente à anterior, embora para esta descrição se tenha obrigatoriamente de conhecer a de prédios rústicos, uma vez que é considerado prédio urbano todo aquele que não sejam classificado como rústico ou misto em que, prédio misto é o que contem partes urbanas e rústicas e nenhuma destas puder ser considerada como principal para motivos de classificação.

4.1.3 Tipos de Prédios Urbanos

Existem quatro grupos de prédios urbanos consagrados neste documento. No primeiro grupo entram apenas os dedicados a habitação. Os prédios urbanos comerciais, industriais ou de serviços, formam assim o segundo grupo, sendo os restantes dois os que se classificam como terrenos de construção e outros, em que na categoria de outros, entram aqueles terrenos que não sejam de construção ou rústicos, dentro dos aglomerados urbanos, os terrenos aos quais estejam vedados o loteamento e construção, e ainda os que contenham edifícios não dedicados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

4.1.4 Aglomerados Urbanos

Um dos conceitos necessários para os pontos anteriores que vêm descritos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, é o de aglomerados urbanos, que se define como, aqueles que estão situados dentro das zonas legalmente fixadas e os núcleos com um mínimo de dez fogos.

4.1.5 Terrenos para construção

Relativamente aos terrenos para construção apraz dizer que, são todos aqueles que tenham licença ou autorização de loteamento, sejam eles localizados dentro ou fora dos aglomerados urbanos, terrenos para os quais foi consentida a licença de construção ou ainda terrenos que tenham declarados documentos comprovativos de viabilidade construtiva, no título aquisitivo. Ficam fora desta classificação, todos aqueles a que estejam proibidas obras de loteamento ou construção, como sejam áreas protegidas ou zonas verdes, e além disso, aqueles que estejam definidos para espaços, equipamentos ou infraestruturas públicas.

4.1.6 Sujeito Passivo

É considerado sujeito passivo todo aquele que seja proprietário, usufrutuário ou superficiário à data de 31 de Dezembro de cada ano. No caso de propriedade resolúvel, será quem tenha o uso e fruição do prédio, e nas heranças indivisas presume-se como sujeito passivo, aquele com o nome inscrito na matriz relativo ao prédio ou cabeça-de-casal.

4.1.7 Início da Tributação

O início da tributação pode ser medido a partir de uma serie de períodos, dependendo da situação, mas os mais comuns e preconizados pelo Imposto Municipal sobre Imóveis, dão o seu início de contagem a partir do ano em que ocorre a classificação como prédio, não sendo relevante qual o seu tipo. Pode ainda ser iniciado a partir do ano seguinte ao do termo da isenção, excetuando-se na situação em que o proprietário adquira nova habitação para uso próprio permanente, mas se mantenha como titular do prédio isento, em que o imposto começará a ser devido da data em que deixou de ser habitado. Há ainda mais dois casos, o de venda e revenda, em que no primeiro, se inicia no quarto ano seguinte ao da afetação a construção para venda, e no segundo caso, no terceiro ano seguinte ao da afetação para revenda. Nestas últimas duas situações, na eventualidade de desvio do fim, ocorrerá a liquidação retroativa. Por fim, pode ter início no ano da conclusão das obras de edificação, de melhoramentos ou reafecção do prédio.

A data de conclusão de prédio urbano prevista no artigo 10º, diz que se deverá considerar a data mais antiga das possibilidades apresentadas. São quatro, essas alternativas, em que uma delas é a data em que for concedida a licença camarária, quando esta for exigível. A seguinte dessas datas será quando se verificar uma qualquer utilização, desde que a título não precário, do prédio. Outra possibilidade é a data em que for apresentada a declaração de inscrição na matriz, modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis, com indicação da data de conclusão das obras. Por fim, quando se tornar possível a normal utilização do prédio para os fins previstos. A mais antiga destas datas será considerada a data de conclusão do prédio urbano. Existe ainda uma outra possibilidade para definir esta data, mas apenas em casos excepcionais ou que não foram previstos, em que a data da conclusão será fixada pelo chefe de finanças.

A entrega da declaração do modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis, que serve para a inscrição nas matrizes, tem um prazo de 60 dias para ser apresentada que, como anteriormente, é contada a partir de qualquer uma das ocorrências de qualquer um dos factos, que vão ser abordadas. Pode-se começar pela data em que acontece a classificação de uma realidade física como prédio, passando para a seguinte, que pode ser desde quando se verificar a alteração da classificação do prédio. De referir ainda a conclusão das obras de edificação ou de modificação, melhoria ou reconstrução, que também se qualificam para início da contagem

dos 60 dias, como preconiza o artigo 13º. Existem ainda outras possibilidades, em que vou referir apenas algumas, visto que pode ser considerado qualquer uma das datas da ocorrência dos factos que tenho vindo a mencionar. Uma dessas menções será aquando da emissão de licença para loteamento ou construção, e outra, da mudança de afetação do prédio. Como disse há mais, mas estas serão suficientes por agora.

4.1.8 Entrega da Declaração do Modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis

A iniciativa da avaliação de um prédio urbano pela primeira vez está incumbida ao chefe de finanças, mas com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou outros elementos que eventualmente possa ter ao seu dispor. No entanto, em regra geral, na declaração referida, o sujeito passivo deve garantir que contenha as plantas de arquitetura das construções aprovadas pela câmara municipal. Mas este é apenas um dos muitos elementos a conter na declaração, devendo ainda ser anexados á declaração, os terrenos para construção, o alvará de loteamento, que caso não exista deve ser restituída pelo alvará de licença ou autorização de construção ou projeto de viabilidade construtiva.

4.1.9 Isenções

Como seria de esperar, este código prevê isenções para determinadas situações. Para a habitação própria e permanente e o arrendamento, com valor patrimonial até 157.500€ pode usufruir de isenção durante 8 anos. Para mais de 157.500€ e até 236.250€ a isenção será de apenas 4 anos. São ainda incluídos no lote das isenções os prédios urbanos em processo de reabilitação urbanística, por um período de dois anos, a serem contados a partir do ano da emissão da respetiva licença camarária.

Ficam também isentas as transições onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos para reabilitação urbanística, se verificado o início das obras dentro do prazo de dois anos, a ser contado a partir da data de aquisição.

Não esquecer os prédios rústicos e urbanos de sujeito passivo, cujo valor patrimonial tributário global não ultrapasse dez vezes o valor anual do salário mínimo nacional mais elevado e que pertença a agregado familiar com rendimento bruto total, para efeitos de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, não superior a duas vezes o salário mínimo nacional mais elevado. Este tipo de isenções, que acabamos de referir, são reconhecidas pelo chefe de finanças, embora se tenha de efetuar um requerimento, a ser solicitado pelo sujeito passivo, até ao dia 30 de Junho do ano em que a isenção se tenha iniciado, ao chefe de finanças da área onde se encontra a situação deste prédio.

4.1.10 Taxas

As taxas em vigor, do Imposto Municipal sobre Imóveis tem em atenção os tipos de prédios que foram já descritos anteriormente. Para os prédios urbanos, esta taxa toma um valor de 0,4% a 0,7%, a não ser que se tratem de prédios urbanos avaliados, nas condições do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, que pode baixar para um valor entre 0,2% e os 0,4%. Para os prédios rústicos toma o valor 0,8%. Na situação de se verificar a existência de prédios mistos, com parte urbana e rústica como descrito, atribui-se a taxa respetiva a cada parte, de acordo com os valores indicados acima, ao valor patrimonial tributário, também de cada parte.

É ainda prevista uma outra taxa para os prédios de *Off Shore*, isto é, que estes sejam de proprietário com residência em país com regime fiscal evidentemente mais favorável, que devem constar da lista que o ministro das finanças aprovou, em que a taxa pode tomar valores de 1% a 2%.

No artigo 112º, referente às taxas do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, vem conferir alguma liberdade aos municípios, ao lhes permitir fixar a taxa de majoração ou minoração conforme a decisão em sede de assembleia municipal, podendo estes valores das majorações atingir os 30%, caso se tratem de prédios degradados ou que não sejam alvo de reabilitação urbanística. Por outro lado, as minorações podem atingir os valores até 30%, caso sejam prédios com propósito de reabilitação urbanística, e até aos 20% se se tratarem de prédios arrendados.

De salientar que a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, tem como objetivo propor o custo médio de construção, que deve ser feito anualmente, deve ainda propor os intervalos dos coeficientes de localização, referidos mais adiante, e o zonamento que devem ser feitos trianualmente. Não esquecer, que deve ainda apresentar as diretrizes para obtenção do coeficiente de qualidade e conforto. Todas estas propostas devem, no entanto, ser aprovadas pelo Ministro da Finanças no prazo de 180 dias após a publicação das leis do coeficiente de implantação dos imóveis e todas as mencionadas anteriormente.

4.2 Código do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas

O Imposto Municipal sobre as Transições Onerosas entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2004 ao substituir o Imposto Municipal de Sisa, e visa tributar as transmissões dispendiosas de bens imóveis, em terreno nacional, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito.

Este imposto tem incidência objetiva sobre os mais diversos tipos de transições, como se constata no artigo 2º/2 e seguintes. Estas transições têm como base o facto de serem transições onerosas de bens imóveis ou de concessão de contratos acerca do direito de propriedade ou ainda de outras situações que não enquadrem nos pontos anteriores, mas que sejam relativos a atos e direitos sobre bens imóveis. Sobre a transmissão de bens imóveis, fazem parte desta conceção as promessas de aquisição e de alienação com tradição, atendendo ao pressuposto que estas não sejam para habitação própria e permanente. O arrendamento com cláusula de transmissão faz também parte deste grupo, assim como os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, com a definição de longo prazo considerada para períodos acima dos 30 anos. Fazem ainda parte deste tópico, a aquisição de partes sociais ou de quotas em sociedades não anónimas, superiores a 75% do capital ou entre cônjuges com comunhão de bens em que estejam na posse de 100% do capital.

