

**CONTRIBUTO DO ESTUDO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO
URBANO (BRASIL) PARA A TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL EM
PORTUGAL: ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE ALMADA**

Eugênio Evaristo Cardoso de Souza

**Dissertação de Mestrado em Urbanismo Sustentável e
Ordenamento do Território**

Maio, 2023

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território, realizada sob a orientação científica do Prof. Doutor José Afonso Teixeira.

Esta dissertação foi escrita em português do Brasil, por opção do autor, seguindo normas técnicas de apresentação de trabalhos académicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT – NBR 14 724).

À minha mãe, Roseli, por me ensinar a ser feliz.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador, o Professor Doutor José Afonso Teixeira, por toda a dedicação e apoio durante o desenvolvimento deste trabalho, sempre solícito e muito cuidadoso com as correções.

Ao corpo docente do Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território pelo comprometimento com a excelência e pela disposição em partilhar o conhecimento técnico e académico.

Aos amigos que fiz em Portugal e que transformaram essa experiência em algo incrível, sobretudo, durante as incertezas do período pandémico. Em especial, aos que moraram comigo, por toda a confiança, segurança e carinho.

À minha amada família, que mesmo longe, sempre se faz presente.

CONTRIBUTO DO ESTUDO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO URBANO (BRASIL) PARA A TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL EM PORTUGAL: O CASO DO MUNICÍPIO DE ALMADA

EUGÊNIO EVARISTO CARDOSO DE SOUZA

RESUMO:

O investimento necessário para alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades é dependente de um sistema fiscal eficaz, mas que seja pautado na equidade. Por essa razão é pertinente o estudo de diferentes formas de melhorar a arrecadação e de aprimorar a justiça fiscal. Ainda mais quando se trata de impostos sobre a propriedade imobiliária, pois esses tributos possuem um caráter extrafiscal de poder ser utilizado pelos gestores públicos nas ações de ordenamento do uso do solo.

Desse modo, esta dissertação estudou os sistemas fiscais de Portugal e Brasil a fim de compreender as semelhanças e as diferenças em relação aos impostos sobre a propriedade, principalmente, sobre como ocorre o cálculo do Valor Patrimonial Tributário, do qual decorrem os impostos sobre a propriedade. Com o objetivo de contribuir com o instrumento jurídico brasileiro, a Planta Genérica de Valores, que tem a finalidade de atualizar os valores patrimoniais tributários conforme os preços aplicados no mercado imobiliário.

Para esse fim, o estudo foi aplicado em Almada (Portugal), tendo sido analisados dados estatísticos sobre as despesas e receitas, a contribuição dos impostos diretos ao longo dos últimos anos, em especial os que incidem sobre a propriedade. Mais especificamente, o estudo do mercado imobiliário foi realizado em uma zona urbana da União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, a fim de constatar o valor do metro quadrado médio dos imóveis e comparar com os valores utilizados pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos para aferir o Valor Patrimonial Tributário.

PALAVRAS-CHAVE: Valor Patrimonial Tributário; Impostos sobre Propriedade; Mercado Imobiliário; Ordenamento do Território; Almada.

ABSTRACT:

The investment necessary to achieve sustainable development in cities depends on an effective and equitable fiscal system. Therefore, it is pertinent to study different ways to improve revenue collection and enhance tax justice, particularly when it comes to property taxes, as these taxes can be used by public managers to regulate land use.

This dissertation examines the fiscal systems of Portugal and Brazil in order to understand the similarities and differences in property taxes, particularly how the Taxable Property Value is calculated, which determines the amount of property taxes owed. The goal is to contribute to the Brazilian legal instrument, the Generic Values Plant, which aims to update property values based on market prices.

To this end, the study was conducted in Almada, Portugal, analyzing statistical data on expenses and revenues, the contribution of direct taxes over the past few years, particularly those that relate to property. Specifically, the real estate market was studied in an urban area of the Union of Parishes of Almada, Cova da Piedade, Pragal, and Cacilhas, to determine the average square meter value of properties. This data was then compared to the values used by the National Commission for the Assessment of Urban Buildings to assess the Taxable Property Value.

KEYWORDS: Taxable Property Value; Property Taxes; Real Estate Market; Land Use Planning; Almada.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	1
Objetivos gerais	2
Objetivos específicos	3
METODOLOGIA.....	4
ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	5
CAPÍTULO I: A BASE LEGAL DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL DO BRASIL.....	7
Secção I.I - Arcabouço Legal: Código Tributário Nacional (1966) e Constituição Brasileira (1988).....	7
Secção I.II – As políticas urbanas e a progressividade na cobrança do IPTU	9
Secção I.III – A importância da responsabilidade fiscal para os municípios brasileiros.	12
CAPÍTULO II: A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E SUAS IMPLICAÇÕES NO BRASIL	14
Secção II.I – A Planta Genérica de Valores	14
Secção II.II – Atualização da PGV no Brasil	18
CAPÍTULO III: O IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS DE PORTUGAL	22
Secção III.I – Caracterização jurídica do Imposto Municipal sobre Imóveis	22
Secção III.II – A relevância do imposto sobre a propriedade na carga fiscal de Portugal	26
CAPÍTULO IV: VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO.....	36
Secção IV.I – Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos	36
Secção IV.II – Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção	44
Secção IV.III – Valor Patrimonial Tributário dos Outros Prédios Urbanos	45
CAPÍTULO V: O VALOR DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	48
Secção V.I – Conceitos do Mercado Imobiliário	48
Secção V.II – As determinantes do Valor da Propriedade Imobiliária	51
CAPÍTULO VI: ESTUDO DE CASO	55
Secção VI.I – Caracterização do concelho de Almada	55
Secção VI.II – O Imposto Municipal sobre Imóveis em Almada	60
Secção VI.III – Mercado Imobiliário em Almada.....	64
CAPÍTULO VII: DESENVOLVIMENTO E RESULTADOS.....	67
Secção VII.I – Metodologia de pesquisa	67

Secção VII.II – Estudo do valor de mercado	69
Secção VII.III – Resultados	78
CONCLUSÃO	81
BIBLIOGRAFIA	84
ANEXO	93

LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

AML – Área Metropolitana de Lisboa

AUGI - Áreas Urbanas de Génese Ilegal;

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CMA – Câmara Municipal de Almada

CNAPU - Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

CRP – Constituição da República Brasileira

CTN – Código Tributário Nacional

DGOTDU - Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

IAS – Indexante dos Apoios Sociais

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

LGT – Lei Geral Tributária

LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal

NBR - Norma Brasileira Regulamentadora

OCDE - Organização para Cooperação e Desenvolvimento Económico

PGV – Planta Genérica de Valores

PIB – Produto Interno Bruto

RFALEI - Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais

VPT – Valor Patrimonial Tributário

INTRODUÇÃO

A tributação possui aspetos fiscais, que implicam em estabelecer um sistema fiscal com quatro finalidades principais: a) geração de receitas para despesas públicas; b) redistribuição geral de renda e riqueza; c) corrigir as ineficiências do mercado na alocação de recursos; e d) controle da moeda, do crédito e da liquidez para estabilizar a economia (Stiglitz, 2000, p. 458).

Assim, o sistema fiscal, ao arrecadar impostos, permite que as administrações públicas possam, por exemplo, investir na crescente demanda por um desenvolvimento sustentável centrado na melhoria da qualidade de vida.

Esse desenvolvimento pautado pela sustentabilidade passa pela reestruturação das cidades. Por essa razão é de suma importância pensar em sistemas fiscais que com eficiência e equidade promovam a arrecadação necessária, mas que também sejam “instrumentos da gestão urbanística” no combate aos vazios urbanos e à especulação imobiliária.

Por esses motivos, é importante investigar os sistemas fiscais e compreender como eles podem afetar o desenvolvimento urbano sustentável, buscando identificar possíveis problemas e propor soluções para aprimorar a gestão dos espaços urbanos e promover uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável.

Para tal, cabe uma proximidade das autarquias municipais com os impostos sobre a propriedade para além da instituição de taxas, que inclusive já estão autorizadas a aplicar pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Pois, a arrecadação desses impostos pode ser aprimorada para que as administrações municipais possam ter cada mais autonomia financeira para reduzir as desigualdades sociais e ordenar os espaços urbanos.

Como esses impostos são aplicados pelo Valor Patrimonial Tributário, espera-se que este esteja próximo do valor de mercado, a fim de buscar a justiça fiscal nesse modo de tributação. Sendo que o conhecimento mais atualizado dos valores aplicados no mercado imobiliário é um atributo que potencializa o banco de dados do município para

que os gestores possam melhorar as transformações do solo urbano e facilitar sua compreensão.

Desse ponto de partida, busca-se nesse trabalho um contributo ao aplicar o estudo realizado pelas administrações municipais brasileiras sobre o valor unitário do metro quadrado urbano, que tem como intuito definir valores atualizados do mercado imobiliário no Valor Venal dos Imóveis, que equivale, em Portugal, ao Valor Patrimonial Tributário.

Claro que o trabalho pondera as diferenças nos ordenamentos jurídicos dos dois países, que possuem sistemas administrativos distintos. Enquanto, em Portugal, as câmaras municipais possuem poderes limitados quanto aos impostos sobre a propriedade, que ficam ao cargo do Ministério das Finanças, no Brasil é a esfera de poder municipal que tem toda a responsabilidade legal em relação a esse tipo de imposto.

Para o desenvolvimento do trabalho, como caso prático, optou-se pelo concelho de Almada, pois é um bom exemplo por se situar na primeira coroa da Área Metropolitana de Lisboa, muito influenciado pela proximidade à capital, mas com alguma autonomia proporcionada pela localização na margem sul do Tejo. Foi um importante centro industrial, mas atualmente experimente um processo acelerado de terciarização (85% da população com 15 e mais anos está empregada nos serviços), tem quase 180 000 habitantes e uma densidade populacional superior a 2530 hab./km². O número de habitantes, de famílias e de edifícios (apartamentos e moradias) aumentou muito entre 2001 e 2011 e, apesar de atenuar bastante o ritmo (crise económica; crise pandémica) continuaram a registar taxas positivas entre 2011 e 2021. Por isso, tem uma dinâmica urbana que movimenta o mercado imobiliário, ainda mais no eixo central da cidade, acompanhando a linha do Metro de Superfície, que foi a área escolhida como caso prático do estudo.

Objetivos gerais

No âmbito desta dissertação torna-se necessário analisar os diplomas jurídicos sobre tributação municipal dos dois países para transpassar da melhor maneira um

estudo com base jurídica de um país para o outro, ainda mais, como citado, que Portugal e Brasil possuem sistemas administrativos diferentes.

Sendo assim, registamos os objetivos gerais do presente trabalho:

- Analisar as diferenças dos sistemas fiscais de Portugal e do Brasil, considerando que as administrações municipais têm diferentes autonomias nesse domínio;
- Discutir a importância e o conteúdo de um documento comparável à Planta Genérica de Valores para Portugal, no que envolve a gestão urbanística e a tributação municipal que incide sobre as propriedades.

Objetivos específicos

Para aprofundar o estudo, e, também, para apresentar resultados mais coesos, é imprescindível definir objetivos específicos, que seguem:

- Realizar uma revisão bibliográfica sobre sistemas fiscais em Portugal e Brasil, com foco nas diferenças entre a tributação municipal;
- Identificar as autonomias das administrações municipais em Portugal e Brasil em relação aos impostos sobre a propriedade;
- Analisar os documentos comparáveis à Planta Genérica de Valores existentes em Portugal, no que diz respeito à gestão urbanística e tributação municipal;
- Comparar a aplicação das fórmulas para aferir o valor do imóvel para fins tributários em Portugal e no Brasil
- Discutir a importância de uma tributação justa e eficiente para a gestão urbanística e para as justiças fiscal e social;
- Aplicar o estudo do mercado imobiliário da Planta Genérica de Valores em um caso prático em um eixo central do concelho de Almada (Portugal).

Com esses objetivos específicos, busca-se contribuir para o aprimoramento dos sistemas fiscais municipais em Portugal e no Brasil, identificando as melhores práticas e propondo soluções para os desafios enfrentados pelas administrações municipais na gestão urbana e financeira.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste em uma pesquisa descritiva e exploratória, com abordagem qualitativa. Pautada nas diferenças entre os sistemas fiscais de Portugal e do Brasil, em relação à tributação municipal sobre as propriedades, considerando as diferentes autonomias das administrações municipais nesse domínio.

A pesquisa se realizou por meio de uma revisão bibliográfica e análise documental sobre os ordenamentos jurídicos dos sistemas fiscais e das políticas de gestão urbanística em Portugal e no Brasil com intuito de verificar a viabilidade da aplicação do estudo da Planta Genérica de Valores em um concelho português. Além disso, buscou-se uma análise estatística para comparar a relevância dos impostos sobre propriedade na carga fiscal de Portugal.

Utilizou-se a revisão bibliográfica e a análise documental para compreender o nível de atualização da Planta Genérica de Valores no Brasil, a fim de apresentar casos sobre o impacto desse estudo na arrecadação municipal. Do mesmo modo buscou-se apreender sobre os conceitos do mercado imobiliário, que permeiam toda a abordagem da dissertação.

Houve uma coleta de dados dos registros imobiliários e da avaliação fiscal do valor patrimonial tributário da área do estudo no concelho de Almada. Pois, foram base para aplicação do estudo prático da análise comparativa entre os valores utilizados para aferir o Imposto Municipal sobre Imóveis e as amostras coletadas do valor atualizado do mercado imobiliário de Almada.

Os resultados foram analisados de forma qualitativa, por meio da interpretação dos dados coletados e das informações obtidas na revisão bibliográfica e análise documental. Realizou-se uma discussão dos resultados e uma análise crítica, visando propor soluções para aprimorar o cálculo do Valor Patrimonial Tributário e em como pode afetar a arrecadação.

Por fim, é importante ressaltar que todas as informações coletadas e utilizadas na pesquisa foram tratadas de forma confidencial e de acordo com as normas éticas aplicáveis à pesquisa científica.

ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Com o intuito de esclarecer o leitor quanto à organização dos capítulos e suas abordagens no presente trabalho, este item faz uma breve descrição destes e finaliza com um quadro esquemático.

O primeiro capítulo procura enveredar pela base jurídica do Imposto Predial e Territorial Urbano do Brasil, a passar pelo encaminhamento da Constituição Brasileira, pelo Código Nacional Tributário e pela Lei de Responsabilidade Fiscal. Para explicar a incidência do imposto, pelo qual a esfera administrativa pública é responsável por todas as questões inerentes ao tributo sobre a propriedade no país, e, também, qual a função da Planta Genérica de Valores para este imposto.

A Planta Genérica de Valores é contemplada no segundo capítulo, pois é de suma importância definir o conceito, os estudos decorrentes da sua atualização, o impacto no valor venal do imóvel, que assemelha ao valor patrimonial tributário de Portugal, e as implicações no valor final do imposto sobre propriedade no Brasil. O capítulo contempla uma breve análise documental sobre o nível de atualização da planta de valores no Brasil, inclusive nas capitais estaduais do país.

O terceiro capítulo inicia a análise do arcabouço jurídico português que delibera sobre o Imposto Municipal sobre Imóveis, a começar pelos princípios da tributação na Constituição da República Portuguesa e na Lei Geral Tributária, para, então, analisar o Decreto-Lei que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. A carga fiscal portuguesa é analisada com dados estatísticos, a focar na relevância dos impostos sobre propriedade, e, também, faz uma breve comparação com outros países europeus.

No quarto capítulo discorre-se sobre o Valor Patrimonial Tributário com ênfase nos artigos que estabelecem no CIMI como deve ocorrer o cálculo desse valor, que é a base para aferir o valor final que o contribuinte deve pagar pelo imposto que incide sobre seu imóvel.

O quinto capítulo faz um enquadramento conceptual sobre o mercado imobiliário e o valor da propriedade imobiliária, pois são de suma importância para esclarecer aspetos relevantes da avaliação do valor do património tributário e dos estudos da Planta Genérica de Valores.

O capítulo seis é dedicado ao estudo de caso; por essa razão faz uma breve caracterização do concelho de Almada e traz dados importantes relativos ao imposto sobre imóveis e ao mercado imobiliário no município.

O desenvolvimento e os resultados são abordados no sétimo capítulo, onde encontra-se a metodologia aplicada para atualizar os valores do património tributário para verificar amostras do impacte na arrecadação do imposto sobre imóveis com um acompanhamento mais apurado do valor de mercado da propriedade. Para finalizar apresenta os resultados, e, também, uma análise dos mesmos. Em seguida parte para o item de conclusão da dissertação.

CAPÍTULO I: A BASE LEGAL DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL DO BRASIL

O intuito deste capítulo é apresentar e discorrer sobre os tributos que incidem sobre propriedade no Brasil, sobretudo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que equivale, em Portugal, ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Para tal, na Secção I.I destacam-se os meios legais na Constituição Federal do Brasil de 1988 e do Código Tributário Nacional (1966); Na secção I.II referem-se os aspetos legais da progressividade no valor do IPTU e suas características extrafiscais. A secção I.III trata da importância da arrecadação tributária, de acordo com o diploma jurídico da responsabilidade fiscal do poder público de 2000.