Existe ainda a apreciação em que se consideram também, as transmissões onerosas aplicadas na concessão de atos ou contratos como, a promessa de aquisição e alienação de bens imóveis, com clausula de cedência de posição contratual a terceiros, a cessão de posição contratual, a concessão de procuração irrevogável sobre imóveis ou partes sociais tributadas, o substabelecimento de procuração irrevogável e outras cedências de posição contratual ou

ajustes de revenda, excetuando a venda a terceiro nomeado ou a sociedade em constituição. Estão ainda sujeitas a Imposto Municipal sobre Transições Onerosas, os contratos de transmissão em que se verifique a resolução, invalidade ou extinção dos mesmos por acordo mútuo. São também sujeitas, as permutas pela diferença de valores, o excesso da quota-parte de herdeiros e a alienação da herança, a venda ou cessão do direito sobre águas, entrada de bens imóveis para realização do capital social civil ou comercial ou, para as restantes sociedades civis, aquando desta entrada de imóveis, os outros sócios adquiram comunhão. As restantes situações a que se aplica o imposto são a adjudicação de imóveis em partilha de sociedades, a aquisição por acessão e as transmissões de benfeitorias ou por fusão de sociedades.

O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas tem também a incidência subjetiva, onde se esclarece que as pessoas, singulares ou coletivas, que recebam os bens imóveis, devem efetuar o pagamento do imposto, desde que nenhuma das premissas seguintes se aplique. Nestas premissas, são esclarecidas as situações, que foram já mencionadas previamente, embora apenas se indicaram as situações sujeitas a cobrança deste imposto. Este artigo 4º acerca da incidência subjetiva, vão ser indicados os que se consideram devedores deste mesmo imposto, sobre determinada transmissão.

Simplificadamente, para as transições em contratos-promessa com cláusula de cessão de posição e cessão de posição, estão previstos como responsáveis pelo pagamento do imposto o promitente adquirente e cada um dos sucessivos promitentes adquirentes. Nas outras cedências de posição está indicado como devedor o contraente originário, excetuando-se as situações em que a contraprestação seja meramente o reembolso do sinal. Nas procurações irrevogáveis e substabelecimento, são indicados o procurador e substabelecido para a situação correspondente.

A título de exemplo, nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis, quando estes ultrapassem a sua quota sobre eles, ou ainda, nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário.

4.2.1 Isenções

As isenções deste imposto englobam uma enorme panóplia de situações, previstas no artigo 6º, que vão desde o Estado, às Regiões Autónomas, autarquias locais, associações e federações de municípios de direito público, assim como os seus serviços, estabelecimentos, organismos e institutos públicos se não possuírem carácter empresarial. Estão ainda previstas as aquisições, isentas de imposto, por Estados Estrangeiros de bens imóveis, caso haja reciprocidade, para edifícios destinados a acolherem a sede de missão consular ou diplomática. Nas aquisições específicas para fins estatutários de pessoas coletivas de utilidade pública e de utilidade pública administrativa, de instituições particulares de solidariedade social e equiparadas, assim como as aquisições de pessoas coletivas religiosas, aquando da aquisição de bens para esse fim, enquadram-se também neste grupo. A aquisição de prédios de interesse nacional, público e municipal, a aquisição em regiões economicamente mais desfavorecidas, bens adquiridos por associações de cultura física, bens para primeira instalação de jovens agricultores, para reabilitação urbanística, para fins culturais como sejam bibliotecas, escolas, institutos, museus e associações de cultura científica, literária, artística, de caridade, assistência ou beneficência, usufruem também de isenção.

Para prédios urbanos com destino exclusivo a habitação própria e permanente desde que o valor que seria usado como base para liquidação não exceda os 92.407€, estes também se qualificam para isenção do imposto em causa. Nas aquisições por empresas que se dediquem a revenda de imóveis, foi contemplada a isenção para os bens imóveis por um período de três anos, caso este seja revendido, mas não novamente para revenda. Na eventualidade de o imposto ter sido pago, estão previstas anulações do mesmo, caso se efetive a revenda dentro do prazo estipulado.

As instituições de crédito e sociedades subsidiárias, que procedam à aquisição de bens imóveis em execução de dívidas a estes geradas, desde que tenham como fim o desenvolvimento de créditos resultantes de empréstimos ou fianças prestadas, também se encontram isentas deste imposto se os bens forem alienados num prazo de cinco anos.

4.2.2 Reconhecimento das Isenções

Para que se verifique o reconhecimento das isenções, há que ser remetido o requerimento pelos interessados, antes do pagamento do imposto que teria de ter lugar. Neste requerimento devem constar os dados referentes a este processo, que são a identificação dos bens com a correspondente descrição sobre os mesmos, o fim a que se destinam e os documentos a fundamentar o porquê da isenção. A fundamentação destes pressupostos de isenção são os documentos emitidos pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros, nos casos de aquisição de bens por Estados Estrangeiros para os fins descritos anteriormente, em caso de reciprocidade. Para as situações a descrever de seguida, serão necessários os documentos comprovativos da qualidade do adquirente, com a deliberação acerca da transição onerosa, contendo estes o destino dos bens. As situações de isenção, a que o referido no parágrafo anterior se aplica, são as aquisições por pessoas coletivas religiosas, pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou simplesmente utilidade pública e as instituições particulares de solidariedade social e equiparadas, nas aquisições específicas para os seus fins estatutários, e ainda, aquisições para fins culturais, as aquisições em regiões economicamente mais desfavorecidas e os bens adquiridos por associações de cultura física. Para as aquisições de prédios individualmente, com a classificação de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, devem apresentar o documento emitido pelo Ministério da Cultura para efeitos de isenção. As isenções acerca das aquisições em regiões economicamente mais desfavorecidas, por jovens agricultores para primeira instalação, prédios com interesse nacional, público ou municipal, e ainda, aquisições para fins culturais, terão de possuir parecer vinculativo dos municípios. Todos estes pareceres e documentos necessários para se qualificarem como isentos deste imposto, tem de ser reconhecido pela Direção-Geral dos Impostos. São reconhecidos previamente, por despacho do Ministro das Finanças sobre informação e parecer da Direção-Geral dos Impostos as isenções referentes aos Estados Estrangeiros.

Em suma, e de uma forma mais simplificada, são de reconhecimento automático as aquisições pelo Estado, Regiões Autónomas, Autarquias Locais e seus serviços, estabelecimentos e organismos, as aquisições de prédios por empresas que se dediquem a revenda, os prédios destinados a habitação com valor base usado para liquidação não seja superior aos 92.407€ e ainda, os contratos-promessa com clausula de cedência de posição em prédios de habitação,

que respeitem a condição anterior, sendo esta verificada por um serviço de Finanças. As seguintes isenções requerem o parecer vinculativo dos Municípios, e estas são as aquisições de prédios em regiões economicamente mais desfavorecidas, aquisições por associações de cultura física, por jovens agricultores e para fins culturais. É da competência do Ministro das Finanças, dar reconhecimento aos seguintes casos para qualificação para isenção, como seja a aquisição de bens imóveis por Estados Estrangeiros ou por instituições de crédito ou subsidiárias nas condições já apresentadas.

Para finalizar, serão reconhecidos pela Direcção-Geral dos Impostos os casos referentes a aquisições por pessoas coletivas religiosas, por pessoas coletivas de utilidade pública, por associações de cultura física, por Instituições Particulares de Solidariedade Social, aquisição de prédios em regiões economicamente mais desfavorecidas e Prédios de interesse nacional, público ou municipal.

4.2.3 Caducidade das Isenções

Este artigo 11º do Código Municipal sobre as Transições Onerosas, prevê a caducidade das isenções atribuídas quando, sem autorização do Ministro das Finanças, aos bens for atribuído outro fim que não o previsto que lhe conferia a isenção ou quando estes forem alienados. Estão também antevistas, as situações em que ocorra a desclassificação dos prédios do património cultural, a desafetação dos prédios para habitação e a desistência dos jovens agricultores por motivos indicados no artigo 13º e seguintes do Decreto-Lei n.º 89/91 de 19 de Fevereiro, como por exemplo, a perda de apoios ou ajudas. Nas instituições de crédito que adquiram bens imóveis para execução de dívidas, e estes não forem alienados no prazo de 5 anos, a sua isenção de imposto caduca. Algo similar se aplica aos prédios para revenda, cujas empresas, estão isentas deste imposto se a dita revenda se efetuar num prazo de 3 anos após aquisição do mesmo. Obviamente após esse período a isenção deixa de estar em vigor.

4.2.4 Valor Tributável

A determinação do valor tributável está descrita como sendo a maior importância entre o valor constante do contrato ou valor patrimonial tributário dos bens imóveis, sobre os quais o imposto tem incidência. Das muitas e diversas situações, de como obter este valor, a mais comum será a descrita acima, embora as restantes, em regra geral, utilizem pelo menos um dos valores mencionados, os do contrato ou o patrimonial, que poderá ser comparado com outro dependendo da situação, mas verificando-se o mesmo pressuposto de que será o maior deles. Apenas de destacar a regra 17 do número dois do artigo 12º, que diz "O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, salvo se esta for estabelecida por acordo ou transação, caso em que se aplica o disposto no n.º 1", em que no n.º 1 se diz, o que está indicado imediatamente antes, no início deste parágrafo.

4.2.5 Liquidação

A liquidação deste imposto pode ser cumprida de diversas formas, mas preferencialmente, deve ter por iniciativa o sujeito passivo, que a pode efetuar por via de qualquer Serviço de Finanças ou por meio eletrónico, a ser concretizado com uma declaração de modelo oficial preenchida corretamente, que em caso de não tomar esta iniciativa dentro dos prazos legalmente estipulados, esta será motivada oficiosamente pelas entidades competentes pertencentes ao Serviço de Finanças.

O pagamento do imposto deve ser feito no dia da liquidação ou no dia útil seguinte, embora sejam acautelados prazos para liquidação posterior à transmissão. No prazo de 30 dias após ao ato de transmissão, estão abrangidas as partilhas judiciais e extrajudiciais, os autos que homologam a transmissão por arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação e conciliação, e ainda as aquisições do bem pelo alienante e nas permutas de bens. Este pode ser efetuado em qualquer Serviço de Finanças, nos prazos já referenciados.

A falta de pagamento vai acarretar consequências, abordadas no artigo 38º, entre as quais, a cobrança oficiosa, num prazo de 30 dias após a notificação do chefe de finanças. Se mesmo

assim não for respeitado, começa-se a cobrar os juros de mora e será extraído o pagamento, pelos serviços com competência para tal da certidão de dívida para cobrança coerciva.

4.2.6 Alterações do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Apesar de este documento não fazer parte do Código do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas, veio introduzir alterações que influenciam o mesmo. A primeira foi com a introdução do artigo 58º-A e 129º, que estiveram em vigor até 31 de Dezembro de 2009, sendo posteriormente republicados pelo Decreto-Lei 159/2009 de 13 de Julho, que vigora desde 1 de Janeiro de 2010, tendo sido estes renomeados para artigo 64º e 139º, respetivamente, em que o artigo 64º, é acerca das correções ao valor de transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, e o artigo 139º se refere a prova do preço efetivo de transmissão de imóveis.

O primeiro destes artigos que veio alterar o regime das alienações e aquisições de Imóveis, veio impor que para efeitos de determinação do lucro tributável, os valores normais de mercado, sendo este o valor da avaliação, não podem ser inferiores aos valores patrimoniais tributários que serviram de base ao Imposto Municipal sobre Transições Onerosas. Nas situações em que se verifique, no entanto, que o valor que faz parte do contrato é de facto inferior ao valor patrimonial tributário, deve considerar-se este último para a obtenção do lucro tributável a ser imputado ao alienante e adquirente.

O artigo 139º aborda o procedimento de prova de valores efetivos e respetivos efeitos. Assim, nos casos em que houver prova, de que o valor utilizado nas transmissões de direitos reais sobre bens imóveis foi de facto inferior ao valor patrimonial tributário, pode e deve ser entregue até Janeiro, do ano posterior à transmissão, o requerimento para apreciação pelo diretor de finanças apto para tal, tomando este um carácter suspensivo da liquidação pelo proveito excedente. É contudo, da Direção-geral dos Impostos, a competência para indeferir total ou parcialmente o pedido, para a qual vai ter acesso a informação bancária do requerente e dos administradores ou gerentes dos períodos do exercício da tributação aquando da transmissão e anterior, que poderá resultar na legitimação da impugnação.

4.3 Código do Imposto do Selo

A aquisição de prédios ou figuras parcelares, vão estar sujeitas a Imposto do Selo estando sujeitos a este, as aquisições onerosas de imóveis, as aquisições onerosas de direitos reais menores sobre imóveis, aquisições de imóveis por doação, aquisição de direitos reais menores por doação, como ainda, a resolução, invalidade ou mútuo consentimento das transmissões de imóveis, como diz a verba 1.1 anexa ao Código do Imposto Selo, aos quais incide uma taxa de 0,8% sobre o seu valor. Não estão sujeitas as procurações irrevogáveis, substabelecimentos, os contratos-promessa e cedências de posição contratual em contratos-promessa.

Nas transferências onerosas de atividades ou de exploração de serviços, como sejam o trespasse de estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas, e as subconcessões de explorações do Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais, vão estar sujeitas a Imposto do Selo, que será a incidência de uma taxa de 5% dos seus valores. para estas, o valor tributável será o valor do ato ou do contrato que engloba todo o valor do estabelecimento, incluindo ativos corpóreo, incorpóreo, financeiro, existências e imobilizado.

4.3.1 Transmissões gratuitas

No artigo 1º, está explicado que se consideram transmissões gratuitas as que tenham como assunto, o direito de propriedade ou figuras parcelares, incluindo usucapião sobre imóveis, os bens moveis sujeitos a registo, matrícula ou inscrição, a aquisição derivada de invalidade, distrate, renúncia ou desistência, assim como revogação da doação dos bens sujeitos. Consideram se ainda, estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas, direitos de propriedade industrial, quaisquer créditos de sócios sobre sociedades e as partes sociais, valores mobiliários, créditos associados e títulos ou certificados da dívida pública.

Por conseguinte, estão excluídos da incidência das transmissões gratuitas do imposto do selo, valores monetários, como o abona de família, seguros de vida, pensões e subsídios da segurança social, valores aplicados em fundos de poupança-reforma, fundos de poupança-educação, fundos de poupança-reforma-educação, fundos de poupança-ações, fundos de

pensões ou fundos de investimento mobiliário e imobiliário. Estão ainda excluídas as transmissões de Imposto sobre os Rendimentos de Pessoas Coletivas a favor de sujeitos passivos, bens de uso pessoal ou doméstico ou donativos até 500€, de acordo com os usos sociais. Existem ainda as transmissões gratuitas relativas a partilhas que ocorre com a abertura da herança, embora a escritura das partilhas possa originar a liquidação do Imposto Municipal sobre Transições Onerosas nos casos de haver tornas. No artigo 2º, vem ser definido que são sujeitos passivos do imposto, as pessoas singulares para quem se transmitam os bens que, nas sucessões por morte o imposto será devido pelo cabeça-de-casal, em caso de herança, ou pelos legatários. Para as restantes transmissões gratuitas, serão os beneficiários dessa transmissão.

4.3.2 Isenções

Das transmissões gratuitas estão isentas do imposto selo as transmissões a favor do conjugue ou unido de facto, dos descendentes e ascendentes, nas sujeitas à verba 1.2 da tabela geral do Imposto Selo.

4.3.3 Valor Tributável

Para os bens imóveis inscritos na matriz, tomam o valor patrimonial tributário ou o resultante de avaliação caso estejam omissos. Outros imóveis e direitos não inscritos na matriz, assumem o maior entre, o valor declarado e o resultante de avaliação. Para os bens expropriados, este considera-se o montante da indemnização.

Tem competência para a liquidação do imposto, o Diretor-geral dos Impostos, sendo esta fomentada pelos serviços de finanças da área de residência do autor da transmissão ou usucapiente. Caso este tenha residência em território estrangeiro, a cobrança é requerida pelos serviços de finanças da área de residência do cabeça-de-casal ou beneficiário. Na situação em que se contenha mais que um beneficiário pela mesma transição, esta deve ser requerida pelo serviço de finanças, do residente mais idoso ou dos bens de maior valor.

5 Processo Expropriativo

5.1 Introdução

O processo expropriativo propriamente dito, não se inicia até ao primeiro contacto com os proprietários dos terrenos em causa, mas pode dizer-se, que terá uma pré-fase aquando da fase de projeto que, devido a condicionantes técnicas estipuladas pelos diferentes regulamentos a cumprir e respetivos documentos de orientação estipulados, levam a que a melhor solução, ponderada tendo em conta os mais diversos fatores, se verifica que atravessa terrenos privados, que terão de vir a ser expropriados.

Mas a expropriação não é aplicável a qualquer situação, de uma qualquer obra de construção, como iremos ver de seguida, mas para os casos a que se aplica, na fase de projeto já se tem noção de que este procedimento vai ou não ter lugar futuramente. Para um bem imóvel ser admissível a ser expropriado, é necessário que, antes de mais, seja privado e que a expropriação seja por utilidade pública, mediante o pagamento de uma justa indemnização, como o decreto-lei preconiza sobre a admissibilidade das expropriações, como iremos desenvolver mais adiante.

Mas nesta fase inicial, há que ter em conta a noção, no seu sentido clássico, de expropriação por utilidade pública, que como se imagina, se deve evitar sempre que possível. Assim, com este conhecimento em linha de conta, é possível determinar a melhor solução para determinado empreendimento, em que a expropriação possa vir a ocorrer.

5.2 Declaração de Utilidade Pública

No artigo referente a este tópico, artigo 10º do Código das Expropriações, vai abordar-se a necessidade de Declaração de Utilidade Pública, que terá de ser requerida mediante os parâmetros e conteúdos apresentados, como a menção dos bens imóveis a expropriar e respetivos proprietários e interessados conhecidos, e a causa de utilidade pública, por exemplo.

Como referido anteriormente, o processo expropriativo apenas se inicia após a resolução de expropriar, e posterior audiência com os proprietários e interessados dos bens imóveis, para tentativa de aquisição por via do direito privado, como protagonizado no artigo 11º do Código das Expropriações. O conceito de interessados está descrito no artigo 9º do Código das Expropriações, onde é considerado interessado de determinado imóvel todo aquele que tenha qualquer direito real ou encargos sobre esse bem. Há ainda a menção dos arrendatários de prédios rústicos e arrendatários habitacionais de prédios urbanos, na condição de abdicarem de realojamento equivalente. Na situação, em que não haja qualquer informação sobre determinado prédio, sendo esta por desatualização dos registos ou apenas falta do mesmo, o artigo 9º/3 define que são interessados todos aqueles que "pública e notoriamente forem tidos como tais".

Desta forma, após audiência de interessados e tentativa de aquisição por via do direito privado, sempre que seja aplicável, terá de acontecer antes de requisição da Declaração de Utilidade Pública, uma vez que, se concretizando, se torna numa simples compra e venda de bens imóveis, não sendo necessária a mencionada declaração. Mas, na eventualidade de não se conseguir a aquisição por via do direito privado, os documentos referentes a essa tentativa, devem ser anexados ao requerimento da Declaração de Utilidade Pública, como descrito no artigo 11º/1 do Código das Expropriações, a ser enviado às entidades competentes, que dependendo do caso, vai ser remetido ao membro do Governo ou ao presidente da assembleia municipal competente para o efeito, como apresentado no artigo 12º do mesmo.

Iniciou-se assim, o processo expropriativo através do contacto com os proprietários e demais interessados, mas são necessários alguns pressupostos para que se possa legitimar a expropriação, sendo um deles, o princípio da legalidade, que vai necessitar de um ato administrativo. Esse ato, imposto pelo artigo 62º/1 da constituição da República Portuguesa, que resulta no artigo 13º/2 do Código das Expropriações, introduz que a declaração deve ser concretizada em ato administrativo resultante genericamente da lei, sendo esse ato suficiente como Declaração de Utilidade Pública.