Secção I.I - Arcabouço Legal: Código Tributário Nacional (1966) e Constituição Brasileira (1988)

A constituinte do Brasil ocorreu em meio às mudanças significativas na conjuntura nacional, no que concerne ao movimento êxodo rural¹, e, com isso, o crescimento exponencial da necessidade de infraestruturar as áreas urbanas. Por essa razão, a Constituição Brasileira possui ênfase nas questões urbanísticas, além de, conforme Meirelles (2008, p. 530 e 580), abranger pela primeira vez no país as questões ambientais e os processos participativos de decisão, tornando-se, assim, um símbolo de inovação.

Conforme a Constituição de 1988, a seguir pelo sistema administrativo da federação, fica a cargo do poder municipal a instituição e a cobrança de alguns impostos, dentre eles o IPTU, como estabelecido no Art. 156.º, inciso I e §1º, da Carta Magna de 1988 (BRASIL, 1988). Sendo assim, uma das diferenças entre as realidades brasileira e a portuguesa, tendo em vista que os dois países possuem sistemas administrativos diferentes, como será abordado mais adiante.

As definições sobre a incidência do tributo predial e territorial estão na Lei Brasileira n.º 5172/1966 (BRASIL, 1966), que instituiu o Código Tributário Nacional (CTN), mais especificamente no Art. 32.º, que determina que a cobrança deve ocorrer sobre a propriedade situada em área urbana ou urbanizável em loteamentos previamente

¹ Entre as décadas de 1970 e 1980.

aprovados pelo órgão habilitado.

No Art. 32.^o da referida lei do Código Tributário Nacional, § 1.^o determina que para que a propriedade urbana esteja apta para a cobrança do imposto territorial e predial, é necessário que o poder público tenha estruturado e mantido ao menos dois dos melhoramentos indicados abaixo:

- meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- abastecimento de água;
- sistema de esgotos sanitários;
- rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Para a obrigatoriedade do pagamento de um tributo, como aponta Amaro (2006, p. 279), é necessário que se cumpra o princípio da tributação, que parte de um determinado fato gerador de incidência, que tenha definido por lei a ocorrência de aptidão, com o intuito de gerar a obrigatoriedade do pagamento de certo tributo. Dessa forma, De Cesare (2016, p. 46) aponta que é o Art. 34.^o² do CTN que estabelece sobre quais ocorrências se incide a cobrança do IPTU, como segue:

- exercer a propriedade de pleno direito de uso, fruição e disposição de um determinado bem;
- exercer a propriedade sobre o domínio útil de um determinado bem, que é caracterizado pelo direito de uso e gozo, sem possibilidade de dispor deste imóvel;
- exercer posse mansa e pacífica sobre um determinado bem, em situações sujeitas à usucapião, que não tenham sido originadas de invasão com ocorrência de conflitos, posse clandestina ou posse precária.

Ainda sobre o Código Tributário Nacional do Brasil, tem-se o Art. 33, que impõe que a base de cálculo para o imposto territorial e predial urbano deve ser o valor venal

² Lei Brasileira n.º 5172/1966 - Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

do imóvel, a desconsiderar quaisquer valores móveis mantidos no edificado ou no terreno (BRASIL, 1966).

O valor venal do imóvel visa se aproximar ao máximo do valor de mercado, sendo assim o valor mais provável de venda em condições normais para transações de compra e venda, tendo como base de valoração os dados atuais do mercado imobiliário (Melo, 2015, p. 21). De Cesare (2017, p. 09) aponta como “a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, em uma data de referência, nas condições de mercado vigente”.

Desse modo, pela importância do valor venal do imóvel, a determinação dos valores ocorre a partir de uma lei municipal, que tem como base a Planta Genérica de Valores (PGV), sendo desenvolvida a partir de um estudo técnico, que tem como responsável o poder executivo municipal, tendo que, necessariamente, ser aprovado pelo legislativo municipal.

A ressaltar que o estudo da PGV é regulamentado pela Norma Brasileira Regulamentadora (NBR³) de n.º 14 653, válida no país desde 2001 – com algumas atualizações desde então. Desse modo, ocorre certa crítica sobre a obrigatoriedade de aprovação por parte da câmara legislativa municipal, tendo em vista que os vereadores podem não possuir habilidade ou entendimento técnico para avaliar os valores expostos no estudo. Para além de estarem sujeitos a uma pressão política ao reajustar os valores que pode gerar um aumento do valor final de impostos (De Cesare, 2016, p. 45).

Secção I.II – As políticas urbanas e a progressividade na cobrança do IPTU

A compreensão de De Cesare (2016, p. 48) indica que o valor do imóvel é um meio de análise do nível socioeconómico das famílias, e, também, está em constante alteração conforme as mudanças urbanísticas. Portanto, a atualização do tributo sobre a propriedade urbana é uma forma justa de garantir equidade tributária.

A continuar com o entendimento da investigadora (De Cesare, 2016, p. 42), um dos grandes avanços da Constituição Brasileira, em 1988, foi o capítulo que abarca sobre

³ São normas técnicas padronizadas por uma entidade privada sem fins lucrativos fundada em 1940, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), membro fundador da *Internacional Organization for Standardization (ISO)*.

a política urbana. Pois, determina que dentro do pacto federativo, o poder municipal é o responsável por promover a política urbana, de modo a priorizar a garantia da função social da propriedade urbana.

Na Carta Magna do Brasil os artigos que destacam as políticas urbanas são o de n.º 182 e o de n.º 145, esse no inciso 1º, de modo que imputam ao município toda a responsabilidade sobre a tributação imobiliária, desde o ordenamento do território até a arrecadação do imposto:

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes:

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 145 - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

[...]

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

A partir das diretrizes inseridas na constituição de 1988, houve a instituição do Estatuto das Cidades, em 2001, com a Lei Nacional 10 259/2001⁴. Sendo, como indicado no parágrafo único do Art. 1.º, uma lei que visa estabelecer as regras da ordem pública e do interesse social de uso das propriedades urbanas para o bem coletivo, da segurança, do bem-estar da população e do equilíbrio ambiental.

O Estatuto das Cidades acolhe em seus capítulos, pela primeira vez em um diploma jurídico do Brasil, a importante coesão entre as políticas fiscais e urbanas (De Cesare, 2016, p. 43). No sentido de que a receita proveniente dos tributos sobre as propriedades urbanas é de suma importância para financiar o desenvolvimento sustentável das cidades. Desta maneira, o imposto territorial é, também, um relevante instrumento de gestão pública, tendo em vista que pode ter forte influência no uso racional do solo urbano, ao desestimular a especulação imobiliária e em evitar os vazios urbanos.

Devido à importância do imposto territorial para o desenvolvimento sustentável e para a gestão pública, outro aspecto a ser considerado é a progressividade do tributo. Este fato passou a ser possível no Brasil, em 2000, a partir de uma Emenda Constitucional, a de nº 29, que modificou o Art. 156.º da Constituição Federal com o intuito de permitir o aumento progressivo das alíquotas do IPTU, consoante ao valor da propriedade. Nesse sentido, o tributo passa a se adequar à capacidade contributiva do contribuinte (De Cesare, 2016, p. 48). Isto posto, segue o Art. 156.º da Constituição Federal a partir da edição da Emenda Constitucional de n.º 29/2000:

Art. 156 - Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000):

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000);

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000).

⁴ Na data específica de 10 de julho de 2001.

Secção I.III – A importância da responsabilidade fiscal para os municípios brasileiros

Após discorrer brevemente sobre a relevância do imposto territorial para o desenvolvimento urbano sustentável, se apresenta a necessidade de apresentar a importância do tributo territorial sob o panorama da Lei de Responsabilidade Fiscal⁵ (LRF) da República Federativa do Brasil. É um diploma jurídico que vigora desde de 2000, promulgado para determinar os limites da dívida pública e os mecanismos para obter o equilíbrio fiscal entre receitas e despesas para todos os níveis da federação: nacional, estadual e municipal (BRASIL, 2000).

Antes da promulgação da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), 11% dos municípios brasileiros não realizavam a cobrança do IPTU (Afonso, 1998, p. 12), dado que demonstra a importância das exigências legais para a saúde financeira das contas públicas. Por essa razão, Chieza (2008, p. 51) destaca que, até então, o país encontrava-se em uma situação fiscal com reiterados deficits orçamentários nos governos municipais.

Com o ajuste fiscal compulsório, as administrações municipais passaram a tratar o imposto territorial com maior discernimento, tendo em vista que o tributo sobre a propriedade corresponde, na realidade brasileira, à segunda maior fonte de receita municipal (Brasil, 2021, p. 09), a perder para o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

Sobre a LRF, destacam-se dois artigos, o Art.11.º que trata sobre a responsabilidade legal do administrador público em arrecadar com eficácia todos os tributos que competem à sua esfera de poder, do contrário pode arcar com as consequências jurídicas. Dispondo no Art. 14.º, quais processos administrativos os gestores podem sofrer em caso de renúncia de receitas:

Art. 11 - Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.

[...]

⁵ Lei Complementar nº 101, de 04/05/2000.

Art. 14 - A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

Ainda é mérito da LRF estabelecer que o gestor público pode responder pela omissão e pelas irresponsabilidades fiscais em processos administrativos, mas, também, na esfera penal. Assim como estabelece o Art. 73 da referida lei:

Art. 73 - As infrações dos dispositivos desta Lei Complementar serão punidas segundo o Decreto-Lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); a Lei no 1 079, de 10 de abril de 1950; o Decreto-Lei no 201, de 27 de fevereiro de 1967; a Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992; e demais normas da legislação pertinente.

Deve-se à LRF a drástica redução do número de municípios que ainda não tributava, sendo esse um dos grandes feitos da lei (Chieza, 2008, p. 98). No entanto, De Cesare (2016, p. 45) aponta que a cobrança do imposto territorial não se tornou efetiva, pois para além da LRF, são necessárias outras medidas para que a tributação seja eficaz e justa. Tal como a revogação da obrigatoriedade de aprovação da Planta Genérica de Valores por parte do legislativo municipal, em que a autora credita parte da culpa na desatualização dos valores cobrados no IPTU.

CAPÍTULO II: A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E SUAS IMPLICAÇÕES NO BRASIL

Este capítulo tem como objetivo apresentar o conceito da Planta Genérica de Valores (PGV) e seu papel no cálculo final do tributo territorial e predial urbano no Brasil, portanto, na arrecadação municipal. Além disso, visa trazer uma análise da PGV em alguns municípios brasileiros. Por essa razão, a Secção II.I traz o enfoque conceptual da Planta Genérica de Valores; Na secção II.II apresenta-se uma análise do nível de atualização da PGV em alguns municípios brasileiros.

Secção II.I – A Planta Genérica de Valores

Quando o imposto territorial é administrado com eficiência, para além de garantir um bom nível de arrecadação, se torna uma importante ferramenta da gestão pública na garantia do direito de propriedade, da equidade tributária, da justiça fiscal e fonte de investimento nas melhorias urbanísticas. Para essas realizações, exige-se do poder público certa periodicidade na avaliação do tributo, que implica, no Brasil, na atualização da PGV. Por essa razão, pode-se concluir que a PGV possui implicações económicas, políticas e sociais (Müller, 2018, p. 35).

Antes de adentrar à análise intrínseca ao processo de atualização e da função da mesma, se faz necessário definir a Planta Genérica de Valores, sobretudo, por se tratar de um estudo não aplicado pelas câmaras municipais de Portugal. Assim sendo, segue a definição que baliza o entendimento da PGV do presente trabalho:

“Um conjunto de valores básicos unitários de imóveis urbanos, compreendendo terrenos, edificações e glebas devidamente homogeneizados segundo critérios técnicos e uniformes quanto à contemporaneidade, aos atributos físicos dos imóveis, às características das respectivas zonas, à natureza física, à infraestrutura, aos equipamentos comunitários, aos níveis de atividades existentes, às possibilidades de desenvolvimento e às posturas legais para uso e ocupação do solo” (NADOLNY, 2016, p. 05).

As cidades passam por constantes transformações, que podem valorizar ou desvalorizar determinada zona, criando assim distorções nos valores imobiliários, que devem ser acompanhadas pela atualização da Planta Genérica de Valores. Nesse sentido,

Müller (2018, p. 35) destaca que este processo tem de ser avaliado de forma única, pois o ciclo avaliatório tem de ser capaz de assimilar as mudanças no mercado imobiliário, advindas dos melhoramentos públicos ou privados e das modificações da legislação do uso do solo.

Os ciclos avaliatórios curtos atenuam o impacto do reajuste do tributo em nível individual. Enquanto, como salienta De Cesare (2017, p. 10), longos ciclos avaliatórios, assim como omissões no cadastro imobiliário urbano, limitam o potencial de arrecadação e ocasionam injustiças tributárias. Pois, a desatualização, da mesma forma que beneficia zonas da cidade que valorizaram, prejudica àquelas que passaram por um processo de desvalorização.

No Brasil, não há nenhuma imposição legal que determine a periodicidade da atualização da PGV. Tendo, somente, um documento do Ministério das Cidades⁶ com a recomendação de que o ciclo avaliatório seja de no máximo quatro anos. Sem essa obrigatoriedade legal, dificilmente essa recomendação deve ser cumprida pelos municípios (De Cesare, 2016, p. 58).

O mais próximo que o Brasil esteve em estabelecer uma obrigatoriedade legal para fixar um prazo para a atualização da Planta Genérica de Valores, ocorreu com um Projeto de Lei do Senado Federal de nº 46/2016, de autoria do Senador Fernando Bezerra Coelho, que propunha alterar o Art. 11 da Lei de Responsabilidade Fiscal, no intuito de estabelecer a atualização periódica da PGV de quatro em quatro anos. No entanto, a tramitação do projeto foi encerrada ao final da legislatura do congressista em dezembro de 2022⁷.

No mais, Carvalho Jr. (2018, p. 84) ressalta que a maioria das câmaras municipais brasileiras não conta com técnicos habilitados em seu quadro de funcionários, fato que se agrava nos municípios pequenos. Sendo que o ideal é ter uma equipa específica para a avaliação de imóveis, que conforme a norma técnica que baliza a atualização da PGV, indica que os técnicos precisam estar inscritos na ordem dos engenheiros⁸.

⁶ Portaria Ministerial de n.º 511/2009 do Ministério das Cidades.

⁷ Site do Senado Federal do Brasil: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124867>;

⁸ No Brasil é denominado como Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

Como mencionado anteriormente, a norma técnica NBR 14 653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), dita os procedimentos técnico-científicos para a avaliação dos bens-imóveis na zona urbana. Como pontua Müller (2018, p. 34), é esta norma que determina os parâmetros a ser considerados no cálculo do valor venal do imóvel, que, então, pela sua abrangência e pelos pormenores percebe-se a importância dos profissionais com base técnica para avaliações fidedignas dos imóveis urbanos.

Como o valor venal do imóvel considera os valores do terreno e da edificação, a normatização técnica indica que deve-se caracterizar as zonas da cidade a partir da análise da conjuntura socioeconômica, política, e, também, da condição das infraestruturas. Uma vez que “para determinação do valor aproximado de um terreno em certa localidade se faz necessário analisar fatores que são mutáveis com o passar do tempo” (Müller, 2018, p. 34).

Esta caracterização da área urbana é utilizada para determinar as zonas de valorização e desvalorização com o intuito de estimar o valor unitário do metro quadrado urbano. Por essa razão, alguns autores utilizam a denominação “mapa de valores” para se referir à PGV (De Cesare, 2016, p. 58). Esse método, designado de avaliação em massa, ocorre quando as administrações públicas nomeiam comissões multidisciplinares com a finalidade de estabelecer valores unitários médios por zona. É o método utilizado pela maioria dos municípios brasileiros (De Cesare, 2016, p. 57).

O valor do edificado é calculado com base nos custos médios unitários estabelecidos a partir do padrão construtivo e são depreciados, por exemplo, conforme a idade e o grau de conservação da construção (De Cesare, 2016, p. 58). Entidades voltadas para a construção civil ou de avaliações e perícias de engenharia editam e publicam documentos de referência para o padrão construtivo. Como é o caso, por exemplo, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Portanto, no Brasil, o método adotado com maior frequência nas avaliações desenvolvidas com fins tributários, é o valor venal do imóvel que se afere a partir da soma do valor do terreno e do custo depreciado da edificação. O valor da terra é estimado tendo como base os valores unitários estabelecidos por zonas homogêneas,

que são ajustados segundo alguns fatores das particularidades do lote⁹ e da localização. Enquanto, a edificação é valorada conforme a tipologia da construção e seu padrão construtivo, que passam por adequações que consideram a idade do edifício e o estado de conservação (De Cesare, 2016, p. 58).

Importa salientar que as avaliações do terreno e do edificado são realizadas em processos distintos, mas que se agregam. A avaliação da construção deve ficar a cargo de profissionais habilitados da construção civil, de tal forma que respeite a norma técnica de referência da PGV, ao passo que a valoração do terreno urbano é executada por equipa multidisciplinar, que pode ser composta, para além dos técnicos municipais, por representantes do setor privado, sociedade civil e académicos.

Um dos entraves para uma atualização factual da PGV é o Cadastro Territorial Multifinalitário, que é o conjunto de informações descritivas da propriedade imobiliária pública e particular, contidas no perímetro urbano de uma cidade, apoiado sempre no sistema cartográfico próprio, que é a base para a representação dos dados de múltiplas finalidades (Naldony, 2016, p. 04).

O Cadastro Territorial Multifinalitário não é determinado por lei, mas suas diretrizes são estabelecidas pela Portaria Ministerial de n.º 511/2009 do Ministério das Cidades. Este documento indica que a função do cadastro ultrapassa a questão tributária, pois é uma ferramenta de tomada de decisão para o gestor público: pode balizar estudos de viabilidade para futuras obras públicas, no levantamento de informações para expansão da infraestrutura urbana, e, também, de previsão dos custos de desapropriações (Naldony, 2016, p. 04).

Como exposto, a atualização da PGV, da mesma forma que impacta o carácter fiscal do imposto territorial municipal com a justiça tributária e por evitar a renúncia fiscal, também, potencializa o seu carácter extrafiscal, que visa o bem comum dos munícipes em um território urbano desenvolvido e sustentável.

⁹ Alguns exemplos: topografia, pedologia, situação do lote em relação à via pública (uma frente, mais de uma frente).

Secção II.II – Atualização da PGV no Brasil

Um ponto fraco do imposto sobre a propriedade ser descentralizado no Brasil, pois como visto anteriormente fica a cargo do poder público municipal, é que não há um banco de dados com informações sobre o nível de atualização das Plantas Genéricas de Valores em território nacional.

Por essa razão, optou-se por uma análise documental de trabalhos académicos e científicos que abordaram a atualização ou desfasamento da PGV de alguns municípios brasileiros. Foram selecionados artigos científicos de municípios de zonas geográficas distintas e com diferentes características populacionais e socioeconómicas.

Como citado na secção anterior, não há nenhuma lei que obrigue a atualização da PGV, somente uma Portaria Ministerial do Ministério das Cidades que indica que seja realizada a cada quatro anos. Há uma grande desfasagem na atualização dos valores, devido à falta dessa obrigatoriedade legal, e, também, à diversidade socioeconómica do Brasil, que se reflete no aparato técnico das câmaras municipais.

Esta desigualdade é tamanha, que De Cesare (2016, p. 64) traz em sua investigação um dado importante ao analisar o desempenho *per capita* do IPTU de acordo com as categorias de municípios e as zonas geográficas em que estão inseridos. Primeiro, que os municípios grandes possuem a tendência considerável em arrecadar mais que as cidades pequenas. Segundo, que em municípios com até 5.000 habitantes¹⁰ das zonas geográficas do Norte e Nordeste¹¹ arrecadaram em média R\$ 3,00 por habitante, enquanto municípios da mesma categoria do Sul e Sudeste chegaram a arrecadar R\$ 17,00 por habitante.

A obrigatoriedade legal da atualização da PGV tem ocorrido por meio da legislação municipal, pois alguns municípios estabeleceram um prazo para a revisão dos valores. Como é o caso do município de São Paulo¹², a cidade mais importante do país, que estabeleceu a partir da Lei Municipal de nº 15 044/2009 que a atualização dos

¹⁰ De acordo com a Confederação Nacional dos Municípios (2021), são 1257 municípios, de um total de 5570;

¹¹ As zonas geográficas Norte e Nordeste são as mais pobres do país, ao passo que Sudeste e Sul são as mais ricas.

¹² População estimada em 12 396 372 de habitantes (IBGE, 2021);

valores da PGV deve acontecer a cada dois anos, isto após ficar por oito anos com o mapa de valores desfasado (De Cesare, 2016, p. 70).

Exemplo de outra capital é o da cidade de Porto Alegre¹³, que esteve 28 anos, entre 1991 e 2019¹⁴, sem revisar os valores da PGV. Em estudo realizado por De Cesare (2017, p. 12), os valores venais passaram por uma subavaliação de 30% em relação aos valores praticados no mercado imobiliário, chegando em alguns casos, a superar em 700% do valor venal utilizado para o cálculo do imposto. Estas amostras demonstram que houve uma elevação significativa dos preços dos imóveis no período, no entanto essa valorização do meio urbano não beneficiou a receita municipal.

Em Passos, município com pouco mais de 115 mil habitantes no interior do Brasil (IBGE, 2021), a desfasagem na Planta Genérica de Valores foi de duas décadas (Torres, 2019, p. 62), quando foi atualizada, em 2013, com uma obrigatoriedade de ser renovada a cada 10 anos¹⁵. Como o munícipe não tem responsabilidade quanto à morosidade do poder público, instituiu-se uma alíquota progressiva para amenizar o reajuste do tributo. Sobre o aumento da arrecadação, houve um acréscimo de 167% na receita estimada para o ano de 2014, que não se concretizou devido à inadimplência. Porém, resultou em um aumento, entre 2013 e 2014, de R\$ 4 893 034,18 para R\$ 9 578 350,31 (Torres, 2019, p. 65) em receita com o imposto predial e territorial.

O município de Cascavel, situado no sul do Brasil e com população estimada em 336 073 de habitantes (IBGE, 2021), foi estudado pela investigadora Casagrande no âmbito da PGV. A última atualização ocorreu em 2001, fato que faz com que a desfasagem dos valores venais dos imóveis seja de 735% a 3562% quando comparado com os preços aplicados pelo mercado imobiliário para o ano de 2019 (Casagrande, 2020, p. 616).

Na análise documental uma capital do Nordeste brasileiro foi contemplada, a cidade de Fortaleza, que conta com, aproximadamente, 2 700 000 de habitantes (IBGE, 2021). A última atualização é de 2003, sendo que nos últimos anos os valores venais foram reajustados com base em índices de inflação. Na perspectiva de uma atualização,

¹³ População estimada em 1 492 530 de habitantes (IBGE, 2021);

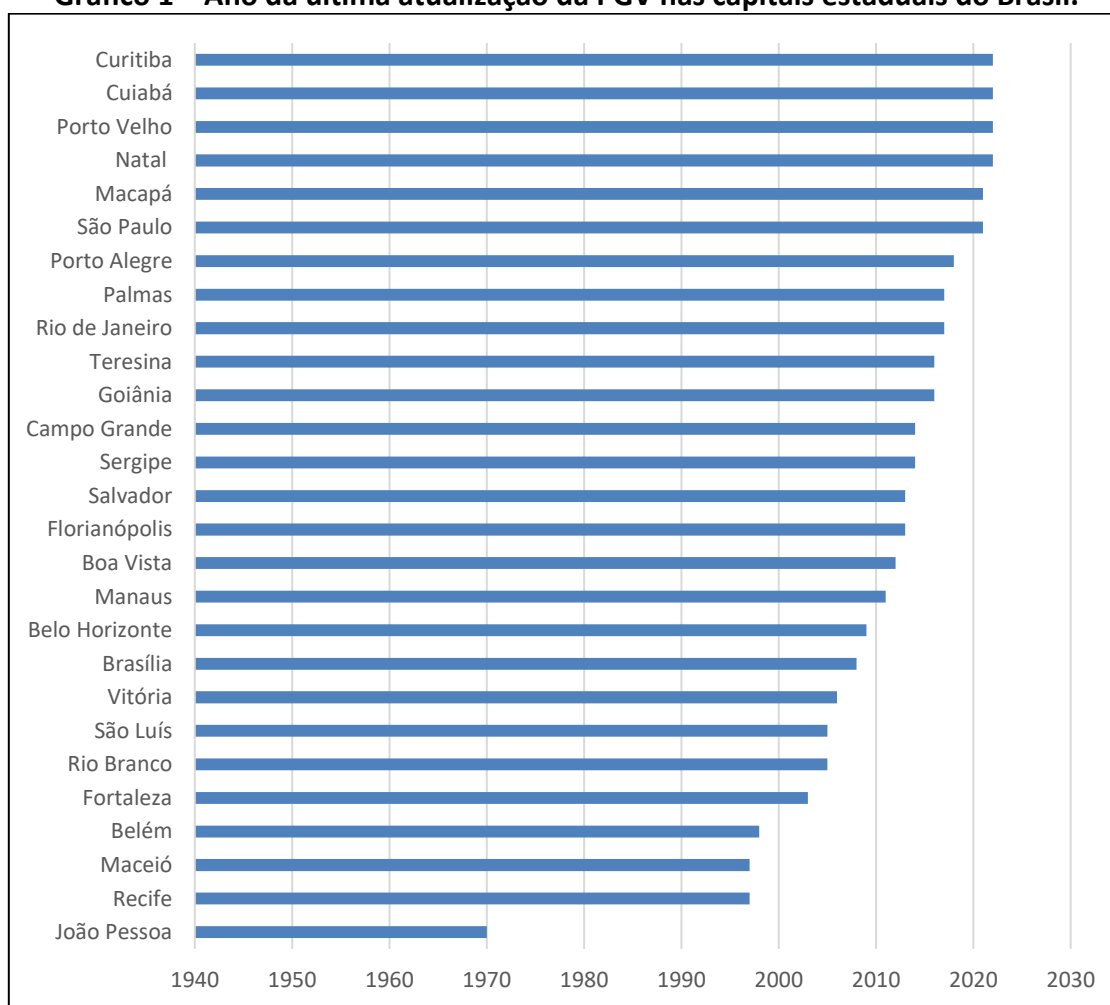
¹⁴ A Planta Genérica de Valores do município foi aprovada pela Lei Complementar Municipal nº 859/2009;

¹⁵ Prazo que destoia da recomendação do Ministério das Cidades, que sugere que seja a cada 4 anos.

houve a aprovação no município de uma Lei Complementar, em 2017¹⁶, com obrigatoriedade de revisão da PGV em um período máximo de 4 anos, a contar da data da promulgação (Gimenes, 2020, p. 26). No entanto, a atualização que deveria acontecer em 2021 não se concretizou, conforme busca no site do legislativo municipal.

Outros trabalhos de investigação sobre a PGV foram analisados, mas não continham as informações e dados pertinentes para esta secção. Na intenção de complementar a proposta de perceber o nível de revisão da PGV, optou-se em investigar o ano da última atualização para todas as capitais estaduais do Brasil. Como segue no Gráfico 1:

Gráfico 1 – Ano da última atualização da PGV nas capitais estaduais do Brasil.



Fonte: Legislações Municipais. Elaboração: autor.

Observa-se que algumas plantas de valores estão muito desfasadas, como é o

¹⁶ Lei Complementar Municipal nº 241/2017.

caso de João Pessoa, que data do ano de 1970, tendo outras que datam da década de 1990, como: Recife, Maceió e Belém. Contudo, algumas atualizações são recentes, ocorreram após 2020, tendo quatros capitais que atualizaram em 2022: Curitiba, Cuiabá, Porto Velho e Natal.

A destacar, que foram considerados os anos das reavaliações, que foram apresentadas pelo executivo e referendadas pelo legislativo municipal. Pois, têm casos em que houve somente reajuste dos valores com índices de inflação a partir de decretos municipais.

Os casos apresentados retratam o baixo nível de atualização dos valores base para o cômputo dos impostos sobre a propriedade, até mesmo entre as capitais estaduais, que se espera que sejam municípios exemplares em seu estado. Conforme aponta Carvalho Jr. (2018, p. 422), a desfasagem da PGV é explicada por alguns fatores: a) a desatualização ou até mesmo falta do Cadastro Territorial Multifinalitário; b) a falta de incentivo e financiamento para a modernização do sistema tributário municipal; c) pressão política; e d) falta de obrigatoriedade legal da periodicidade da revisão da PGV.

Por fim, cabe salientar o estudo realizado para o município de Passos, que relata a benesse quanto aos valores arrecadados com o imposto predial e territorial. Além, de evidenciar como a delonga em reajustar a PGV impacta negativamente a base de informações do município, algo tão estratégico para a gestão urbanística.

CAPÍTULO III: O IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS DE PORTUGAL

Este capítulo visa analisar as normas legais do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de Portugal para verificar as atribuições e competências que são conferidas aos entes do sistema administrativo nacional. Desse modo, a Secção III.I apresenta o diploma jurídico que caracteriza o IMI; A secção III.II tem um panorama do peso dos tributos sobre a propriedade imobiliária na arrecadação de impostos em Portugal e faz uma comparação com outros países do bloco europeu.

Secção III.I – Caracterização jurídica do Imposto Municipal sobre Imóveis

A Constituição da República Portuguesa (CRP), aprovada em Assembleia Constituinte no dia 2 de abril de 1976, estabelece em seu Art. 103.º o Sistema Fiscal, que tem como princípio suprir as demandas financeiras do Estado e das entidades públicas. Contudo, para que o pagamento do tributo seja compulsório, o imposto tem a obrigatoriedade de ser criado nos termos de lei, a fim de determinar a incidência, a taxa, os benefícios e as garantias dos contribuintes.

Em concordância com os princípios da CRP, que visa salvaguardar o Estado de Direito Democrático na busca de um país livre, justo e fraterno, o Art. 104.º estabelece as diretrizes dos tributos que compõem o Sistema Fiscal. Tem o imposto sobre rendimento pessoal, que é progressivo na busca por diminuir as desigualdades, os tributos sobre o rendimento real das empresas, os impostos sobre o património, que visam colaborar para a igualdade entre os cidadãos, e, também, a tributação sobre o consumo, que tem por base onerar mais os consumos de luxo em detrimento aos consumos básicos, a fim de contribuir para a justiça social.

O ordenamento jurídico português possui a Lei Geral Tributária (LGT)¹⁷, aprovada para assegurar a correlação entre a administração pública e o contribuinte, uma vez que tem como premissa reunir e aclarar em um único diploma jurídico os fundamentos do Sistema Fiscal. Da mesma forma, a LGT reforça a finalidade da tributação estabelecida na CRP. Por essa razão, destaca-se o Art. 5.º:

¹⁷ Decreto de Lei n.º 398/98 do dia 17 de dezembro de 1998.

Art. 5.º - Fins da tributação

1 - A tributação visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas e promove a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento.

2 - A tributação respeita os princípios da generalidade, da igualdade, da legalidade e da justiça material.

Desse modo, fica registado para além da existência de um sistema fiscal integrado, os fundamentos que devem balizar a tributação, que perpassam o carácter fiscal de suprir as finanças do Estado para as finalidades extrafiscais, na correção das desigualdades sociais (Monteiro, 2016, p. 88).

No que concerne ao Imposto Municipal sobre Imóveis, vale citar que sua configuração atual é resultado da reforma fiscal do património que foi concluída em 2003. Após, como indica a investigadora Monteiro (2016, p. 93), um intenso processo de estudos e debates com a participação da sociedade civil entre os anos de 1989 e 2002.

Em 1 de dezembro de 2003 passou a vigorar na jurisprudência nacional o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), a partir da aprovação, em 12 de novembro de 2003, do Decreto-Lei n.º 287/2003¹⁸. Este código estabelece já no Art. 1.º que o IMI incide sobre os prédios rústicos e urbanos localizados em território português, tendo como base o seu valor patrimonial tributário (VPT), e que toda a receita advinda pertence aos municípios.

¹⁸ Aprovou o CIMI (Anexo I, pp. 7593-7616) e também: o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) (Anexo II, pp. 7616-7628), alterou o Código Do Imposto do Selo (CIS) (Anexo III, pp. 7628-7647), alterou o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), o Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS) e o Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC) e revogou o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIIA), o Código da Contribuição Autárquica (CCA) e o Código do Imposto Municipal de SISA e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD).

Como a incidência do imposto é sobre os prédios, sejam rústicos¹⁹ ou urbanos²⁰, o referido código em seu Art. 2.º determina o conceito de prédio:

Art. 2.º - Conceito de prédio

- 1 - Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.
- 2 - Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios.
- 3 - Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.
- 4 - Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

O CIMI determina as espécies de prédios urbanos, que podem ser: a) habitacionais; b) comerciais, industriais ou para serviços; c) terrenos para construção; d) as pessoas coletivas com estatuto de utilidade pública, quanto aos bens destinados,

¹⁹ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art. 3.º -Prédios Rústicos:

1 - São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano, exceto os que sejam de classificar como terrenos para construção, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º, e os que tenham por destino normal uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, desde que: a) Estejam afetos ou, na falta de concreta afetação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários; b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

2 - São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários e estejam a ter, de facto, esta afetação.

3 - São ainda prédios rústicos: a) Os edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores; b) As águas e plantações nas situações a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º.

4 - Para efeitos do presente Código, consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido dos arruamentos.