É ainda exigido, pela constituição da República Portuguesa, no artigo 266º/2, que diz "Os órgãos e agentes administrativos estão subordinados à Constituição e à lei e devem atuar, no exercício das suas funções, com respeito pelos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé", que se assemelha ao imposto pelo código das expropriações no artigo 2º, para que sejam assegurados os direitos dos expropriados, sendo de

destacar o princípio da proporcionalidade, que embora resulte de uma necessidade com dimensão territorial e temporal, tem que ser garantida, na ascensão mais estrita do conceito de proporcionalidade. Há ainda que ter em atenção o artigo 62º/2 da Constituição da República Portuguesa, que diz claramente, que a expropriação por utilidade pública só é possível mediante o pagamento de justa indemnização. Este artigo leva-nos ao Código das Expropriações, mais exatamente ao artigo 23º e seguintes, que desenvolvem este tema com mais detalhe.

Começa então por definir o significado de justa indemnização no artigo 23ª, dizendo que esta não visa compensar os benefícios que os expropriantes vão alcançar, mas sim ressarcir o prejuízo que advém da expropriação, para o expropriado. Desta forma, a justa indemnização será o valor real corrente do bem, à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública, como consta no artigo 23º/1, mas o cálculo do valor da indemnização será abordado mais adiante.

5.3 Garantias de Pagamento

Quando se fala de indemnização, tem também de se abordar as garantias e formas de pagamento dessa mesma indemnização, que são alvo de atenção no Código das Expropriações. As garantias dos expropriados, estão referidas em dois artigos distintos do Código das Expropriações. O artigo 12º/1C, impõe que o requerimento da Declaração de Utilidade Pública, deve conter a indicação da dotação orçamental que irá sustentar os encargos com as expropriações e da respetiva cativação ou caução correspondente. Existe ainda o referido no artigo 20º/1B, que diz que terá de ser feito o depósito da quantia obtida, por peritos da lista oficial, numa instituição bancária na área de residência ou sede da entidade expropriante, à ordem do expropriado e demais interessados, casos estes sejam conhecidos. Quanto ao pagamento da indemnização, há três condições a ter em conta. A primeira será o momento do pagamento como nos refere o artigo 51º/1, ao explicar que, após o recebimento da decisão arbitral, a entidade expropriante terá 30 dias para expedir o processo de expropriação ao tribunal da comarca, com as respetivas certidões atualizadas das descrições e das inscrições, dos prédios na conservatória do registo predial, e matricial ou da omissão dos mesmos. Consta ainda desse processo, a guia de depósito à ordem do tribunal do montante respetivo das

indemnizações. Este valor pode ainda ser acrescido de juros moratórios, calculados tendo em conta o artigo 70º/2.

5.4 Pagamento

As formas de pagamento previstas no Código das Expropriações, no artigo 67º, esclarece que estas devem ser pagas em dinheiro, de uma só vez, exceto nas expropriações amigáveis, em que o montante a pagar pode ser acordado e o pagamento em prestações ou cedência de bens ou direitos, como diz o artigo 69º.

5.5 Caducidade da Declaração de Utilidade Pública

A Declaração de Utilidade Pública, caduca um ano após a sua publicação, no caso, de não ser fomentada a composição da arbitragem, ou após 18 meses, se o processo de expropriação não remetido ao tribunal competente, como preconizado no artigo 13º/3 do código das expropriações. Sendo esta condição verificada, o expropriado ou qualquer dos demais interessados, pode requerer a declaração de caducidade ao tribunal competente. No entanto, a Declaração de Utilidade Pública pode ser renovada, sendo o expropriado contactado para estabelecimento de nova indemnização ou atualização da anterior, como o disposto no artigo 24º.

5.6 Atribuição do Carácter de Urgência e Posse Administrativa

A Declaração de Utilidade Pública pode, no entanto, dispensar a tentativa de aquisição por via do direito privado, pela atribuição do carácter de urgência devidamente fundamentado, o que confere de imediato a posse administrativa à entidade expropriante. Esta atribuição caduca caso as obras não se iniciem dentro do prazo estipulado, salvo nas situações devidamente

justificadas, sendo os interessados indemnizados no caso de atraso do início dos trabalhos, como preconiza o artigo 15º.

A posse administrativa possui condições para que esta se efetive descritas no artigo 20º do Código das Expropriações. Como seria de esperar, terá de ocorrer a notificação da Declaração de Utilidade Pública e autorização da posse administrativa. Terá ainda de se efetuar o depósito prévio das despesas da expropriação, já mencionado anteriormente, numa instituição bancária na área de residência ou sede da entidade expropriante, à ordem do expropriado e demais interessados, casos estes sejam conhecidos. O carácter de urgência procura a agilização dos prazos para que a obra se possa iniciar o mais rapidamente possível, dentro dos parâmetros legais dos diversos documentos legislativos, mas, a previsão da quantia a ser ressarcida aos expropriados pode estar incorreta, e após expropriação e início das obras, não haveria maneira de comprovar este facto, pelo que o Código das Expropriações prevê uma vistoria *ad perpetuam rei memoriam* para que se possa assim ter informação necessária para o julgamento do processo, ao conter todos os elementos suscetíveis de desaparecerem com o início das obras. Esta vistoria, feita por um perito nomeado com a presença de todas as partes, entidade expropriante, expropriado e interessados, como referido no artigo 21º, terá de resultar num auto de vistoria. Este auto deverá conter uma descrição detalhada do local, como por exemplo, as construções existentes e estado de conservação das mesmas, plantas e fotografias. Deve também conter todos os elementos suscetíveis de influenciarem o valor da indemnização. Todas as partes poderão apresentar por escrito quesitos que considerarem pertinentes, que terão de ser respondidos pelo perito no respetivo auto de vistoria.

5.7 Cálculo do valor da indemnização através do Código das Expropriações

Como referido anteriormente, por ser um tema um pouco mais complexo, iremos abordar o cálculo da indemnização separadamente. Começamos então por introduzir parte do que já foi dito, que definia o significado de justa indemnização. O artigo 23ª do Código das Expropriações, vem distinguir duas situações e indicar qual a que representa verdadeiramente o significado de justa indemnização, eliminando as dúvidas que pudessem surgir. A distinção faz-se entre, compensar o benefício obtido pela entidade expropriante e o ressarcir do prejuízo que advém da

expropriação para o expropriado. Se analisarmos com calma veremos que a primeira não faria sentido, uma vez que as indemnizações seriam baseadas em estimativas de benefícios que têm lugar somente pelo desenvolvimento dessa obra, que de outra forma não ocorreriam. A segunda opção, já se adequa ao significado de justa indemnização ao ressarcir o prejuízo que o expropriado vai adquirir pela expropriação, resultando assim numa situação de equilíbrio para o expropriado que verá devolvido o que lhe foi retirado. Esse valor será então o valor real à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública. Mas o Código das Expropriações ainda vai mais longe, para que não reste qualquer dúvida. Este expõe que não se deve considerar, para o cálculo do valor dos bens expropriados, a mais-valia que resultar da própria Declaração de Utilidade Pública, de benfeitorias voluptuárias ou úteis e licenças ou autorizações administrativas requeridas posteriormente à notificação da Declaração de Utilidade Pública. Desta forma evita que o expropriado venha a usufruir de mais-valias que sejam geradas após a notificação da Declaração de Utilidade Pública que legitima a expropriação, redundando na definição inicial de justa indemnização. O artigo 24º, vem prever a atualização da indemnização no caso de renovação da Declaração de Utilidade Pública.

Uma das condicionantes para o cálculo da indemnização, será a classificação do solo, como nos diz o artigo 25º, distinguindo em dois tipos de solo, como seja o solo apto para construção e o solo para outros fins. A distinção é simples, o solo apto para construção deve dispor de acessos rodoviários, e infraestruturas básicas como sejam, rede de abastecimento de água, de saneamento e de energia elétrica ajustados a exercer funções em edifícios já existentes ou a construir. Pode ainda ser considerado solo apto para construção, aquele que esteja inscrito em centro urbano, mesmo que apenas contenha algumas das infraestruturas mencionadas, e aquele que esteja destinado a adquirir essas infraestruturas devido a documento de gestão territorial, caso possua alvará de loteamento ou licença de construção, que vigore à data da notificação da Declaração de Utilidade Pública. Solo para outros fins, é por defeito descrito como todo o solo que não esteja incluído na classe de solo apto para construção, descrita previamente.

Com a classificação dos solos clarificada, terá de se calcular o valor a atribuir a cada um dos tipos de solo. Começamos pelo solo para outros fins. Para cálculo do seu valor, o artigo 27º diz, que para prédios com idênticas características dentro da mesma freguesia e freguesias limítrofes, será a média aritmética entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados nos três anos, com média anual mais alta, dos últimos cinco.

Este procedimento é também aplicável aos solos aptos para construção pelo que se desenvolverá mais este tema quando se voltar a abordá-lo para esse tipo de solos. No caso de este valor não ser possível de obter através deste método por falta de informação, usar-se-ão os seguintes critérios para obtenção do valor, como seja a natureza do solo e subsolo, o clima da região onde se encontra, culturas preponderantes e geometria do terreno, entre outros.

Para os terrenos aptos para construção, surgirão mais condicionantes devido às mais diversas infraestruturas que este possa ou não conter, influenciando assim o valor ao atribuir coeficientes de majoração ou minoração, respetivamente. O valor deste tipo de solos, como nos diz o artigo 26^a do Código das Expropriações, será calculado com referência à construção que neles seria possível de efetuar caso não tivessem sido alvos de expropriação, mas respeitando os regulamentos em vigor. Para tal, poderia ser aplicado o procedimento referido nos solos para outros fins, embora não seja o preferível. Este método baseia-se na consideração dos preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, realizados na mesma freguesia e freguesias limítrofes, resultando numa média aritmética entre esses valores, dos três anos com média anual mais alta, dos últimos cinco. Tudo isto referente a prédios com características similares, sendo esse valor corrigido por ponderação de envolvente urbana, numa percentagem máxima de 10%, como nos diz o artigo 26^o/2. Mas como se pode imaginar, não será fácil a obtenção dos valores referidos, da freguesia e freguesias limítrofes, para muitas partes do território. Assim, o Código das Expropriações prevê outra forma de obter o valor do solo apto para construção, como sendo o valor obtido tendo em linha de conta, o custo de construção em condições de mercado normais, como indicado no artigo 26^o/4. Dentro do mesmo artigo, mas alínea seguinte, vai ser introduzida a forma como determinar o custo de construção, através dos montantes estipulados administrativamente para efeitos de aplicação de regimes de habitação a custos controlados ou renda condicionada.

O valor do solo apto para construção poderá atingir um máximo de 15% do valor do custo de construção. Este valor terá de ser fundamentado, mas poderá variar dependendo de uma panóplia de fatores que vão desde a localização, à qualidade ambiental e aos equipamentos existentes nas imediações. Assim, os 15% poderão ser acrescidos, com a respetiva variação, até ao limite de 10%, das percentagens apresentadas na tabela seguinte.

Descrição do Equipamento	Percentagem %
Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junta à parcela	1,5%
Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela	0,5%
Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela	1,0%
Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela	1,5%
Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,0%
Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%
Estação depuradora em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela	2,0%
Rede distribuidora de gás junto da parcela	1,0%
Rede telefónica junto da parcela	1,0%

Tabela 1 - Percentagens de acréscimo

O Código das Expropriações prevê ainda que, se o custo da construção for severamente agravado ou diminuído, pelas condições especiais do local, o valor do aumento ou diminuição devem ser reduzidos ou adicionados ao custo da edificação a ter em conta na obtenção do valor do terreno. Ou seja, se por exemplo for um local com muito fracas condições, em que o valor do custo da construção seja significativamente diminuído, o montante resultante dessa diminuição, será adicionado ao custo da edificação aquando da determinação do valor do terreno e vice-versa, no caso de ter condições excecionais. No entanto, este valor terá de ser alvo da aplicação de um fator corretivo, no valor máximo de 15% do valor da avaliação. Este fator deve-se aos riscos inerentes à atividade construtiva.

Assim se concluía o cálculo do valor referente ao solo, pelo que teria de se prosseguir para a obtenção do valor dos edifícios ou construções e suas áreas de implantação e logradouros. Para isso recorre-se ao artigo 28º do Código das Expropriações, que diz que se deve atender a um

conjunto de fatores para obter o valor dos edifícios ou construções sem autonomia económica, como seja o valor da construção, sistemas de infraestruturas, transportes públicos, proximidade de equipamentos, nível de qualidade arquitetónica e conforto, estado de conservação, área bruta, etc. Neste artigo distinguem-se também os casos, em que tenha de se recorrer a demolição dos edifícios, dos que não tenham lugar as demolições. Esta diferença surge para indicar que o valor indemnizatório corresponde à soma do valor do terreno e das construções, em que nos casos de demolição dos edifícios, esses custos são deduzidos ao valor do solo.

5.8 Cálculo do Valor Patrimonial Tributário

Para o cálculo do valor patrimonial tributário o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, nos artigos 38º a 46ª, vêm definir a formulação e os respetivos valores a serem aplicados para que esta se calcule devidamente.

Iniciando-se pelo artigo 38º, este desde logo informa os tipos de prédios a que a expressão se aplica, sendo eles, prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços. A expressão apresentada para obtenção do valor patrimonial tributário resulta da multiplicação de seis fatores a desenvolver nos artigos seguintes. A primeira dessas condicionantes, é o valor base dos prédios edificados, seguido pela área bruta de construção mais área excedente à área de implantação, o coeficiente de afetação, o coeficiente de localização, o coeficiente de qualidade e conforto e por fim o coeficiente de vetustez. Cada um destes coeficientes será desenvolvido dentro de momentos, mas falta apenas apresentar, a expressão de cálculo como o Código do Imposto sobre Imóveis nos apresenta:

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

em que:

V_t - Valor Patrimonial Tributário

V_c - Valor Base dos prédios edificados

A - Área bruta de construção mais área excedente à área de implantação

Ca - Coeficiente de Afetação

Cl - Coeficiente de Localização

Cq - Coeficiente de Qualidade e Conforto

Cv - Coeficiente de Vetustez

5.8.1 Valor Base dos Prédios Edificados

O valor base dos prédios edificados está indicado como sendo o custo médio de construção por metro quadrado, valor este que é fixado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos e que é uniforme em todo o país, ao qual se vai acrescentar o valor do metro quadrado do terreno de implantação. Este último, está estipulado como sendo 25% do custo médio de construção. O custo médio de construção por metro quadrado, está estipulado como sendo de 482.40€, pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, na portaria n.º 307/2011 de 31 de Dezembro, em que este valor seria para vigorar a partir do dia 1 de Janeiro de 2012.

5.8.2 Valor da Área Bruta de Construção e Área excedente de Implantação

Prosegue-se então para o cálculo do valor da área bruta de construção mais a área excedente de implantação que resulta na seguinte expressão:

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

em que:

Aa - Área Bruta Privativa

Ab - Áreas Brutas Dependentes

Caj - Coeficiente de Ajustamento de Áreas

Ac - Área de Terreno Livre

Ad - Área de Terreno Excedente

O primeiro coeficiente, a área bruta privativa, está definida como sendo a superfície ou área interior do edifício ou fração que deve incluir caves, sótãos e varandas fechadas privativas. As áreas brutas dependentes, são as áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que partes comuns, acessórias do edifício ou fração, como por exemplo, garagens e arrecadações. Este valor deve ser afetado de um coeficiente de 30%. A área de terreno livre do edifício ou fração, é identificada como sendo a diferença entre a área total do terreno e a área de implantação podendo o seu valor ascender até ao dobro da área de implantação, sejam estas jardins, parques, piscinas ou quintais, entre outros, a que se aplica o coeficiente de 2,5%, e na área de terreno excedente deve-se aplicar o coeficiente de 0.5%.

Para o coeficiente de ajustamento de áreas temos que consultar o artigo 40º-A, que nos informa que este depende do tipo de utilização e respetivos escalões de áreas. Este artigo contempla quatro possíveis tipos de utilizações. O primeiro tipo de utilização será a habitação, cujo coeficiente de ajustamento vai depender dos vários escalões, como se demonstra na tabela seguinte.

Aa + 0,3 Ab	Caj	Fórmulas de ajustamento de áreas
Menor ou igual a 100	1,00	$Aa + 0,3 Ab$
> 100 a 160	0,90	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + 0,3 Ab - 100)$
> 160 a 220	0,85	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (Aa + 0,3 Ab - 160)$
> 220	0,80	$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + 0,3 Ab - 220)$

Tabela 2 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de habitação

Para os restantes tipos de utilizações, a metodologia de cálculo será a mesma aplicada para prédios cuja afetação seja a habitação. Para o próximo tipo de utilização, vai-se considerar os prédios que sejam destinados a comércio ou serviços, sendo os respetivos valores do coeficiente de ajustamento apresentados na tabela 3.

Aa + 0,3 Ab	Caj
Menor ou igual a 100	1,00
> 100 a 500	0,90
> 500 a 1000	0,85
> 1000	0,80

Tabela 3 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de comércio ou serviços

Da mesma forma, a tabela seguinte indica os valores do coeficiente para prédios afetos a indústria:

Aa + 0,3 Ab	Caj
Menor ou igual a 400	1,00
> 400 a 1000	0,90
> 1000 a 5000	0,85
> 5000	0,80

Tabela 4 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de indústria

Por fim, para o último caso contemplado no artigo 40º para tipos de utilização, apresenta-se na tabela que se segue, os valores do coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de estacionamento coberto, individual ou coletivo, fechado ou aberto, concluindo-se assim, a parte referente ao cálculo do valor da área bruta de construção mais a área excedente de implantação.

Aa + 0,3 Ab	Caj
Menor ou igual a 100	1,00
> 100 a 500	0,90
> 500 a 1000	0,85
> 1000	0,80

Tabela 5 - Coeficiente de ajustamento de áreas para prédios de estacionamento

5.8.3 Coeficiente de Afetação

O próximo coeficiente para cálculo do valor patrimonial tributário, é o coeficiente de afetação, que depende exclusivamente do tipo de utilização dos prédios edificados como se constata na seguinte tabela 6, do artigo 41º.

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

Tabela 6 - Coeficiente de afetação

5.8.4 Coeficiente de Localização

Podemos então avançar para o próximo fator do valor patrimonial tributário, que será o coeficiente de localização. Este coeficiente, como se pode verificar no artigo 42º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, vai depender do zonamento, que se baseia na fixação de zonas de valor homogéneo, que irá afetar o valor do coeficiente de localização, ao variar conforme com os tipos de utilização mencionados anteriormente. Depende também do respetivo valor que a localização do edifício inclui no preço de mercado, considerando ainda características como serviços de transportes públicos, proximidade a equipamentos sociais,

como sejam comércio, escolas e serviços públicos, e acessibilidades. As acessibilidades, são condicionadas pela qualidade e variedade das diferentes vias de transporte. Com tudo isto em atenção, o valor do coeficiente de localização pode variar entre 0,35 e 3, em que 0,35 será para meio rural com habitação dispersa e 3 para zonas com valor de mercado imobiliário elevado.

5.8.5 Coeficiente de Qualidade e Conforto

O Coeficiente de Qualidade e Conforto, trata-se de um coeficiente que será obtido de uma série de fatores majorativos e/ou minorativos, que irão afetar ao valor base do prédio edificado. A majoração pode atingir os 1,7, enquanto a minoração não deve ser superior a 0,5. Este valor a ser aplicado ao valor base, vai depender da soma dos valores majorativos e subtração dos valores minorativos, dependendo do tipo de utilização a que os prédios urbanos se destinam. O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, no artigo 43º, apenas faz duas distinções entre os tipos de utilização. Considera os prédios destinados a habitação e os prédios destinados a comércio, indústria e serviços. Para cada um destes grupos existe uma tabela com os respetivos valores majorativos e minorativos para que se possa somar ou subtrair, respetivamente, para obter o valor do coeficiente de qualidade e conforto. As tabelas são apresentadas de seguida.

Majorativos	
Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Moradas unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem coletiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina coletiva	0,03
Campo de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,03
Qualidade construtiva	Até 0,15

Localização excecional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05

Tabela 7 - Fatores majorativos para prédios urbanos destinados a habitação

A tabela anterior apresenta os valores majorativos em prédios para habitação, que se vão somar caso se verifiquem, mas não esquecer de subtrair os valores minorativos que se apresentam na tabela abaixo.