5 - A qualificação dos rendimentos referidos no presente diploma é aquela que é considerada para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS).

²⁰ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art. 4.º - Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários. A considerar os terrenos para construção os que estão situados em zonas com infraestruturas ou equipamentos públicos, conforme abrangência dos planos municipais de ordenamento do território, ou que mesmo fora do aglomerado urbano tenham autorização para loteamento ou construção²¹.

O Art. 8.º determina que o pagamento do tributo deve se efetuado pelo proprietário, usufrutuário ou pelos superficiários do prédio. Todavia, o CIMI aborda as isenções em seu Capítulo II, uma vez que imposto segue os fins tributários mencionados na LGT, tendo como exemplo o fato de ser isento quando “o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do IAS²² e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS”²³.

O CIMI reforça os poderes das autarquias municipais quanto a fixação de taxas para acrescer ao valor final do tributo sobre os imóveis. Desde que siga as determinantes do Art. 112.º, tal como deliberação pelo legislativo municipal para delimitar zonas impactadas com operações de reabilitação urbana, no combate aos vazios urbanos, à desertificação ou até mesmo quando os prédios não estão a cumprir satisfatoriamente sua função.

O Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais (RFALEI), instituído pela Lei n.º 73/2013²⁴, reforça em seu Art. 15.º sobre os poderes tributários que os “os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito”. Inclusive, sobre outros poderes previstos em legislação tributária²⁵, como é o caso das taxas e das isenções do IMI.

Sobre as isenções vale frisar que consta no RFALEI em seu Art. 16.º, que assenta sobre a matérias de isenções e benefícios fiscais, adiante:

Art. 16.º - Isenções e benefícios fiscais

²¹ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art. 6.º - Espécies de Prédios Urbanos;

²² Indexante dos Apoios Sociais (IAS);

²³ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art. 11.º - A – Isenções.

²⁴ Aprovado no dia 03 de setembro de 2013.

²⁵ Lei n.º 73/2013, Art. 15º, alínea f.

[...]

2 - A assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal, aprova regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios.

[...]

6 - Os municípios são ouvidos antes da concessão, por parte do Estado, de isenções fiscais subjetivas relativas a impostos municipais, no que respeita à fundamentação da decisão de conceder a referida isenção, e são informados quanto à despesa fiscal envolvida, havendo lugar a compensação em caso de discordância expressa do respetivo município.

A liquidação do IMI ocorre anualmente para todo o território nacional, tendo como responsável os serviços centrais da Autoridade Tributária. Por regra geral a cobrança ocorre ao decorrer do ano que segue ao ano a que o imposto respeita, tendo, como mencionado, os valores patrimoniais tributários como base.

O Art. 119.º do CIMI dita como deve ser realizada a cobrança, que no caso deve ser enviado aos sujeitos passivos a cobrança pelos serviços da Direcção-Geral dos Impostos até ao fim do mês anterior ao do pagamento. Deve constar no documento de cobrança a discriminação dos prédios, as partes suscetíveis de utilização independente, o respetivo valor patrimonial tributário e da coleta imputada a cada município da localização dos prédios.

Como citado anteriormente, a receita proveniente da cobrança do IMI pertence aos municípios, conforme os imóveis estabelecidos em cada um deles. Desse modo, importe destacar que às juntas de freguesias cabe o percentual de 1% do IMI dos prédios urbanos, de acordo com o Art. 23.º do RFALEI²⁶.

Secção III.II – A relevância do imposto sobre a propriedade na carga fiscal de Portugal

Em Portugal, a carga fiscal é composta por três principais tributos que incidem sobre as propriedades imóveis, sendo estes: Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI),

²⁶ Lei n.73/2013, Art. 23º, alínea a;

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo. Esse último, cabe salientar, se aplica a todos os atos jurídicos, inclusive sobre as transmissões gratuitas de bens. A Tabela 1, expõe a participação dos impostos sobre propriedade na Receita Fiscal de Portugal, segundo dados da Autoridade Tributária para o ano de 2021.

Tabela 1 – Composição da receita fiscal sobre propriedade em Portugal em 2021²⁷.

Imposto	€ - Milhões	% da Receita Total
IMI	1656,5	2,07
IMT	1301,0	1,62
Imposto do Selo	1707,4	2,13
Total da Receita Fiscal sobre Propriedade	4664,9	5,82
Receita Fiscal Total (€ - Milhões): 79 982,7		

Fonte: PORDATA, 2022. Elaboração: autor.

Para compreender melhor a receita fiscal, a Tabela 2 traz os dados estatísticos sobre a relevância na arrecadação por base de incidência, sendo: os impostos sobre a produção e importação²⁸, impostos sobre a propriedade, impostos sobre rendimento e património²⁹, imposto de capitais e contribuições sociais. Optou-se por recolher os valores para o período temporal entre 2000 e 2021, no sentido de observar qual foi o comportamento da receita decorrente do tributário sobre as propriedades após a aprovação do CIMI em 2003.

Tabela 2 – Composição da receita total por base de incidência entre 2000 e 2021, em %.

Ano	Imposto sobre a Produção e Importação (%)	Impostos sobre a Propriedade (%)	Imposto sobre Rendimento e Património (%)	Imposto sobre Capitais (%)	Contribuições sociais (%)
2000	35,46	4,80	28,04	0,24	31,45
2001	35,78	4,74	26,99	0,20	32,28

²⁷ Segunda o PORDATA, esses dados são preliminares;

²⁸ Imposto sobre o Valor Acrescentado, Imposto sobre o Tabaco, Imposto sobre os Produtos Petrolíferos e Energéticos, Imposto sobre Veículos, Imposto Único de Circulação, Lucros dos Monopólios Fiscais e Outros;

²⁹ Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas e Outros.

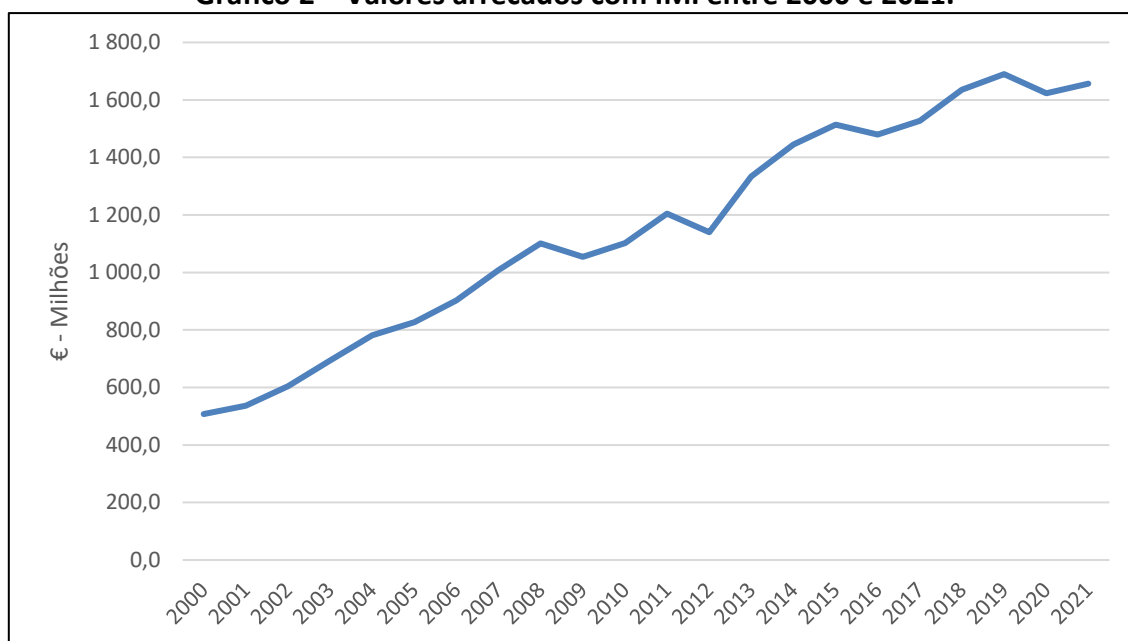
Ano	Imposto sobre a Produção e Importação (%)	Impostos sobre a Propriedade (%)	Imposto sobre Rendimento e Patrimônio (%)	Imposto sobre Capitais (%)	Contribuições sociais (%)
2002	36,34	4,85	26,13	0,22	32,46
2003	36,93	5,09	23,68	0,22	34,08
2004	36,37	5,09	24,41	0,05	34,08
2005	37,36	5,17	23,42	0,13	33,93
2006	37,33	5,38	23,99	0,04	33,26
2007	35,60	5,71	26,21	0,02	32,46
2008	34,64	5,47	26,66	0,01	33,22
2009	32,29	5,37	25,97	0,00	36,37
2010	34,28	5,07	25,05	0,14	35,45
2011	34,28	4,88	26,71	0,00	34,13
2012	35,52	4,81	26,02	0,45	33,20
2013	32,39	4,65	30,54	0,00	32,42
2014	33,65	4,91	29,42	0,00	32,02
2015	34,46	5,06	29,10	0,00	31,38
2016	35,39	5,08	27,69	0,00	31,84
2017	35,56	5,35	27,24	0,00	31,85
2018	35,54	5,45	27,40	0,00	31,61
2019	35,47	5,52	26,65	0,00	32,36
2020	33,47	5,50	26,85	0,00	34,19
2021	34,53	5,82	25,69	0,00	33,94

Fonte: PORDATA, 2022. Elaboração: autor.

Observa-se certa estabilidade em relação ao peso dos tributos por base de incidência na receita nas duas últimas décadas. Acerca aos impostos sobre propriedade, nota-se que até 2008, ano da crise imobiliária internacional, a arrecadação seguia a tendência de aumento todos os anos, que volta ocorrer timidamente a partir de 2015.

Quando analisados somente os valores referentes ao IMI no Gráfico 2, é possível verificar um aumento exponencial na arrecadação desse entre 2000 e 2008, mas como já era a tendência não tem como afirmar com base nos valores o impacto do CIMI a partir de 2003.

Gráfico 2 – Valores arrecadados com IMI entre 2000 e 2021.



Fonte: PORDATA, 2022. Elaboração: autor.

As reformas fiscais que foram implementadas em Portugal buscaram igualar o sistema fiscal nacional ao dos países membros do bloco europeu e da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE). Como foi o caso da transformação fiscal entre 1988 e 1989, quando da tributação cedular do rendimento pessoal passou a vigorar a tributação única e progressiva do rendimento global (Monteiro, 2016, p. 89). Por essa razão, prosseguimos na análise estatística sobre a carga fiscal de Portugal e Estados-membros da OCDE.

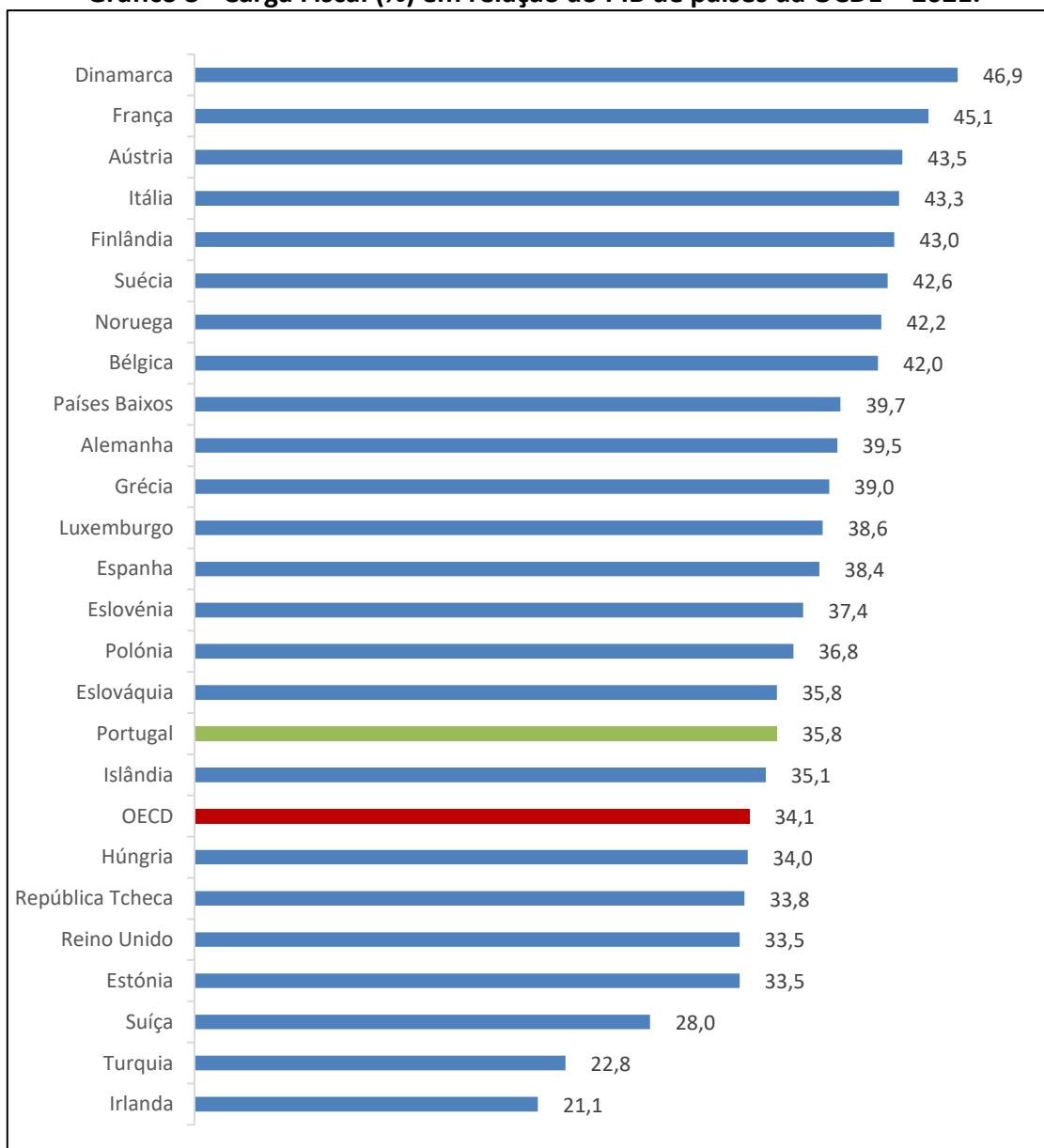
A OCDE considera que os tributos sobre o património possuem cinco vantagens (2008, p. 20). A começar que os impostos anuais sobre a propriedade têm pouca influência adversa no desempenho económico, uma vez que têm um impacto menor na alocação de recursos em uma economia. É um tributo que se contrapõe aos impostos sobre renda e consumo, pois não afeta as decisões de agentes económicos no investimento em mão de obra, educação, inovação etc. O segundo apontamento, os tributos sobre a propriedade têm receitas mais estáveis e previsíveis. Em terceiro, como os bens imóveis são facilmente passíveis de fiscalização, dificulta a sonegação de impostos. Em quarto, esses impostos possuem grande potencial para a progressividade, caso a base de cálculo seja efetivamente atualizada. Por fim, os impostos sobre as

propriedades se configuram como um instrumento a ser utilizado para o desenvolvimento urbano e para a manutenção dos padrões do uso do solo.

Com essas premissas, parte-se para análise de dados disponibilizados pela OCDE sobre a carga dos países que compõem a organização, a fim de comparar o peso dos tributos patrimoniais em Portugal e outros países europeus. Todavia, é importante começar por apresentar a carga fiscal desses países para verificar se a realidade portuguesa está próxima da europeia. Como demonstra o Gráfico 3, a média dos países da OCDE, em 2021³⁰, é de 34,1%, enquanto a Dinamarca possui a maior, de 46,9%, e a Irlanda, a mais baixa (21,1%). Ao passo, que a carga fiscal portuguesa é de 35,8%, muito próxima de países como Islândia e Eslováquia.

³⁰ A publicação da OCDE faz a ressalva que 2021 foi um ano pandêmico.

Gráfico 3 - Carga Fiscal (%) em relação ao PIB de países da OCDE – 2021.