Minorativos	
Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas	0,05

Tabela 8 - Fatores minorativos para prédios urbanos destinados a habitação

Este artigo ainda referência algumas definições relevantes para a determinação do coeficiente de qualidade e conforto. Basicamente é explicado, por exemplo, o que se considera de cozinha, que será o local com equipamentos adequados à preparação de refeições. Os restantes serão

apresentados após as tabelas que se seguem, visto que incorporam definições relativas às mesmas. Estas tabelas que se vão apresentar de seguida, correspondem ao segundo grupo que engloba os prédios urbanos reservados a comércio, indústria e serviços, que como anteriormente, vão figurar os coeficientes majorativos e minorativos.

Majorativos	
Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevador (es) e ou escada (s) rolante (s)	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20

Tabela 9 - Fatores majorativos para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Minorativos	
Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevadores em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas	0,10

Tabela 10 - Fatores minorativos para prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Para melhor compreensão e efeitos de aplicação das tabelas anteriores, são exibidas as definições do artigo em causa, para que se saiba o que se deve considerar em cada elemento caso suscite dúvidas:

a) Considera-se cozinha um local onde se encontram instalados equipamentos adequados para a preparação de refeições;

b) Considera-se que são instalações sanitárias os compartimentos do prédio com um mínimo de equipamentos adequados às respetivas funções;

c) Consideram-se também redes públicas de distribuição de água, de eletricidade, de gás ou de coletores de esgotos as que, sendo privadas, sirvam um aglomerado urbano constituído por um conjunto de mais de 10 prédios urbanos;

d) Consideram-se áreas inferiores às regulamentares as que estejam abaixo dos valores mínimos fixados no Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU);

e) Considera-se condomínio fechado um conjunto de edifícios, moradias ou frações autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou a totalidade do dia;

f) Considera-se piscina qualquer depósito ou reservatório de água para a prática da natação desde que disponha de equipamento de circulação e filtragem de água;

g) Consideram-se equipamentos de lazer todos os que sirvam para repouso ou para a prática de atividades lúdicas ou desportivas;

h) Para aferição da qualidade construtiva, considera-se a utilização de materiais de construção e revestimento superiores aos exigíveis correntemente, nomeadamente madeiras exóticas e rochas ornamentais;

i) Considera-se haver localização excecional quando o prédio ou parte do prédio possua vistas panorâmicas sobre o mar, rios, montanhas ou outros elementos visuais que influenciem o respetivo valor de mercado;

j) Considera-se centro comercial o edifício ou parte de edifício com um conjunto arquitetonicamente unificado de estabelecimentos comerciais de diversos ramos, em número não inferior a 45, promovido, detido e gerido como uma unidade operacional, integrando zona

de restauração, tendo sempre uma loja âncora e ou cinemas, zonas de lazer, segurança e estacionamento;

l) Considera-se edifício de escritórios o prédio ou parte de prédio concebido arquitetonicamente por forma a facilitar a adaptação e a instalação de equipamentos de acesso às novas tecnologias;

m) Considera-se que é deficiente o estado de conservação quando os elementos construtivos do prédio não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens;

n) Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respectivo 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;

o) Considera-se haver utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas, quando o prédio utiliza energia proveniente de fontes renováveis, ou aproveita águas residuais tratadas ou águas pluviais, ou ainda quando foi construído utilizando sistemas solares passivos;

5.8.6 Coeficiente de Vetustez

O Coeficiente de Vetustez é apenas relativo à idade do imóvel, medida após a emissão da licença de utilização, mas caso esta não exista, medida após a data de conclusão das obras de edificação. Em prédios que tenham sido alvo de ampliações, estas normas também se aplicam, de acordo com a idade de cada parte.

Com a obtenção deste último fator, pode-se então proceder à determinação do valor patrimonial tributário usando a expressão apresentada anteriormente, sendo este valor obtido arredondado por excesso à dezena de euros imediatamente acima.

Anos	Coefficiente de Vetustez
Menos de 2	1,00
2 a 8	0,90
9 a 15	0,85
16 a 25	0,80
26 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

Tabela 11 - Coeficiente de Vetustez em função da idade do Prédio

6 Análise Crítica

Nesta fase, vamos admitir um determinado empreendimento, o qual vamos analisar e comparar duas situações distintas. Suponhamos então uma qualquer obra de construção que necessite de recorrer a expropriação de determinado prédio, que primeiramente se irá admitir como sendo urbano e posteriormente rústico, expondo as respetivas diferenças e semelhanças para obtenção dos valores tributários a que estariam sujeitos e a forma de obter o possível valor da indemnização que cada um deles teria direito, de acordo com o código das expropriações.

Sendo este um procedimento bastante complexo por depender das condições do local, não se verificando duas situações exatamente idênticas, impede que seja feita uma generalização deste procedimento, pelo que vamos usar um exemplo para que melhor se possa entender a análise da aplicabilidade, condicionantes e limitações que se possam vir a verificar da aplicação da legislação referida nos capítulos anteriores.

Por se tratarem de exemplos, tem de se arbitrar determinados valores como idade, áreas relevantes e tipo de construção. Suponhamos então um prédio de habitação em moradia unifamiliar com oito anos de idade e com construção de dois pisos, em que a área total do terreno é de 200 metros quadrados e com uma área de implantação de 90 metros quadrados de que resulta uma área bruta privativa de 180 metros quadrados e uma área de terreno livre de 110 metros quadrados. Consideremos ainda que dispunha acessos rodoviários em condições razoáveis, rede de abastecimento de água, rede de saneamento e rede elétrica.

Para determinação do valor patrimonial tributário, teria de se obter as parcelas da equação que pode ser consultada anteriormente no capítulo referente ao valor patrimonial, onde se expõe a fórmula de cálculo, em que foi dito que este valor se obtém pela multiplicação dos seguintes fatores, como sejam o valor base, a área, o coeficiente de afetação, o coeficiente de localização, o coeficiente de qualidade e conforto e por fim o coeficiente de vetustez.

O primeiro desses valores seria o do valor base, que é constituído pela soma do valor médio de construção por metro quadrado e o valor do metro quadrado do terreno de implantação, que como referido, o primeiro é estipulado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos e que até à data toma o valor de 482.40€ por metro quadrado, aos quais tem de se adicionar o valor do custo do terreno de implantação, que se considera 25% deste valor. Assim, perfaz um

total de 603€ por metro quadrado, que é ainda uniforme em todo o país, embora possa gerar desigualdades ao considerar que um determinado terreno no litoral ou no interior do nosso país, por exemplo, tem o mesmo custo.

Prosseguiu-se então para o valor da área, que inicialmente necessita que seja efetuado um pequeno cálculo para se determinar o coeficiente de ajustamento a ser utilizado. Assim, da soma do valor da área bruta privativa e 30% do valor da área bruta dependente vai determinar-se um coeficiente, que pode ser consultado nas tabelas 2 a 5, com o qual se procederia ao ajustamento da área, usando a respetiva fórmula indicada na tabela 2, que seria a utilizada neste caso, apesar dessas fórmulas se aplicarem às outras tabelas de igual forma mas com os devidos ajustamentos. No primeiro cálculo para obtenção do coeficiente de ajustamento obtém-se um valor de 180 metros quadrados, visto não dispor de área bruta dependente, que resulta num coeficiente de 0,85. Agora seria necessário recorrer à fórmula de ajustamento respetiva, de onde se obtém um valor de área ajustada de 171 metros quadrados, ao qual ainda se teria de adicionar a área de terreno livre e a área de terreno excedente caso existam, afetadas de um coeficiente de 2,5% e 0,5% respetivamente. Assim, como se dispõe de uma área de terreno livre de 110 metros quadrados de um coeficiente de 2,5% vamos obter um valor de área a considerar para efeitos de cálculo de valor patrimonial tributário de 173.75 metros quadrados.

Os restantes valores seriam coeficientes, que vão permitir fazer a distinção dos diferentes prédios no respeitante às suas características para além da área. Começamos então pelo coeficiente de afetação, que pode ser obtido da tabela 6, que para o caso seria de 1 por se tratar de um prédio dedicado a habitação. Quanto ao coeficiente de localização, este introduz mais condicionantes a serem quantificadas pelo avaliador que atribuirá um valor a este coeficiente tendo em atenção as características inerentes ao prédio como a proximidade a equipamentos sociais e acessibilidades, para referir alguns. No entanto, este valor tem limites a respeitar sendo o seu valor mínimo de 0,35 e o máximo de 3. Como se constata o intervalo de valores é demasiado grande para que exista este grau de ambiguidade na quantificação deste coeficiente, uma vez, que depende exclusivamente da interpretação dada por cada um dos avaliadores às condições que servem o prédio, que em situações distintas pode tomar o mesmo valor apenas porque o avaliador o considerou, não estando desta forma a descredibilizar o trabalho feito por estas pessoas, mas sim a referir que deveriam existir formas de uniformizar a avaliação, como por exemplo, a introdução de uma lista de artigos a considerar que teriam de ser avaliados de

uma forma mais uniforme ao atribuir a esses artigos uma classificação que minimizaria o grau de ambiguidade neste procedimento de obtenção do coeficiente de localização. Esta classificação poderia, tomando o caso das acessibilidades como exemplo, ser de 1 a 4 em que 1 seria para as situações com inexistência de acessos rodoviários, 2 para os casos com acesso rodoviário fraco, 3 nas situações com acesso rodoviário razoável e por fim 4 para bons acessos rodoviários. Mas, este é apenas um exemplo de como se poderia classificar este ponto, embora também pudesse ser classificada a variedade de transportes públicos e qualidade dos mesmos, a sua frequência, etc, dentro deste tópico das acessibilidades, que é apenas um dos muitos possíveis. Estas classificações poderiam depois ser transpostas para a forma de coeficiente, através do método que respondesse da melhor forma a este problema, que iria depender da importância de cada tópico para o valor final. Vamos admitir um coeficiente de localização de 1 para este exemplo, apenas por poder ser aplicado a ambos os casos de prédio urbano na periferia de um aglomerado urbano ou prédio rústico fora do aglomerado ou na periferia como no caso anterior.

Passemos agora para o coeficiente de qualidade e conforto, utilizando as tabelas 7 a 10, que nos apresentam os valores majorativos e minorativos a serem aplicados dependendo das condições e do tipo de prédio. Neste caso, por se tratar de uma moradia unifamiliar e ter disponível garagem individual, teria de se acrescentar um coeficiente que pode ascender até 0,20 que se considera de 0,020 relativo ao facto de ser moradia unifamiliar e 0,04 por dispor de garagem individual. Seria ainda considerada a falta de rede de gás o que tem um coeficiente minorativo de 0,02, o que resulta num coeficiente de qualidade e conforto de 1,04.

Por fim o coeficiente de vetustez também é de fácil obtenção através da consulta da tabela 11, visto que depende exclusivamente da idade do prédio que foi admitida como sendo 8 anos, o valor deste coeficiente seria de 0,90.

Assim, com todos estes valores e aplicando a fórmula que pode simplificar-se interpretando-se como sendo o valor do imóvel que resulta da multiplicação de todos os valores acima mencionados o que resulta num valor patrimonial tributário de 98.070€ com o arredondamento à casa das dezenas imediatamente a seguir como preconizado no código.

Suponhamos agora, que se tratava do mesmo prédio mas com classificação de rústico. Como se pode verificar no artigo 15º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a avaliação de

prédios urbanos é direta não dependendo do tipo de prédio urbano, mas a avaliação para os prédios rústicos pode agora ser de base cadastral, não cadastral ou direta dependendo do uso a que está sujeito. A definição de prédio rústico caracteriza-se genericamente como terrenos para a atividade agrícola embora seja possível serem afetados de outro uso como seja habitação desde que com classificação para tal. Para este exemplo, vamos considerar de habitação para que melhor se possam ver as diferenças e semelhanças. Por se tratar de um terreno rústico de habitação, ou seja, não afetado de produção de rendimentos agrícolas, o valor patrimonial pode ser obtido de acordo com as mesmas regras aplicáveis na avaliação de prédios urbanos, como diz o artigo 27º alínea 2 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Apenas de mencionar, que a avaliação com base cadastral e não cadastral consiste, simplificada, na elaboração de quadros de qualificação e avaliação, quadros de tarifas na distribuição parcelar.

Da mesma forma que para o caso em que se tratava de um prédio urbano terão de se calcular os mesmos valores para obter o respetivo valor patrimonial tributário mas agora como se fosse um prédio rústico. Assim iniciou-se este processo através da obtenção do valor base que irá ser o mesmo visto que a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos apenas disponibiliza um valor para o custo médio de construção que é uniforme em todo o país, que como se viu anteriormente, é de 482.40€ por metro quadrado. Por se tratar de um prédio rústico em que os terrenos são tributados pelo rendimento que geram, não se introduziu a parcela referente ao custo do terreno de implantação.

Para o valor da área, o coeficiente de ajustamento vai coincidir com o obtido para os prédios urbanos que é de 0,85 que vai resultar numa área ajustada de 171 metros quadrados ao qual não iremos adicionar o valor da área de terreno livre, pois o artigo 27º que este procedimento apenas é aplicável a edifícios localizados em prédios rústicos que não tiverem utilização para produção de rendimento agrícola, que é o caso.

Seguindo a mesma linha de análise, os coeficientes de afetação, de localização, vetustez e qualidade e conforto, mantêm-se por se considerarem as mesmas características do exemplo anterior, sendo o coeficiente de afetação igual a 1, o coeficiente de localização também de 1, coeficiente de qualidade e conforto de 1,04 pela aplicação dos mesmos fatores e por fim o de vetustez de 0,90. Aplicando a mesma fórmula de cálculo obtém-se o valor patrimonial tributário de 77.220€ com o mesmo arredondamento.

Como se pode verificar a diferença no valor entre um prédio urbano de habitação e um prédio rústico com o mesmo uso, é bastante significativa apesar do método de cálculo ser o mesmo, mas a maior diferença reside no facto de nos prédios urbanos se considerar todo o bem, enquanto nos rústicos apenas se considera o edifício como diz o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Esta diferença, deve-se sobretudo pela diferente classificação uma vez que os prédios rústicos serão em princípio associados à atividade agrícola em que o valor patrimonial dos terrenos será devido aos rendimentos obtidos dessa atividade.

Vamos admitir agora que em ambas as situações estes terrenos seriam sujeitos a expropriação e verificar as diferenças e semelhanças como anteriormente. Devido à complexidade da obtenção do valor da indemnização, não foram feitos cálculos mas poder-se-á aferir da grandeza dos valores para comparação entre os dois tipos de prédios.

Desde logo se nota uma diferença entre o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código das Expropriações, que se trata da classificação atribuída ao solo, que neste último se nos apresenta como solos aptos para construção e solos para outros fins, ao contrário de prédio rústico e prédio urbano. Visto se tratarem de imóveis dedicados a habitação, que dispõe de acesso rodoviário, rede de abastecimento de água, rede elétrica, e rede de saneamento, estas características conferem aos prédios apresentados anteriormente a classificação de solos aptos para construção, segundo o Código das Expropriações. Para a obtenção do valor da indemnização referente ao valor do solo, iríamos recorrer ao artigo 26º do referido código. Neste artigo são apresentadas 3 possíveis soluções de cálculo em que as primeiras duas não são aplicáveis, visto que já existe construção no terreno e que não se dispõe, usualmente, da quantidade de valores necessários para que se possa recorrer ao método da média aritmética. Assim, resta uma última possibilidade, que surge na alínea 4 deste artigo e se estende às seguintes, que consiste na aplicação de percentagens, dependendo das condições que se verificarem no imóvel, ao valor do custo de construção. O custo de construção previsto neste código diz que para o determinar se usam como referencial os montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, embora para os terrenos considerados aptos para construção mas sem edificações, o código diz que o valor deste é obtido tendo por referência a construção que nele seria possível efetuar. Isto pode ser interpretado como contraditório visto que se um terreno se encontrar em zona privilegiada habitacional ou turística, surge a questão se a construção nele

possível seria a custos controlados como o código sugere, apesar de para o presente exemplo este problema não surgir uma vez que o terreno já se encontra construído.

Aparece, no entanto, um outro problema referente ao custo de construção, em que o Código das Expropriações é bastante omissivo por não referir com detalhe como o obter ou o que considerar na obtenção do mesmo porque, por exemplo, o custo de construção pode ser aferido como sendo o preço de venda do imóvel, visto que engloba o valor do terreno, o custo dos materiais, os custos recorrentes das licenças e projetos, etc. Da mesma forma, pode ser quantificado recorrendo ao valor estipulado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos para o custo médio de construção por metro quadrado ou outro método que se considere adequado, o que vai gerar uma diferença significativa no montante da indemnização. A este valor do custo de construção seria então aplicada a percentagem de 15%, que seria relativa ao valor do terreno, e as percentagens que se considerassem adequadas do artigo 26º/7, que no caso do exemplo do prédio urbano seria de 6,5% e no prédio rústico de 5,5%. Estes valores foram obtidos pela soma das percentagens, no referido artigo, que resultam das condições mencionadas acima, ou seja, para os prédios urbanos resulta da soma das percentagens que se seguem, que são 1% por dispor de acessos rodoviários razoáveis, 1% por ter rede de abastecimento de água, 1,5% referente à existência de rede de saneamento, 1% devido à rede elétrica, 1% da rede telefónica, 0,5% por ter rede de drenagem de águas pluviais e 0,5% por possuir passeios em toda a extensão do arruamento. Para os prédios rústicos não se considerou estes dois últimos valores por se considerar que não existiriam num prédio com esta classificação. Desta forma, ao valor do custo do solo apto para construção seria afeto a um valor de 21.5% e 20.5% para os prédios urbanos e rústicos, respetivamente. Com estas percentagens e considerando o valor estipulado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos de 482,40€ por metro quadrado, aplicado aos 200 metros quadrados de área bruta, ao qual seriam aplicadas as percentagens referidas acima, resultariam os valores de 20.744€ e de 19.779€ para o prédio urbano e rústico respetivamente, o que seria significativamente inferior ao valor sobre o qual é afeto o imposto previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, do qual resulta o valor de 24.120 euros. Este valor resultou da multiplicação entre 25% do valor base por metro quadrado de construção aos 200 metros quadrados de terreno, e que é igual para ambos os prédios. A diferença entre ambos os códigos começa a evidenciar-se, desde logo no valor a atribuir ao terreno que para efeitos de tributação é superior em cerca de 14% e 18% respetivamente.

Ao valor do solo teria ainda de se adicionar o custo das construções, em que o Código das Expropriações é demasiado vago, no sentido em que refere os elementos a considerar, mas nenhum procedimento ou método de quantificação desses fatores no valor final, pelo que dificulta em muito a obtenção do valor a atribuir às construções.

A estes dois valores referidos anteriormente, poderiam ainda ser acrescentadas parcelas correspondentes por exemplo a árvores que pudessem existir no prédio rustico capazes de gerar rendimento.

Em suma, para o cálculo do valor patrimonial tributário é obtido como sendo o valor do imóvel através do valor base, área ajustada e coeficientes que contabilizam as diversas características como sejam o uso do imóvel, localização, qualidade e conforto e idade do mesmo. Para os prédios urbanos a obtenção deste valor é mais simples visto que é sempre de forma direta, mas os rústicos tem três métodos possíveis, sendo estes a avaliação de base cadastral, não cadastral ou direta. Neste exemplo foi utilizada a avaliação direta por se tratar de um edifício de habitação, que não gera rendimentos de cariz agrícola, contido num terreno com a classificação de prédio rústico, como refere o artigo 27º/2 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Ao terreno dos prédios rústicos teria de ser aplicado um dos outros métodos para obter o respetivo valor patrimonial tributário no caso de estes gerarem rendimentos, que não foi o verificado.

Quanto ao valor a que estes terrenos teriam direito no caso de expropriação, este é de difícil obtenção por ter demasiadas condicionantes a ele inerentes e por alguma incapacidade de esclarecer algumas questões do Código das Expropriações.