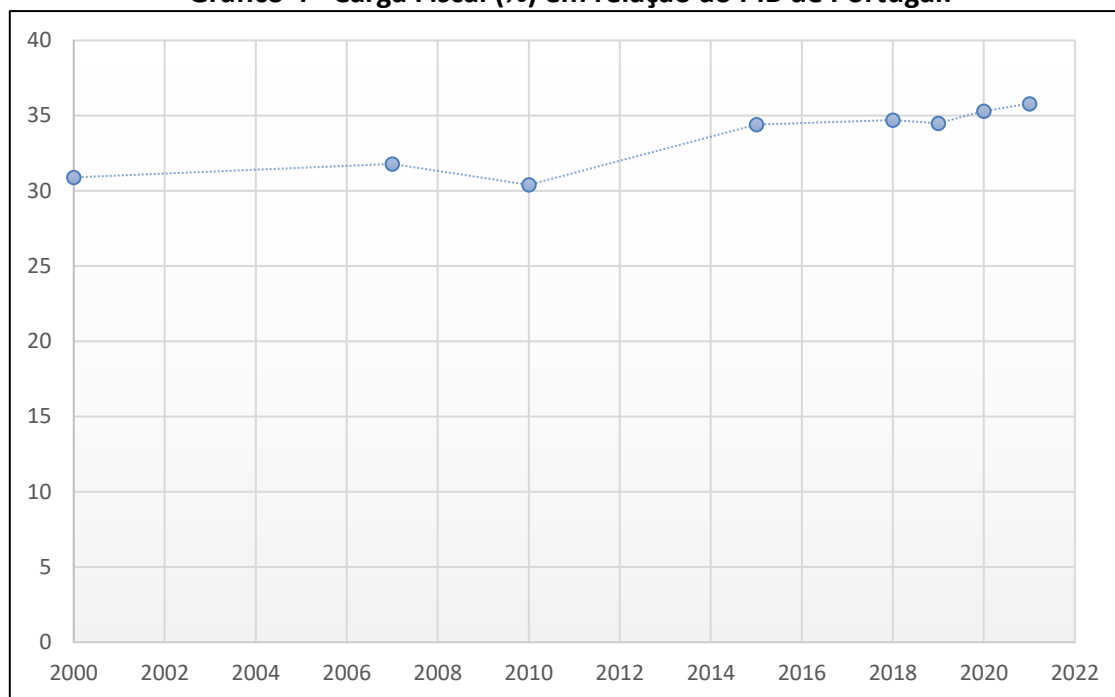


Fonte: OCDE, 2022. Elaboração: autor.

Como apresentado no gráfico anterior, a carga fiscal em relação ao Produto Interno Bruto (PIB), em 2021, foi um pouco mais elevada que a média dos países membros da OCDE. Cabe analisar se esse nível de encargo tributário foi atípico como o ano pandêmico de 2021 ou se é um patamar que se manteve nos últimos anos. Por essa razão, o Gráfico 4, revela os dados para alguns anos entre 2000 e 2021. Como pode ser visto, houve a partir de 2010 um aumento da carga fiscal, que atingiu seu máximo em 2021³¹.

³¹ O PIB baixou em 2020 devido à pandemia, essa é suficiente razão do aumento da carga fiscal.

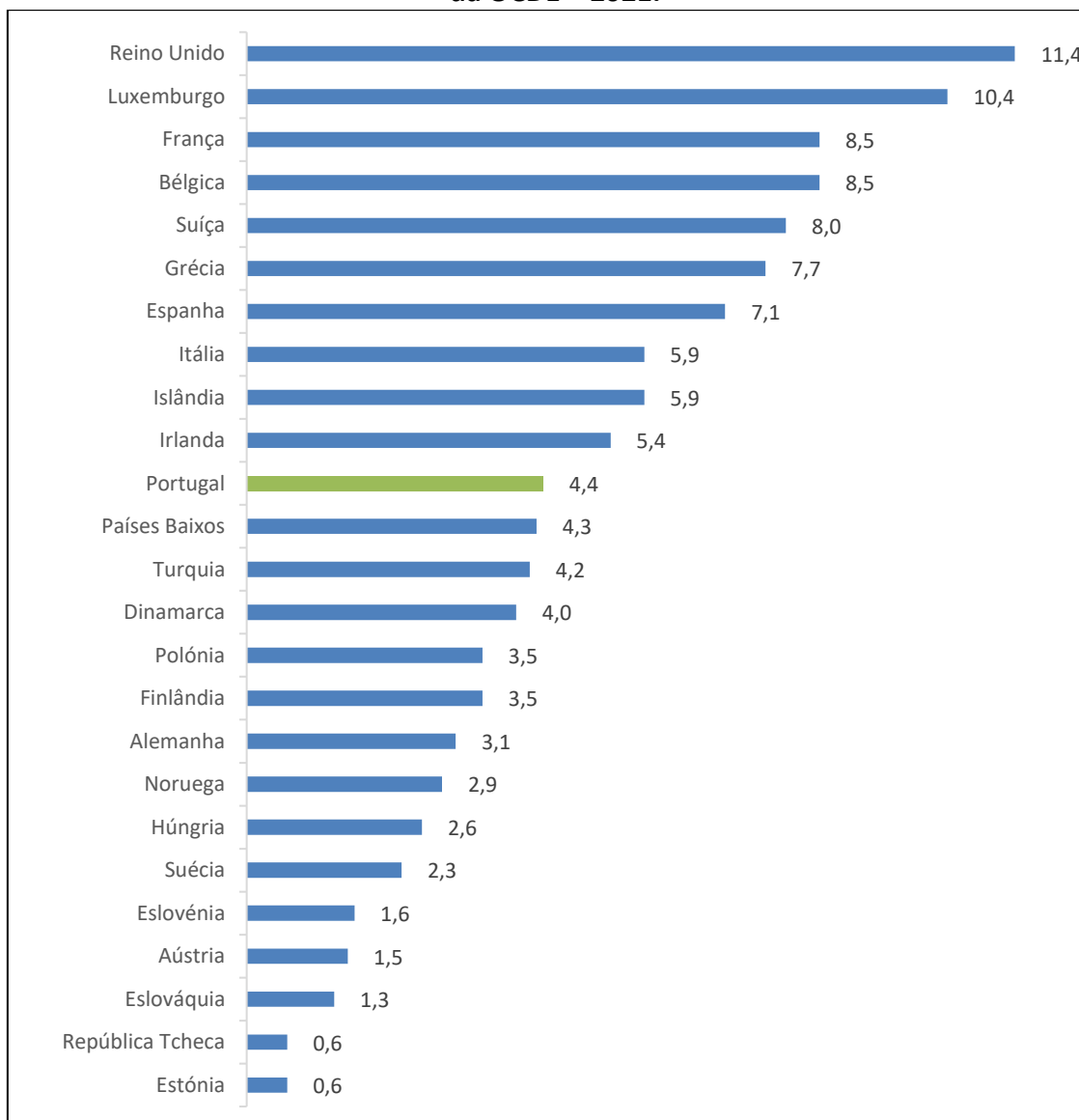
Gráfico 4 - Carga Fiscal (%) em relação ao PIB de Portugal.



Fonte: OCDE, 2022. Elaboração: autor.

A carga fiscal é composta por diferentes categorias de tributo, cada qual possui um peso na arrecadação total. Para este trabalho, cabe ressaltar e analisar a participação do imposto sobre propriedade de Portugal e de outros países da OCDE, que segue no Gráfico 5. Constata-se, que ocorre uma grande variação entre os países, pois, ao passo que o Reino Unido recorre ao potencial de arrecadação dos bens imóveis, países como República Tcheca e Estónia praticamente não utilizam desse meio na arrecadação. Em contrapartida, a participação dos impostos sobre a propriedade na carga fiscal total de Portugal chega a 4,4%, muito próxima de países tão distintos quanto Países Baixos e Turquia.

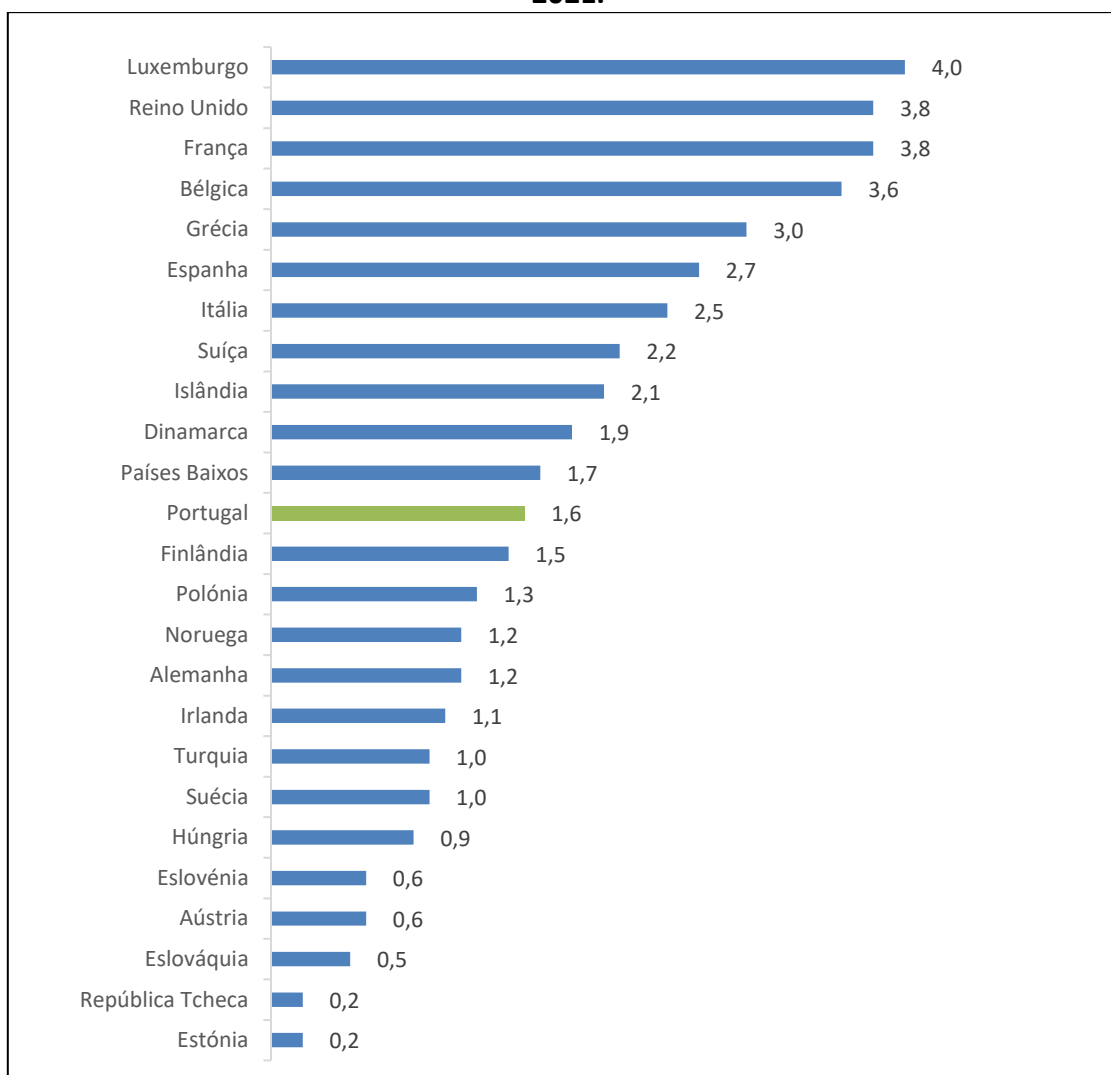
Gráfico 5 - Participação do imposto sobre propriedade na carga fiscal (%) de países da OCDE – 2021.



Fonte: OCDE, 2022. Elaboração: autor.

Como OCDE destaca, a carga tributária sobre a propriedade, em alguns casos, pode ser atribuída como tributos sobre o património, que engloba para além dos imóveis, as transações financeiras, herança, doações, entre outras. No caso de Portugal, como citado anteriormente, é uma arrecadação advinda do Imposto Municipal sobre Imóveis, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e o Imposto do Selo. O Gráfico 6, adiante, expõe a relevância do imposto sobre a propriedade no PIB de Portugal e de outros países do continente europeu.

Gráfico 6 - Imposto sobre propriedade (%) em relação ao PIB de países da OCDE – 2021.



Fonte: OCDE, 2022. Elaboração: autor.

A receita advinda da tributação sobre propriedade tem como premissa ser revertida para melhorias na cidade, tendo, por consequência, a melhoria da qualidade de vida no meio urbano. Afinal, o imposto é destinado a financiar as ações do poder público, mas para tal, como destaca Stiglitz (2000, p. 458), é desejável que o sistema tributário possua alguns atributos³²: a) eficiência econômica; b) simplicidade administrativa; c) flexibilidade; d) responsabilidade política; e e) equidade.

³² “Efficiency: the tax system should not be distortionary; if possible, it should be used to enhance economic efficiency; Administrative simplicity: the tax system should have low costs of administration and compliance; Flexibility: the tax system should allow easy adaptation to changed circumstances; Political responsibility: the tax system should be transparent; Fairness: the tax system should be, and should be seen to be, fair, treating those in similar circumstances similarly, and imposing higher taxes on those who can better bear the burden of taxation” (Stiglitz, 2000, p. 458).

Para alcançar estes atributos na tributação sobre a propriedade, Carvalho Jr. (2017, p. 67) sugere que mesmo que os governos centrais estejam inclinados em interferir na tributação local da propriedade, a autonomia local na administração do imposto sobre a propriedade deve ser sempre preservada, enquanto os níveis superiores de governo devem apenas interferir no fornecimento de meios para incentivar uma melhor administração.

CAPÍTULO IV: VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

Neste capítulo será abordada a normativa estabelecida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, o CIMI, para a valoração do património tributável, tão importante para compreender como é aferido o valor cobrado ao contribuinte pelos bens imóveis que possui. Na secção IV.I temos uma análise para o VPT dos Prédios Urbanos; A secção IV.II apresenta o cálculo para o VPT para os terrenos para construção; Na secção IV.III a pauta é o VPT dos prédios urbanos que estão categorizados pelo CIMI como “outros”.

Secção IV.I – Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos

Como citado no capítulo anterior, é a partir do Valor Patrimonial Tributário (VPT) que se calcula o IMI. O CIMI representa a criação do novo sistema para aferir o VPT, com regras uniformes e objetivas, a fim de contribuir para a equidade do sistema fiscal, que configura-se como o objetivo central da reforma da tributação do património de 2003 (Monteiro, 2016, p. 120).

Inclusive, como sugere Antunes (2005, p. 59), a reforma consagra-se pelas regras objetivas que possibilitam aos contribuintes compreender e quantificar por si o valor patrimonial dos seus bens imóveis, “ficando a administração fiscal vinculada a critérios de quantificação previamente fixados na lei que permitirão eliminar a discricionariedade e a subjetividade das comissões de avaliação do sistema anterior³³, caminhando-se assim para as exigências de legalidade, clareza e segurança dos modernos sistemas fiscais”.

Somente os prédios urbanos passaram por uma nova avaliação do valor patrimonial, mesmo o Art. 7.º do CIMI determinar que o VPT dos prédios passaria a ser contemplado a partir das normas estipuladas no referido código. Pois, como indica o Art. 15.º, os prédios urbanos estão sujeitos à avaliação direta, enquanto para os prédios rústicos pode ser a partir da base cadastral, não cadastral ou direta.

O CIMI contempla um sistema misto de avaliação dos prédios, tendo em vista que considera em seu Art. 17.º que para os prédios rústicos deve ser considerado o valor

³³ Código da Contribuição Autárquica (CCA), que vigorou entre 1989 e 2002.

potencial do rendimento fundiário. Já para os prédios urbanos, conforme Art. 37.º, fica a critério da avaliação com o intuito de aproximar o VPT do valor de mercado do imóvel:

Art. 37.º - Iniciativa da avaliação dos Prédios Urbanos

1 - A iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano cabe ao chefe de finanças, com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.

2 - À declaração referida no número anterior deve o sujeito passivo juntar plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ou fotocópias das mesmas autenticadas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade.

3 - Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projecto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva.

4 - A avaliação reporta-se à data do pedido de inscrição ou actualização do prédio na matriz.

5 - Na avaliação de prédios urbanos é aplicável o disposto no artigo 35.º.

6 - Quando as telas finais e os projectos de loteamento referidos nos n.os 2 e 3 sejam entregues na câmara municipal e aí devidamente aprovadas, e caso esta entidade os envie ao serviço de finanças, fica o sujeito passivo dispensado de proceder à sua entrega.

Como o estudo de caso desse trabalho está centrado em prédios urbanos, seguimos para avaliar as regras legais do CIMI que apreciam a avaliação destes. A destacar que essas regras estão dispostas entres os artigos 38.º a 44.º para imóveis com edificação, no Art. 45º para os terrenos para construção e no Art. 46.º para os outros tipos de prédios urbanos.

De acordo com o Art. 37.º, citado acima, cabe ao chefe das finanças da área de localização do prédio a iniciativa para a primeira avaliação, tendo como suporte as declarações efetivadas pelos sujeitos passivos³⁴ ou quaisquer outros elementos que disponha³⁵. Sendo que a avaliação remete à data do pedido de inscrição ou actualização do prédio na matriz³⁶.

³⁴ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 37.º, n.º 1, conjugado com a Inscrição nas Matrizes do art.º 13.º, n.º 1, 2 e 5;

³⁵ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 37.º, n.º 1, conjugado com a Inscrição nas Matrizes do art.º 13.º, n.º 3 e 4;

³⁶ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 37.º, n.º 4;

Para aferir o valor patrimonial a ser considerado para a tributação, o CIMI em seu Art. 38.º determina uma fórmula matemática para os prédios urbanos edificados, pois como mencionado, o código tem como premissa clarear a normativa de avaliação do VPT. Fórmula esta destacada:

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

Onde:

Vt = valor patrimonial tributário;

Vc = valor base dos prédios edificados;

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

Ca = coeficiente de afectação;

Cl = coeficiente de localização;

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

Conforme salienta Monteiro (2016, p. 132), a jurisprudência do Tribunal Central Administrativo Sul³⁷ refere que os elementos da fórmula podem ser agrupados em dois grupos:

1.º - Os elementos (“coeficientes”) macro, de enquadramento ou de contexto, os quais correspondem ao Vc e ao Cl e que, nas declarações daquele Tribunal, “... trata-se dos coeficientes que não dependem especificamente de cada prédio individual que vai ser avaliado, mas do contexto económico e urbanístico em que se insere. São fatores de variação do valor que não são intrínsecos a cada prédio, mas exteriores, apesar de serem sempre dele indissociáveis. Estes coeficientes aplicam-se, por natureza, a vários prédios e não apenas a um.”

2.º - Os elementos específicos ou individuais que correspondem aos restantes parâmetros: A, Ca, Cq, e Cv, os quais “... respeitam a características intrínsecas dos próprios imóveis concretamente avaliados.”

³⁷ ACÓRDÃO do Processo n.º 05214/11, de 2012.02.28, do Tribunal Central Administrativo Sul.

Para melhorar a compreensão da fórmula, cabe analisar todos os elementos que a compõem:

- **Vc – Valor Base dos Prédios Edificados:**

Coeficiente que resulta da seguinte fórmula aritmética:

$$Vc = 1,25 \times Vmc$$

A componente *Vmc* corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, que conforme o Art.39.º, fica a depender dos encargos diretos e indiretos despendidos na construção do edifício: materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Fica a cargo da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) propor para todo o território nacional o custo médio da construção por metro quadrado, o *Vmc*, todos os anos. Com o dever de ser publicado por Portaria do Ministério das Finanças até o último dia de novembro de cada ano³⁸. Desse valor é acrescida uma fração de 25% para compensar o valor do metro quadrado do terreno de implantação do prédio.

- **A – Área de Edificação do Imóvel:**

Esse indicador visa integrar a área bruta de construção com ou da fração e a área excedente à de implantação, resultado que é auferido com a seguinte fórmula:

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

Conforme Art. 40.º, nº 1:

Aa = área bruta privativa³⁹;

³⁸ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 62.º - Competências da CNAPU, n.º 1 e n.º 3.

³⁹ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 40.º, nº 2: área bruta privativa (Aa) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1;

Ab = áreas brutas dependentes (arrecadações, sótãos, garagens que sejam partes integrantes do edifício/fracção)⁴⁰;

Caj = coeficiente de ajustamento de áreas⁴¹;

Ac = área de terreno livre (jardins, logradouros) até ao limite de duas vezes a área de implantação⁴²;

Ad = representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação⁴³;

(Aa + Ab) = Abc = área bruta de construção.

- **Ca – Coeficiente de afetação:**

De acordo com o Art. 41.º, o coeficiente de afetação está dependente do uso efetivo das edificações, conforme a tabela abaixo:

Tabela 3 - Coeficiente de afetação por uso da edificação.

Uso da edificação	Coeficiente de afetação (Ca)
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
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes	0,45
Estacionamento coberto	0,40
Estacionamento não coberto	0,08

⁴⁰ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 40.º, nº 3: As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30;

⁴¹ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 40.º-A: o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado à área bruta privativa (Abc), que resultada da somatória Aa e Ab, conforme as tabelas incluídas no mesmo artigo. A aplicação do Caj sobre o Abc fica dependente da função do prédio urbano: habitação, comércio, indústria, estacionamento coberto ou terreno para construção.

⁴² Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 40.º, nº 4: A área do terreno livre do edifício ou da fracção ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005;

⁴³ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 40.º, nº 4 – destacado na nota de rodapé anterior.

Este coeficiente clareia a intenção do CIMI em incorporar ao valor patrimonial tributário a função exercida pelo imóvel, que é um fator relevante no mercado imobiliário para apreciar ou depreciar a valoração de um edifício.

- **CI – Coeficiente de localização:**

Sua função é aproximar o VTP ao valor de mercado, pois como sugere Carvalho (2005, p. 41), a localização é a especificidade que faz face às outras características do imóvel: a sua função e a durabilidade de sua edificação. Tanto que o autor aponta que para o mercado imobiliário anglo-saxônico “as três principais determinantes do valor imobiliário seriam: *location, location, location*”.

O coeficiente de localização é estabelecido pelo Art. 42º, que dita uma variação entre o mínimo de 0,4 e o máximo de 3,50, podendo ser reduzido para 0,35 quando for uma habitação em situação dispersa em meio rural⁴⁴. As aplicações dos coeficientes podem ter como base as zonas homogêneas do município, podendo variar a função dos edifícios (habitação, comércio, indústria ou serviços).

O n.º 3 do Art. 42.º ainda denota que a fixação desse coeficiente deve considerar outras constantes de proximidade e acessibilidade aos equipamentos sociais (escola, comércio e serviços públicos), serviços de transportes públicos e a localização em zonas com elevada valorização no mercado imobiliário.

Monteiro (2016, p. 136) ainda pontua que os coeficientes de localização mínimos e máximos a ser aplicado em cada município, até mesmo o zoneamento dos municípios e seus respectivos coeficientes, são fixados de três em três anos por portaria do Ministério das Finanças, a partir de proposta da CNAPU, nos termos do n.º 1 e n.º 3 do Art. 62.º do CIMI.

- **Cq – Coeficiente de qualidade e conforto:**

⁴⁴ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 42.º, n.º 1;

Este coeficiente está na fórmula do VPT para aplicar ao valor base do edificado um índice de acordo com os atributos que constituem o padrão da construção, podendo apreciar ou depreciar o valor final do património. Para tal, o Art. 43.º possui tabelas de tipificação para normatizar qual deve ser o peso do Cq. Abaixo estão tais tabelas:

Tabela 4 - Coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos de habitação.

Elementos de Qualidade e Conforto	Coeficientes de qualidade e conforto (Cq)
Majorativos:	
Moradias 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
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
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
Minorativos:	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitária	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 esgoto	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Estado deficiente de conservação	Até 0,05

Fonte: CIMI, 2023. Elaboração: autor.

Tabela 5 - Coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos de comércio, indústria e serviços.

Elementos de Qualidade e Conforto	Coeficientes de qualidade e conforto (Cq)
Majorativos:	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	0,10
Existência de elevador e ou escada rolante	0,03
Minorativos:	
Inexistência de instalações sanitária	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 esgoto	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05

Fonte: CIMI, 2023. Elaboração: autor.

Prontamente percebe-se que os atributos de qualidade e conforto dispostos nas tabelas apresentadas correspondem aos aspetos intrínsecos ao padrão construtivo do prédio e ao todo que consta na sua envolvente urbana.

Para certificar o rigor e a precisão vitais para a avaliação dos prédios urbanos, a legislação determina o conceito de cada um dos fatores que constam nas tabelas acima, que pode ser encontrado no n.º 2 do Art. 43.º do código em apreciação.

- **Cv – Coeficiente de vetustez:**

O Art.44.º do CIMI dita que esse coeficiente é em “função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando existe, ou da data de conclusão das obras de edificação”, conforme estimado pela tabela presente no artigo mencionado, que segue:

Tabela 6 - Coeficiente de vetustez.

Anos do prédio	Coeficiente de vetustez (Cv)
Menos de 2	1
2 a 8	0,90
9 a 15	0,85

Anos do prédio	Coeficiente de vetustez (Cv)
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

Fonte: CIMI, 2023. Elaboração: autor.

O coeficiente de vetustez, como propõe Monteiro (2016, p. 140) “visa a diferenciação dos prédios urbanos em função da respetiva idade, sendo que, esta é apurada em função do número inteiro de anos decorridos”.

Secção IV.II – Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção

O Art. 6.º do CIMI que classifica os terrenos para construção como uma tipologia de prédio urbano, a categorizar em seu n.º 3 os aspetos que um lote tem de possuir para ser considerado como um terreno para construção, tais como: situar-se no aglomerado urbano, possuir autorização para loteamento ou esteja afeto a infraestrutura ou equipamentos públicos.

Assim como o VPT para os prédios urbanos, o dos terrenos urbanos também possui uma fórmula aritmética de cálculo, sendo essa determinada pelo Art. 45.º do CIMI, que segue:

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times \% Veap$$

Na qual:

Vt = valor patrimonial tributário;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = Área;

Ca = coeficiente de afetação das edificações autorizadas ou previstas;

Cl = coeficiente de localização;

% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído.

Cabem duas observações sobre a fórmula apresentada:

1. A percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas para o % Veap fica entre 15% e 45%, conforme o n.º 2 do Art. 45.º;
2. Para o indicador da área é indicada outra fórmula complementar, que segue:

$$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$$

Em que:

Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista;

Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista;

Caj = coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac = área do terreno livre que resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação das edificações autorizadas ou previstas, até ao limite de duas vezes a área de implantação, sendo a área de implantação a situada dentro do perímetro de fixação das edificações ao solo, medida pela parte exterior;

Ad = área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Observa-se que houve a intenção de aproximar a avaliação dos terrenos para construção da que é aplicada para os prédios urbanos com edificação, considerando a percentagem do terreno com autorização para construção.

Secção IV.III – Valor Patrimonial Tributário dos Outros Prédios Urbanos

Os prédios urbanos da espécie “outros” são enquadrados pelo CIMI em seu Art. 6.º, mais especificamente no n.º 1 desse artigo, como as empresas com estatuto de utilidade pública com bens destinados para seus fins estatutários, e, também que não sejam abrangidos como prédios urbanos, rústicos ou como terrenos para construção⁴⁵.

⁴⁵ Decreto-Lei n.º 287/2003 – Art.º 6.º, nº 4.

Cabe ao Art. 46.º dispor sobre como deve ocorrer a avaliação do património dos imóveis categorizados como “outros”. Quando o imóvel em causa se assemelhar com um prédio urbano, pode-se aplicar a fórmula do Art. 38.º, mas com ressalvas e adaptações.

Esta adaptação passa pelo corpo técnico da Direção de Serviços de Avaliações da Autoridade Tributária, como indica Monteiro (2016, p. 146), que determina que o VPT desses outros prédios urbanos deve ser apurado a partir da seguinte fórmula:

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

Em que:

V = VPT dos prédios urbanos “outros”;

T = Valor comercial do terreno;

Et = Encargos com a compra do terreno;

C = Custos de construção;

Ec = Encargo com a construção;

Cad = Coeficiente de apreciação ou depreciação (aplicar sempre que o prédio reúna condições que imprimam valorização ou desvalorização, designadamente, de exclusividade, de natureza arquitetónica, física, funcional, económica e ambiental);

Evc = Encargo com a venda do edificado;

L = Lucro do promotor.

Quando avaliação recai sobre terrenos não destinados a construção, o n.º 4 do Art. 46.º trata para que seja aferido o valor unitário, aplicando o coeficiente 0,005 ao valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização. Da seguinte forma:

$$VPTto = Vc \times At \times Cl \times 0,005$$

Onde:

VPTto = VPT dos terrenos não destinados a construção;

Vc = Valor base dos prédios edificadas;

At = Área do terreno;

CI = Coeficiente de localização⁴⁶.

Como dita o Art. 138.º do CIMI, os valores patrimoniais desses “outros” prédios urbanos devem ser atualizados a cada três anos, aplicando um coeficiente que equivalha a 75% do fator de atualização praticado no do coeficiente de desvalorização da moeda correspondente ao ano da última avaliação ou atualização.

⁴⁶ A lembrar: são fixados de três em três anos por portaria do Ministério das Finanças, a partir de proposta da CNAPU, nos termos do n.º 1 e n.º 3 do Art. 62.º do CIMI;

CAPÍTULO V: O VALOR DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Este capítulo é desenvolvido para retratar a base teórica do presente trabalho para com o valor da propriedade imobiliária, conceito que está no âmago do estudo intrínseco à atualização da Planta Genérica de Valores. Na secção V.I temos os conceitos pertinentes para compreender a propriedade imobiliária; A secção V.II busca apreender sobre os determinantes do valor da propriedade imobiliária.

Secção V.I – Conceitos do Mercado Imobiliário

Neste trabalho, é importante salientar que estamos, especificamente, a tratar da propriedade imobiliária urbana. Por essa razão, recorreu-se ao Vocabulário do Ordenamento do Território⁴⁷ para a definição, em Portugal, do conceito de solo urbano:

“vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano. A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação.” (DGOTDU, 2000, p. 173).

Em outras palavras, o solo urbano, mais que estar situado no perímetro urbano⁴⁸, precisa ser caracterizado por um conjunto de edificações inseridas em um uso do solo que contemple o estilo de vida da condição urbana, em que o solo não representa um sítio voltado para a produção.

O solo possui uma representação na sociedade, importante em frisar, como indica Gonçalves (2009, p. 49), “que é a associação desse com a ideia de poder à sua posse, utilização, jurisdição e administração”. O autor completa a ideia ao referir que o vínculo de posse é gerador de situações de conflitos, pois a sociedade não garante a apropriação absoluta de uma parcela do solo por indivíduo.

Do entendimento de posse do solo, desdobra-se para o conceito de propriedade,

⁴⁷ Publicado pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano no ano de 2000;

⁴⁸ “A delimitação do espaço no qual as cidades portuguesas se confinam, resulta de uma solução negociada entre o Instituto Nacional de Estatística e as diferentes câmaras municipais, no sentido de consensualizar os limites dos perímetros urbanos com os das subsecções estatísticas inscritas na Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI)” (GONÇALVES, 2009, p. 43).

que permeia todo o processo de formação do cidadão no sistema económico-financeiro capitalista, tanto que o Livro Branco do Direito de Propriedade⁴⁹, o trata, dentro de uma lógica económica, como um conceito empírico e racional. Em sua primazia, como uma solução eficaz para contrapor a escassez de recursos na natureza e o crescente aumento da população.

Isto, deve-se que a escassez dos recursos é proporcional ao acréscimo de esforço na obtenção de bens, tendo por consequência o aumento do nível de interesse e de necessidade de apropriação dos recursos, entre os indivíduos. Por essa razão, a definição de propriedade se faz pertinente, uma vez que é a forma de se assegurar contra a apropriação alheia.

No entanto, a existência da propriedade é dependente das deliberações do Estado, que é o responsável pela sua defesa, e, também, por outorgar seu domínio jurídico. No caso português, a Constituição da República Portuguesa, no Art. 62.^o⁵⁰, salvaguarda que “a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte”. Como sugere Gonçalves (2009, p. 50), a propriedade associada ao direito⁵¹, confere a uma pessoa, o proprietário, o máximo de poder sobre uma coisa.

Todavia, como aponta Moncada (2012, p. 163), o Art. 62.^o, que trata da propriedade privada, na CRP não está no Título II da Parte I – Direitos, liberdades e garantias, mas sim no Título III Parte I – Direitos e deveres económicos, sociais e culturais. Essa posição legal não desvaloriza o direito de garantia e liberdade da propriedade privada, tanto que Art.62.^o elimina qualquer possibilidade de confisco ou privação da propriedade privada por parte do Estado (Moncada, 2012, p. 164).

Este fundamento imposto na Constituição Portuguesa, deve-se ao fato que a propriedade privada possui uma função social, que tem como pretensão incumbir a propriedade privada ao programa constitucional de atender as necessidades sociais e

⁴⁹ Livro Branco do Direito de Propriedade (Union-Pan Européenne de la Propriété Immobilière, 2004) et al Gonçalves (2009, p. 50).

⁵⁰ CRP- Artigo 62.^o - Direito de propriedade privada:

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.

⁵¹ Quando a propriedade possui reconhecimento jurídico.

económicas. Como define Moncada:

“A conformação normativa da propriedade privada em função de sua aptidão para a prossecução de interesses sociais que é como quem diz, segundo a sua capacidade para a satisfação de uma escala de necessidades de relevo social deriva, em suma, do princípio geral do Estado Social enquanto cofundamento, e não simples limite externo, do regime jurídico da propriedade. O interesse coletivo entra deste modo a fazer parte integrante do regime da propriedade individual.” (Moncada, 2012, p. 167).

Prossegue o autor:

“A função social da propriedade, síntese das normas constitucionais, possibilita da parte do legislador ordinário a tomada em consideração de interesses de não proprietários contrapostos aos interesses do proprietário, pelo que a posição patrimonial subjetiva do titular da propriedade pode ser objeto de limitações visando proporcionar a satisfação de necessidades sociais.” (Moncada, 2012, p. 167).

Nessa conjuntura, é possível sugerir que os conceitos de propriedade e de património se relacionam, pois ao último se soma a definição de existência de um conjunto de bens, direitos e obrigações, mensuráveis em dinheiro, fazendo parte do campo jurídico do sujeito (Gonçalves, 2009, p. 51).