Começamos por referir que, o valor do solo apto para construção teria os três métodos acima mencionados, disponíveis para o seu cálculo, embora para o caso em que não se encontre construído surja uma contradição entre as alíneas 1 e 4 do artigo 26º deste código que vai afetar o valor final da indemnização a que se teria direito. O segundo método tem a sua aplicação reduzida maioritariamente por falta de dados suficientes para tal e por fim a terceira hipótese revela-se insuficiente devido a omissões sobre o que se deve considerar, primeiramente para o custo de construção e posteriormente a quantificação a atribuir a outros fatores existentes no Imóvel para além da qualidade dos acessos e redes que o servem. Se o prédio rústico, por ventura, tivesse a classificação de solo para outros fins, o valor da indemnização tornava-se ainda mais omissivo, uma vez, que pode ser obtido pela média aritmética, como sucede com os

solos aptos para construção, ou pode ser calculado tendo em atenção os seus rendimentos efetivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, como refere o artigo 27º do Código das Expropriações, tendo ainda em atenção a natureza do solo e subsolo, configuração do terreno e acessos, culturas e clima da região, frutos pendentes e outras caso se verifiquem. Como quantificar cada um destes fatores e o seu peso no valor final não nos é referido, o que leva a uma ambiguidade tal que pode ser classificada como especulação, pois não se dispõe de mais informação de como calcular este valor da indemnização, deste tipo de solos.

Para o cálculo do valor dos edifícios, são apenas mencionados os fatores a considerar, mas de igual forma, não nos é indicado procedimento algum ou quantificação relativa entre esses fatores para que se possa obter o valor dos edifícios. É ainda feita referência às avaliações para fins fiscais como sendo um desses elementos, mas esta é toda a informação que nos é fornecida. Quanto às duas situações que surgem posteriormente, relativas a demolições, o parágrafo referente aos casos em que esta tenha lugar, que diz "... calcula-se o valor do solo, nele deduzindo o custo das demolições e dos desalojamentos que seriam necessários para o efeito, correspondendo a indemnização à diferença apurada, desde que superior ao valor determinado nos termos do número anterior", suscita em primeiro lugar, a dúvida sobre a "diferença apurada" que não se percebe entre que valores se deve obter essa diferença, e o porquê da imputação dos custos da demolição e dos desalojamentos ao expropriado na forma de deduções ao valor do solo. Por um lado, o expropriado tem direito a justa indemnização, em que esta consiste no ressarcir de um prejuízo que advém da expropriação, mas por outro esse valor pode ser alvo de deduções recorrentes de custos da entidade expropriante sobre o imóvel, nomeadamente a demolição, que parecem contraditórios.

Desta análise conclui-se que, apesar de não se ter efetuado o cálculo de um possível valor da indemnização, por força das demasiadas condicionantes, a diferença entre o valor patrimonial tributário e o valor a que se teria direito em caso de expropriação, seriam substancialmente diferentes.

7 Conclusões

No ponto anterior foram evidenciadas limitações, omissões e ambiguidades em ambos os documentos a que se recorreu para a aplicação das simulações, mas o objetivo principal desta dissertação era a demonstração que o Código das Expropriações e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis não possuem qualquer articulação no que toca ao valor do prédio em causa, seja para efeitos de tributação ou de indemnização.

Desde logo, que ambos se distanciam ao conterem diferente classificação dos solos. No Código das Expropriações este recorre a solos aptos para construção e solo para outros fins, enquanto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, este os define como prédios rústicos ou prédios urbanos. Uma nova apresentação das definições de cada uma destas classificações vai evidenciar a ambiguidade desta diferença, senão vejamos, prédio rústico pode ser encontrado dentro e fora dos aglomerados urbanos dependendo das situações, em que fora dos aglomerados urbanos obtém esta classificação todos os que não sejam de construção e estejam afetos a atividade agrícola ou que não apresentem construção ou ainda edifícios sem autonomia económica e de baixo valor. Dentro dos aglomerados urbanos, são prédios rústicos todos os que tenham aprovação para tal sem capacidade de gerar rendimento ou que na possibilidade de gerarem rendimento que este seja de cariz agrícola e os edifícios e construções em terrenos agrícolas ligados a essa atividade ou águas e plantações com autonomia económica. Os prédios urbanos por defeito são todos os outros como nos é indicado. Da mesma forma que no código anterior, neste está definido com sendo solo para outros fins todo aquele que não seja apto para construção, que se define como sendo os terrenos que disponham de todas ou parte das infraestruturas que se seguem, como sejam o acesso rodoviário, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e rede de saneamento, a edifícios que já ai existam ou possam vir a existir.

Claramente se verifica que um prédio rústico dentro de um aglomerado urbano que disponha de algumas das infraestruturas referenciadas pode ser definido como solo apto para construção embora possa ser de uso exclusivo para atividade agrícola, e da mesma forma o mesmo prédio rústico com a mesma atividade e infraestruturas disponíveis, mas fora de aglomerado urbano será assim considerado um solo para outros fins. Isto evidencia a ambiguidade da descrição de

solos aptos para construção que basicamente pode englobar os prédios rústicos e urbanos definidos pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Existe ainda o valor a ser atribuído aos edifícios, no Código das Expropriações, onde não nos é dada qualquer informação referente ao procedimento

Como demonstrado, estas diferentes classificações geram dificuldade na obtenção do valor de determinado prédio, uma vez que devido a essa diferença vão necessariamente ter de existir valores e formas diferentes de cálculo entre os códigos. Mas a questão que surge, é se haverá necessidade do órgão Estado possuir dois instrumentos de avaliação do valor de determinado bem imóvel, que geram resultados diferentes, devido ao facto de terem em consideração pressupostos diferentes, embora em teoria, ambos devessem procurar o mesmo valor apesar de que para fins diferentes.

Existe ainda a questão dos custos associados a este procedimento ambíguo, que pode ser uma das razões pela existência de um número exagerado de processos litigiosos referentes a expropriações que podiam ser evitados se houvesse clareza nos pressupostos poupando assim custos ao erário publico.

Com este conhecimento consolidado, seria adequada uma análise de expropriações em curso para que se pudesse observar a forma como os valores indemnizatórios são calculados e assim poder fazer a comparação entre eles, para aferir dos procedimentos utilizados e considerações feitas para a sua obtenção, e comparar ainda com os respetivos valores patrimoniais tributários, para que se pudesse verificar as diferenças resultantes dos diferentes pressupostos de avaliação.

8 Referências Bibliográficas

- ROCHA, Maria Elisabete Almeida, "Expropriações por Utilidade Pública: O Procedimento Expropriativo", Verbo Jurídico, 2008 a
- ROCHA, Maria Elisabete Almeida, "Expropriações por Utilidade Pública: O Direito de Reversão", Verbo Jurídico, 2008 b
- [s. n.], "A expropriação na jurisprudência das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça", Gabinete dos Juizes Assessores - Assessoria Cível, [201?]
- Ribeiro, Fernando Manuel de Jesus Abreu, "O valor de mercado de imóveis e o seu rendimento", Instituto Superior de Agronomia - Universidade de Lisboa, 2009
- [s.n.], "Portugal - Sistema fiscal sobre o património imobiliário", APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, [200?]
- SANTOS, A. C.; MARTINS, A. M. F.; "Competitividade, Eficiência e Justiça no Sistema Fiscal", Secretaria de Estado dos Assuntos Fiscais, 2009

Endereços Eletrónicos

- Código das Expropriações; Decreto-Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro de 1999, com as alterações e com a redação no Decreto-Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro de 2008, "Diário da República Série 1" n.º 171, Disponível em <http://www.igf.min-financas.pt/inflegal/bd_igf/bd_legis_geral/leg_geral_docs/LEI_168_99_COD_DAS_EXPROPRIACOES.htm>, Acedido em Outubro de 2012

- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis; Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro de 2003, "Diário da República Série 1-A" n.º 262, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/index_cimi.htm>, Acedido em Outubro de 2012
- Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis; Anexo II do Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro de 2003, "Diário da República Série 1-A" n.º 262, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/index_cmt.htm>, Acedido em Outubro de 2012
- Código do Imposto Selo; Anexo III do Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro de 2003, "Diário da República Série 1-A" n.º 262, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/selo/>, Acedido em Outubro de 2012
- Portaria n.º 99/2005 de 17 de Janeiro de 2005 (2ª Série), Fixa o custo médio de construção por metro quadrado a vigorar em 2005, Disponível em <http://www.igf.min-financas.pt/inflegal/codigos_tratados_pela_igf/CIMI/Leg_complementar/portaria_0099_2005_2.htm>, Acedido em Outubro de 2012
- Portaria n.º 99/2005 de 17 de Janeiro de 2005 (2ª Série), com as alterações e redação da Portaria n.º 1456/2009 de 30 de Dezembro de 2009, "Série I" n.º 251, Fixa o custo médio de construção por metro quadrado a vigorar em 2009, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/E5B7F981-E357-4D82-AA38-36ED6B8F2648/0/portaria1456-2009_30-12.pdf>, Acedido em Outubro de 2012
- Portaria n.º 928/2004 de 4 de Agosto de 2004, Fixa o zoneamento dos coeficientes de localização e da percentagem dos terrenos para construção dos vários municípios, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/E3365DB5-0F48-446A-9806-A6F03F55B6FA/0/portaria_982-2004_de_4_de_agosto.pdf>, Acedido em Outubro de 2012

- Portaria n.º 928/2004 de 4 de Agosto de 2004, com as alterações e redação da Portaria n.º 1119/2009 de 30 de Setembro de 2009, Altera o zoneamento dos coeficientes de localização e da percentagem dos terrenos para construção de alguns municípios, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/D5554195-D729-4500-ADB5-2B1F3339870A/0/portaria_1119_2009.pdf>, Acedido em Outubro de 2012
- Portaria n.º 1434/2007 de 6 de Novembro de 2007, Diretrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, de localização excecional, de localização e operacionalidade relativas e de estado deficiente de conservação, Disponível em <http://www.igf.min-financas.pt/inflegal/codigos_tratados_pela_igf/CIMI/Leg_complementar/Portaria_1434_2007.htm>, Acedido em Outubro de 2012
- Portal das Finanças, Estatuto dos Benefícios Fiscais, Disponível em <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/>, Acedido em Outubro de 2012