Após discorrer sobre os conceitos de solo urbano, propriedade e património é preciso debruçar sobre as definições de mercado e mercado imobiliário, sendo que o segundo é uma particularidade dentro do termo conceptual do primeiro. Pois, o mercado é “no seu sentido mais lato, como “canal” através do qual se efetuam trocas de bens (e serviços) entre pessoas, mediante referência a uma unidade monetária” (Gonçalves, 2009, p. 51).

Atualmente, esse “canal” pode ser físico ou não, mas que subsiste a partir da pretensão de transacionar algum bem ou serviço, que segue a condição da oferta e da procura. Como sugere Almeida (2010, p. 35), “os mercados são delimitados pelo bem transaccionado (características e quantidade, entre outras), pela dimensão geográfica (local, regional, nacional e global) e pela dimensão temporal (ano ou período de ocorrência)”. Em outras palavras, as trocas comerciais refletem na organização social do

espaço.

Ainda, como pontua Gonçalves (2009, p. 52), a configuração do mercado depende da quantidade de agentes envolvidos, pois pode se aproximar do monopólio, quando a diversidade das ofertas está na sua expressão mínima, mas pode, também, se aproximar da concorrência perfeita, quando há transparência e ocorre o equilíbrio entre a oferta e a procura.

Sobre a concorrência perfeita, Almeida (2010, p. 35) indica que não pode ocorrer no mercado imobiliário, devido às especificidades que são inerentes aos segmentos dos mercados competitivos: a falta de transparência e de homogeneidade⁵². Por essa razão, a análise do mercado imobiliário depende da escala geográfica, uma vez que a “localização das pessoas e das atividades (re)cria um mercado - *imobiliário* – próprio” (Gonçalves, 2009, p. 52).

A particularidade do mercado imobiliário, como ressalta Correia (2016, p. 128), é que o bem transacionado possui um valor agregado para além da propriedade em si, pois é um produto que representa investimento⁵³, em suas palavras “não são as propriedades imobiliárias em si mesmas, mas sim rendimentos que possam gerar que motivam as transações do mercado”.

Secção V.II – As determinantes do Valor da Propriedade Imobiliária

A especificidade básica do mercado dos bens imóveis é a indissociabilidade entre o bem imóvel e os direitos da propriedade, por essa razão definir o valor do bem imóvel é ao mesmo tempo defini-lo para a propriedade imobiliária. Sendo outra especificidade a vinculação física ao sítio, que diferencia o bem imóvel dos demais bens, pois a localização é o maior determinante do valor imobiliário do bem imóvel (Carvalho, 2005, p. 41).

Como o investimento imobiliário possui o atributo do rendimento ao longo prazo, a durabilidade é mais uma especificidade do bem imóvel (Carvalho, 2005, p. 41), assim

⁵² Uma das principais características do mercado imobiliário é que a natureza do produto oferecido não corresponde a padrões e é frequentemente heterogénea (Correia, 2016, p. 92);

⁵³ O rendimento desse investimento pode ocorrer com a venda futura ou com o arrendamento (Correia, 2016, p. 128).

como o seu elevado valor individual, quando comparado a outros bens, que perpassa pelo seu preço unitário relativamente alto e da sua difícil divisibilidade, que em princípio está condicionada por requisitos legais (Correia, 2016, p. 92).

Ainda sobre suas particularidades, cabe salientar que o valor dos bens imóveis e até mesmo a existência do mercado imobiliário dependem a todo o momento das deliberações administrativas do Estado, como completa Carvalho:

“A incidência dos custos administrativos no custo de produção dos bens imóveis, nomeadamente no que se refere a taxas, tributação fiscal e tempos de processamento impostos pela administração pública, é também característica específica dos bens imóveis, a associar à cada vez maior regulamentação da utilização do solo” (Carvalho, 2005, p. 42).

A separação entre edificado e não edificado distingue as duas categorias que compõem um imóvel. Ao analisar o valor dos imóveis, é necessário considerar, em primeiro lugar, a parcela que não é ocupada por edificação. “A aplicação corrente do conceito de renda na formação do valor da propriedade imobiliária reporta-se historicamente à ideia da economia clássica de que, sendo o solo é uma dádiva da natureza, todo entendimento que ele origina constitui uma forma de renda” (Carvalho, 2005, p. 42).

Compreender as determinantes do valor da propriedade imobiliária passa pela compreensão do valor fundiário do solo. Por essa razão que Carvalho (2005, p. 43) resgata que von Thünen aborda a teoria de economia espacial que se baseia na ideia de renda diferencial, a qual varia dependendo da localização em relação a um mercado consumidor. Segundo essa concepção, o valor da propriedade estava relacionado com as opções que os produtores agrícolas tinham para minimizar os custos de transporte dos seus produtos ao consumidor. Consequentemente, quanto mais perto do consumidor que servia como mercado para esses produtos, maior era a renda atribuída à propriedade.

Este conceito de que o valor do imóvel é determinado por suas características físicas ou posicionamento não tem relação alguma com o ambiente urbano. Porém, a partir dessa teoria, Marx desenvolveu o princípio da especulação, que define a renda de monopólio como “à aferição de ganhos de capital através de um comportamento passivo

do proprietário, cuja atividade consiste em explorar o progresso do desenvolvimento económico e social, para o qual em nada contribui⁵⁴" (Carvalho, 2005, p. 43).

Ao se aplicar a ideia de imperfeição absoluta e monopólio ao mercado de solo urbano, o conceito de renda está mais relacionado com a escassez do produto do que com o custo do trabalho necessário para produzir bens ou serviços. É por esse motivo que os neoclássicos associam a demanda por terra às funções que ela possibilita a partir do seu uso (Gonçalves, 2009, p. 54).

Para Correia (2016, p. 120) os usos mais rentáveis compartilham a valorização entre as vantagens da localização e o valor intrínseco do local, assim "o valor de cada parcela é fixado segundo os mecanismos de licitação da procura, em que o potencial comprador estima o limite máximo do valor a licitar pela diferença entre o rendimento futuro esperado (por capitalização desse rendimento) e as despesas de investimento (custo de construção e de aquisição dos direitos de utilização)".

A ideia de ciclos de uso pode ser associada ao ajuste entre a expectativa decorrente da localização e os custos envolvidos na sua aquisição. Em outras palavras, quando uma atividade se instala no centro da cidade, inicialmente arca com os custos e usufrui das vantagens dessa localização. No entanto, ao longo do ciclo produtivo - que está relacionado ao aumento da renda paga pelos direitos de utilização dessas vantagens -, os rendimentos dessa atividade podem não acompanhar essa progressão. Isso pode levar o agente a buscar no mercado uma nova localização onde o rendimento líquido seja mantido nos patamares esperados. Normalmente, a oferta para esse tipo de demanda surge da conversão de terrenos rurais em áreas urbanas, localizadas nos anéis exteriores à estrutura consolidada dos aglomerados urbanos (Gonçalves, 2009, p. 55).

Como sugere Gonçalves (2009, p. 55) a partir da conceção teórica difundida por Haig, a localização mais conveniente para os moradores seria o centro do aglomerado urbano, onde os custos de transporte se aproximam de zero. Como resultado, a diferenciação entre as residências seria determinada pela incapacidade de certas classes sociais em arcar com os custos associados à localização central. Contudo, esses custos diminuiriam à medida que se aproximassem do centro, já que não haveria necessidade

⁵⁴ Carvalho (2005) citando Deryche (1981).

de se deslocar grandes distâncias. O mesmo seria válido para a periferia, onde a melhoria dos meios de transporte poderia resultar em facilidades semelhantes.

O conflito entre diferentes classes sociais é evidente tanto no centro como na periferia, resultando em preços inflacionados nas transações imobiliárias em ambos os locais. As classes mais ricas podem arcar com os custos de valorização das posições centrais, mas também procuram produtos imobiliários em áreas afastadas do centro, como no espaço periurbano e, elevando os preços de transação e limitando as opções das classes com menos rendimentos. Um exemplo disso é a demanda por residências secundárias ou de férias em áreas periurbanas próximas às cidades médias, o que leva a um aumento dos preços e afasta as famílias locais dos segmentos potenciais de procura nesses tipos de localizações e tipologias de imóveis (Gonçalves, 2009, p. 56).

Esta dialética entre a proximidade ou afastamento ao centro evidencia o peso da localização na determinação do valor da propriedade imobiliária, do bem imóvel. Desse modo, destacam-se os fatores relevantes na precificação do solo urbano, que assenta em três categoriais (Carvalho, 2005, p. 47):

- Microlocalização: são as características intrínsecas do imóvel e da sua envolvente imediata, onde são consideradas: a dimensão do solo, a topografia, o declive e a inserção da parcela fundiária no tecido urbano local, equipamentos e serviços nas adjacências, estado de conservação do edificado, nível de obsolescência.
- Macrolocalização: considera as características da zona e incorpora elementos da política urbanística, tais como: qualidade ambiental e natural, estacionamento, equipamentos coletivos, infraestruturas, densidade, acessibilidade aos polos de interesse da vida urbana;
- Gerais: composta por variáveis conjunturais e de enquadramento, como: dinâmica de crescimento da cidade, eficiência da administração pública e das políticas urbanísticas, e, também, nível do crédito imobiliário.

CAPÍTULO VI: ESTUDO DE CASO

Para avançar com o trabalho, esse capítulo traz a caracterização do concelho de Almada na Secção VI.I; para a temática do trabalho, a Secção VI.II expõe uma análise das receitas e despesas do autarquia municipal com destaque para o Imposto Municipal sobre Imóveis; e para finalizar o capítulo, a Secção VI.III discorre sobre o mercado imobiliário no concelho.

Secção VI.I – Caracterização do concelho de Almada

Almada é um bom exemplo como estudo de caso por vários motivos: localiza-se na Área Metropolitana de Lisboa (AML), junto à capital (Lisboa), está entre os 10 concelhos mais populosos do país, tendo cerca de 180 000 habitantes, experimentou uma dinâmica urbana intensa nas últimas décadas, o mercado imobiliário acompanhou o crescimento demográfico e económico, e, ainda, é um território heterogêneo, com diversas áreas a serem exploradas. Dispõe da maior frente de praias na AML, o que contribui para que muitos residentes da AML-Norte tenham aqui uma segunda residência (o que, como é óbvio, tem impacto no mercado imobiliário).

Foi após a construção da ponte sobre o rio Tejo, em 1966, que Almada passou por um aumento significativo de sua população e se tornou um dos municípios mais procurados da Área Metropolitana de Lisboa, devido à sua proximidade com a capital portuguesa. Isso marcou o início de um novo período de crescimento urbano e desenvolvimento de infraestruturas, que elevou Almada, em 1973, à categoria de cidade (UCCLA, 2011).

Após a Revolução de 25 de Abril de 1974, o poder local ganhou autonomia, permitindo que a Câmara Municipal de Almada definisse suas próprias estratégias financeiras e de planeamento urbano. Isso resultou na construção de várias infraestruturas e equipamentos públicos, bem como no desenvolvimento de serviços e transportes públicos (UCCLA, 2011).

Segundo os últimos censos realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a população residente no concelho, em 2011, era de 174 030 habitantes, passando para 177 238 habitantes em 2021, que configura um crescimento de 1,9% no período. Essa

população faz do concelho de Almada o oitavo mais populoso do país. Abaixo segue a população do último censo (2021), residente por freguesias:

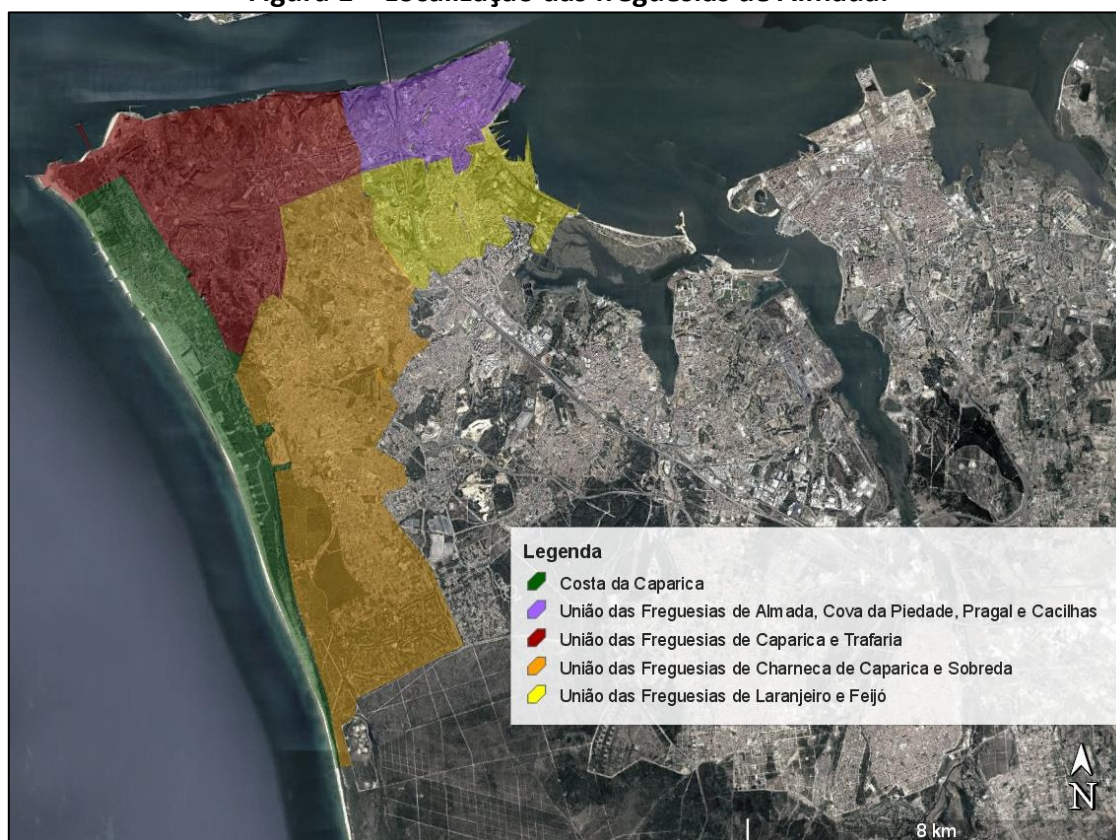
Tabela 7 – População residente em Almada por freguesias (2021).

Freguesias	População (habitantes)
Costa da Caparica	13 968
União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	48 608
União das Freguesias de Caparica e Trafaria	26 345
União das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	48 733
União das Freguesias de Laranjeiro e Feijó	39 584
Total	177 238

Fonte: INE, 2021. Elaboração: autor.

A Figura 1, adiante, exhibe a localização do concelho de Almada e de suas freguesias:

Figura 1 – Localização das freguesias de Almada.



Fonte: CMA e Google Earth, 2023. Elaboração: autor.

Do total da população, os dados recolhidos em 2021 apresentam indicadores sobre os percentuais por grupos etários dos habitantes, que se divide: entre jovens com menos de 15 anos, população entre os 15 e 64 anos que configura em idade ativa, e, também, os idosos com 65 e mais anos. A Tabela 8, abaixo, expõe esses dados dos censos de 2001, 2011 e 2021 para medida de comparação:

Tabela 8 – Repartição da população de Almada por grupos etários.

Faixa etária	2001	2011	2021
Jovens (menos de 15 anos)	14,1 %	14,7%	13,7%
Em idade ativa (15 aos 64 anos)	69,2%	64,8%	62,5%
Idosos (65 e mais anos)	16,8%	20,5%	23,8%

Fonte: INE, 2021. Elaboração: autor.

Conforme a Tabela 8, entre 2001 e 2021, houve uma mudança significativa entre a população em idade ativa e os idosos. Porém, a tendência de perda em população economicamente ativa foi levemente contida entre os anos de 2011 e 2021. Demonstrando que Almada se mantém como um concelho atraente para a população em idade ativa, devido a sua localização geográfica privilegiada na Área Metropolitana de Lisboa.

Ainda sobre os dados estatísticos de Almada, vale destacar outro indicador verificado nos censos do INE, que condiz com o número de habitações⁵⁵ existentes por localização geográfica. No caso do concelho em apreço, o número de habitações passou de 101 146, em 2011, para 101 521⁵⁶ em 2021. A seguir estão expostos os números por freguesia, relativos aos últimos dois censos:

Tabela 9 – Número de habitações por freguesia.

Freguesias	2011	2021	Δ% 2011-21
Costa da Caparica	13 935	13 765	-1,2
União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	28 345	28 046	-1,1
União das Freguesias de Caparica e Trafaria	14 035	14 080	0,3
União das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	25 069	25 815	3,0
União das Freguesias de Laranjeiro e Feijó	19 762	19 815	0,3

⁵⁵ Inclui somente o número de apartamentos e moradias.

⁵⁶ Um aumento de 375 unidades de habitação entre 2011 e 2021.

Freguesias	2011	2021	Δ% 2011-21
Total	101 146	101 521	0,4

Fonte: INE, 2021 e CMA, 2021. Elaboração: autor.

Mesmo com o aumento no total de habitações no concelho entre 2011 e 2021, observa-se uma perda nas freguesias de Costa da Caparica e na União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, ou seja, nas duas cidades do concelho.

Devido à heterogeneidade do território, durante a Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada, houve a delimitação de áreas de estudo com a finalidade de desenvolver um plano estratégico para todo o concelho. Para dimensionar essas áreas foram analisadas as características da paisagem e da morfologia da ocupação (CMA, 2015, p. 56), resultando em seis áreas de estudo. A seguir apresenta-se uma descrição dessas áreas:

- Área A – Cidade Alargada: caracterizada por ser uma zona altamente urbana e densamente povoada, abrigando o centro principal da cidade e sua parte consolidada, que engloba as zonas de Almada, Cova da Piedade, Pragal, Cacilhas, Laranjeiro e Feijó;
- Área B – Frente Ribeirinha e Vale do IC 20: composta por uma parcela considerável de espaços rurais e vazios, tendo a Universidade como sua principal atração;
- Área C – Frente Atlântica: é uma região costeira onde se encontra a praia caracterizando-se pela presença de um turismo desenvolvido e um outro centro urbano, a Costa da Caparica;
- Área D – Vales da Sobreda e Charneca: área urbana, com cada vez menos espaços vazios, sendo que a dinâmica urbana é intensa. No entanto, um dos principais problemas dessa zona são as grandes Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI);
- Área E – Planalto Interior Norte: apresenta menor densidade populacional, é uma área de moradias e com muitos espaços vazios e AUGI;
- Área F – Planalto Interior Sul: marcada por uma densidade populacional mais reduzida e também pela presença de AUGI. No entanto, tanto nessa área

como na anterior, já se faz sentir a dinâmica urbana referida na área D, sobretudo, na Marisol e na Aroeira.

Adiante, na Figura 2, estão delimitadas as áreas de estudo citadas:

Figura 2 – Delimitação das Áreas de Estudos da Câmara Municipal de Almada.



Fonte: CMA, 2015.

No mesmo documento que compõe a Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada, intitulado como Quadro Prévio ao Ordenamento⁵⁷, são elencados alguns objetivos de desenvolvimento para a estratégia de ordenamento territorial sustentável. Cabe para a caracterização do caso de estudo destacar alguns para termos noção em como a CMA pretende aplicar parte da sua arrecadação:

- Reforçar o papel de Almada enquanto centralidade de nível superior da área metropolitana de Lisboa;
- Reforçar Almada enquanto território multifuncional;

⁵⁷ Documento publicado em novembro de 2015.

- Reforçar o desenvolvimento do Pólo Universitário e de Inovação;
- Potenciar Almada como cidade educadora e criativa, de cultura e de conhecimento;
- Afirmar Almada como território de inovação e de competitividade;
- Intervir na valorização e qualificação do espaço público;
- Desenvolver um desenho urbano e soluções urbanísticas que assegurem uma utilização criteriosa dos recursos naturais;
- Promover a acessibilidade às múltiplas funções do território, com base na diversificação e intermodalidade do sistema urbano de transportes;
- Promover a reconversão de áreas urbanas desativadas com prioridade à reabilitação do tecido edificado.

O planeamento estratégico é de suma importância para o desenvolvimento sustentável, porém para alcançar os objetivos, a administração pública municipal precisa manter a sustentabilidade entre suas receitas e despesas. Desse modo, a próxima secção faz uma breve análise da arrecadação do concelho de Almada.

Secção VI.II – O Imposto Municipal sobre Imóveis em Almada

Para esta secção utilizou-se a base histórica de dados do Portal Autárquico, plataforma mantida pela Direção-Geral das Autarquias Locais, a fim de perceber a evolução das finanças da autarquia municipal de Almada. Tanto no aspeto da sustentabilidade entre arrecadação e as despesas totais, mas, também, para verificar a receita advinda do IMI ao longo dos anos.

Vale frisar que a procedência da receita total passa por vários meios, seja de arrecadação com impostos diretos e indiretos, como transferências do fundo municipal ou de programas da União Europeia e até mesmo de passivos financeiros. No Gráfico 7, adiante, estão os dados estatísticos da receita total e da despesa total da CMA entre os anos de 2003 e 2019⁵⁸:

⁵⁸ Último ano com balanço financeiro total no Portal Autárquico.

Gráfico 7 – Receitas e despesas totais da CMA entre 2003 e 2019.



Fonte: Portal Autárquico, 2023. Elaboração: autor.

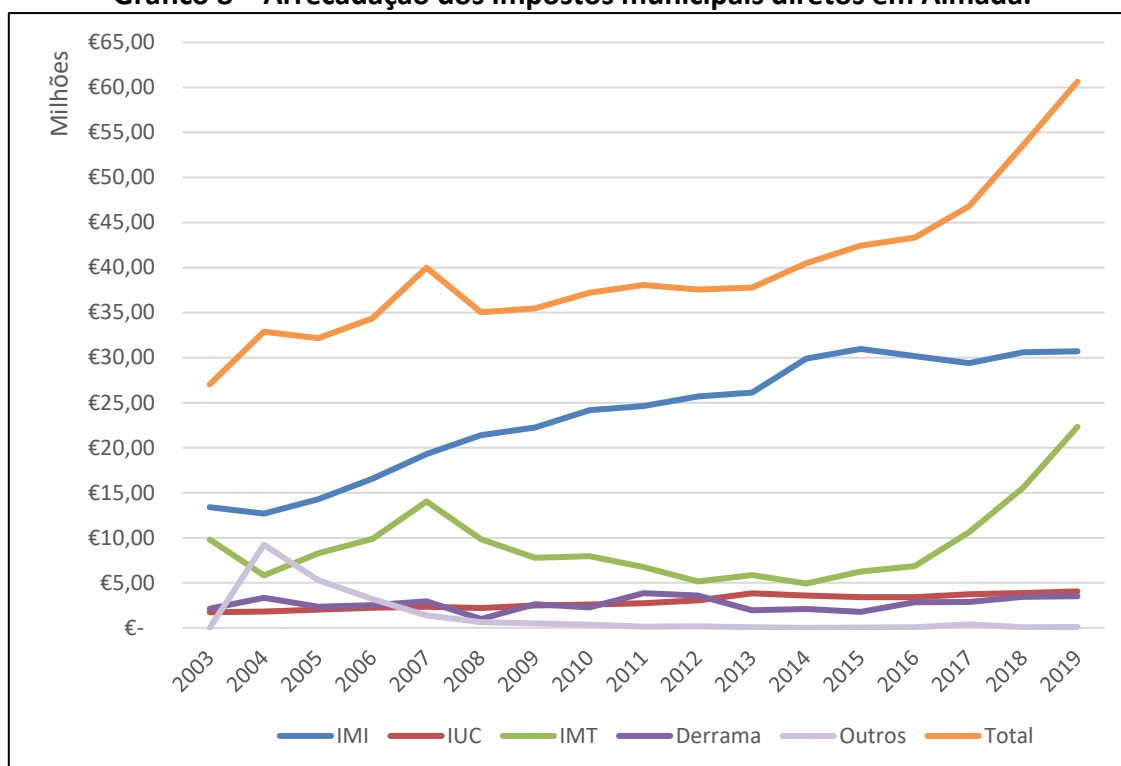
Somente nos exercícios de 2008, 2009, 2016 e 2017 é que houve um desequilíbrio nas contas públicas da autarquia municipal de Almada, em especial em 2009 em que o deficit foi significativo. No mais, durante o período é notável a sustentabilidade financeira da CMA, inclusive com aumento da receita entre 2016 e 2019.

Parte da receita total tem como base de arrecadação os impostos diretos, que incidem diretamente sobre o património, que no caso dos concelhos, cabem as receitas dos seguintes tributos diretos: Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto Único de Circulação (IUC)⁵⁹, Derrama⁶⁰, entre outros com uma arrecadação residual. O Gráfico 8, abaixo, expõe a arrecadação dos impostos mencionados em Almada:

⁵⁹ De acordo com o Diário da República Eletrónico: o Imposto Único de Circulação (IUC), cujo código (CIUC) foi aprovado pela Lei n.º 22-A/2007, de 9/6, incide sobre veículos automóveis ligeiros de passageiros, automóveis ligeiros de utilização mista, veículos de mercadorias e de utilização mista, motociclos, ciclomotores, triciclos e quadriciclos, embarcações de recreio e aeronaves de uso particular, matriculados ou registados em Portugal.

⁶⁰ De acordo com o Diário da República Eletrónico: nos termos do artigo 18.º do Regime de Financiamento das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, a derrama municipal é uma receita das autarquias locais e incide sobre, no máximo, 1,5% do lucro tributável dos contribuintes sujeitos e não isentos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) que exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, bem como de pessoas coletivas não residentes mas que possuam em Portugal um estabelecimento estável.

Gráfico 8 – Arrecadação dos impostos municipais diretos em Almada.



Fonte: Portal Autárquico, 2023. Elaboração: autor.

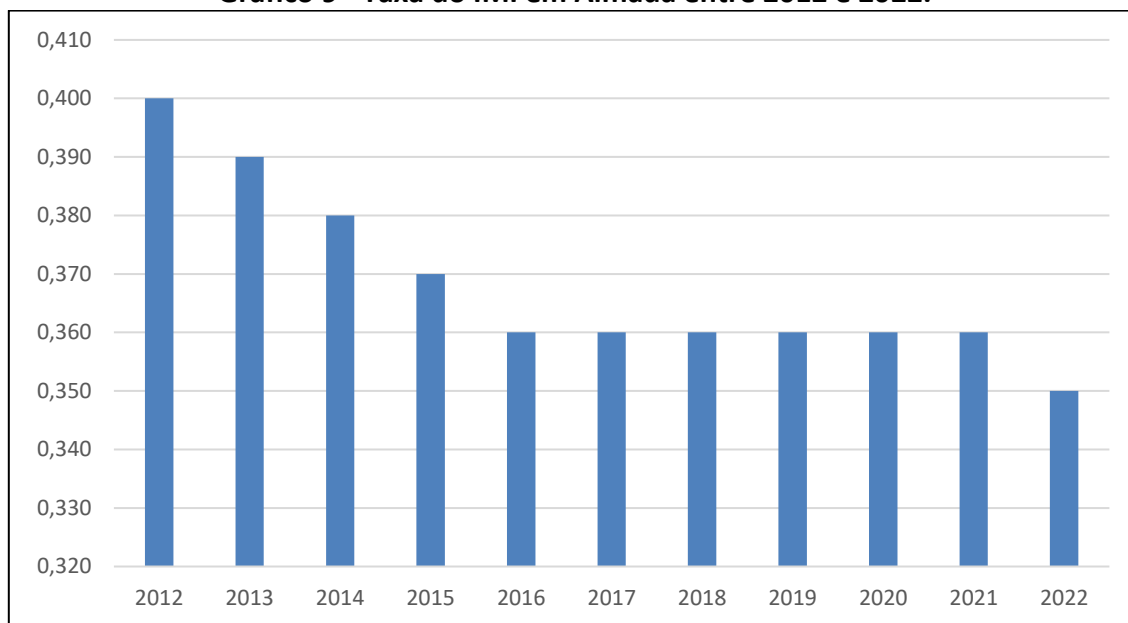
Observa-se que no período avaliado, a arrecadação mantém uma tendência crescente, mas com certas nuances, como no ano de 2007 em que houve uma receita acentuada com IMT, que impactou no montante total. Da mesma forma, é evidente que a partir de 2016 a receita do IMT segue contribuindo para o aumento da receita total, quando passou de quase 7 milhões de euros para, aproximadamente, 22 milhões de euros em 2019. Demonstrando o aumento significativo das transmissões onerosas de imóveis no concelho, que condiz com um mercado imobiliário aquecido.

Por sua vez, a arrecadação com o IMI manteve-se em crescimento com um salto no montante arrecadado a partir do exercício de 2013, que se deve em parte à reavaliação dos valores patrimoniais tributários que ocorreu em 2012. Nos últimos anos, desde 2015, a receita desse imposto permanece no mesmo patamar dos 30 milhões de euros, condizente com metade do total arrecadado com imposto direto no concelho.

Seria interessante analisar em uma escala temporal o valor final do IMI cobrado ao contribuinte por zonas do município, porém não há dados estatísticos

disponibilizados para tal. No entanto, é possível recorrer aos dados sobre a taxa do IMI⁶¹, que é específica para cada município. Essa taxa é importante, pois é aplicada sobre o Valor Patrimonial Tributário para aferir o valor final do IMI. O Gráfico 9 apresenta essa taxa para o período entre 2012 e 2022 para prédios urbanos⁶² em Almada.

Gráfico 9 - Taxa do IMI em Almada entre 2012 e 2022.



Fonte: PORDATA, 2023. Elaboração: autor.

Como visto no Gráfico 9, a taxa do IMI em Almada depois de seis anos em 0,36 acabou por ser reduzida para 0,35 para o exercício de 2022. Conforme, entrevista⁶³ com a presidente da autarquia municipal na época da decisão, a medida teve como propósito reduzir o montante cobrado ao contribuinte.

⁶¹ Essa taxa é um dos valores flutuantes do cálculo final do imposto sobre imóveis, assim como o Valor Base dos Prédios Edificados (coeficiente que compõe a fórmula do VPT), que é estipulado anualmente pela CNAPU como o custo médio da construção por metro quadrado em território nacional, como visto na Secção IV.I desse trabalho.

⁶² O trabalho não aborda os valores dos Prédios Rústicos.

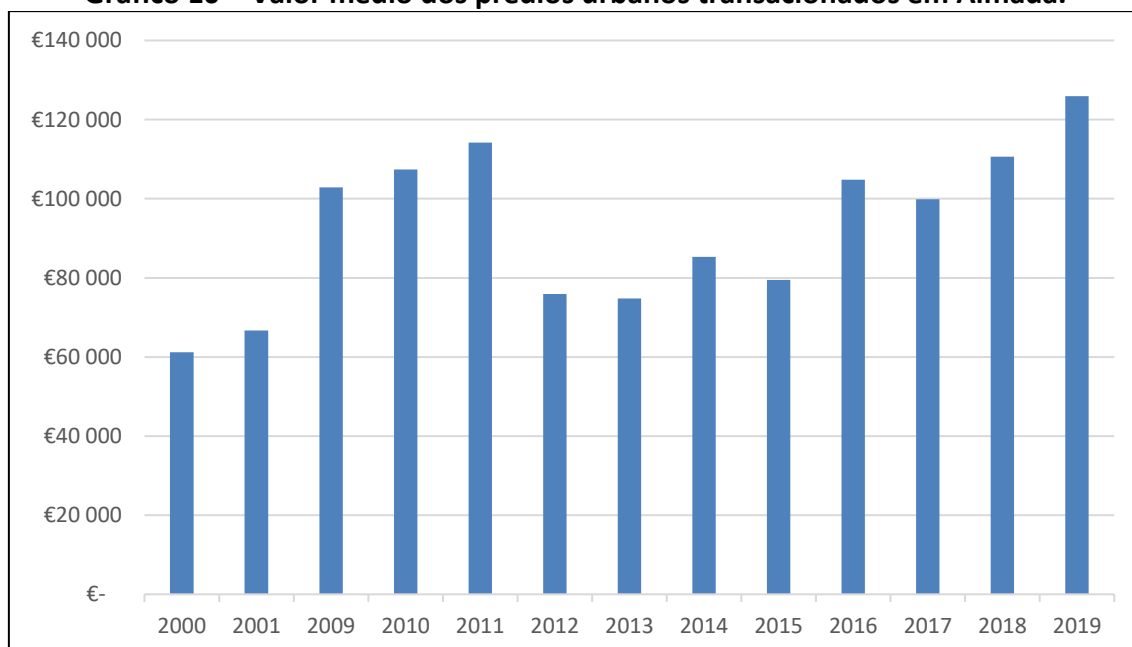
⁶³ No Portal Almadense: <https://almadense.sapo.pt/cidade/camara-de-almada-vai-descer-o-imi-em-2023/>

Secção VI.III – Mercado Imobiliário em Almada

Antes de analisar o Valor Patrimonial Tributário, partimos para uma breve análise do mercado imobiliário, uma vez que a dinâmica desse mercado está muito próxima para compreender a valoração dos imóveis.

Como ponto de partida, buscou-se os indicadores com base em dados estatísticos oficiais, optando pelo valor médio dos prédios transacionados em Almada, que utiliza os valores apresentados em contratos de compra e venda e a quantidade de imóveis urbanos transacionados para cálculo. Disponibilizados entre o período de 2000 e 2019, possibilitam observar a evolução dos valores ao longo desses anos (Gráfico 10).

Gráfico 10 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados em Almada.



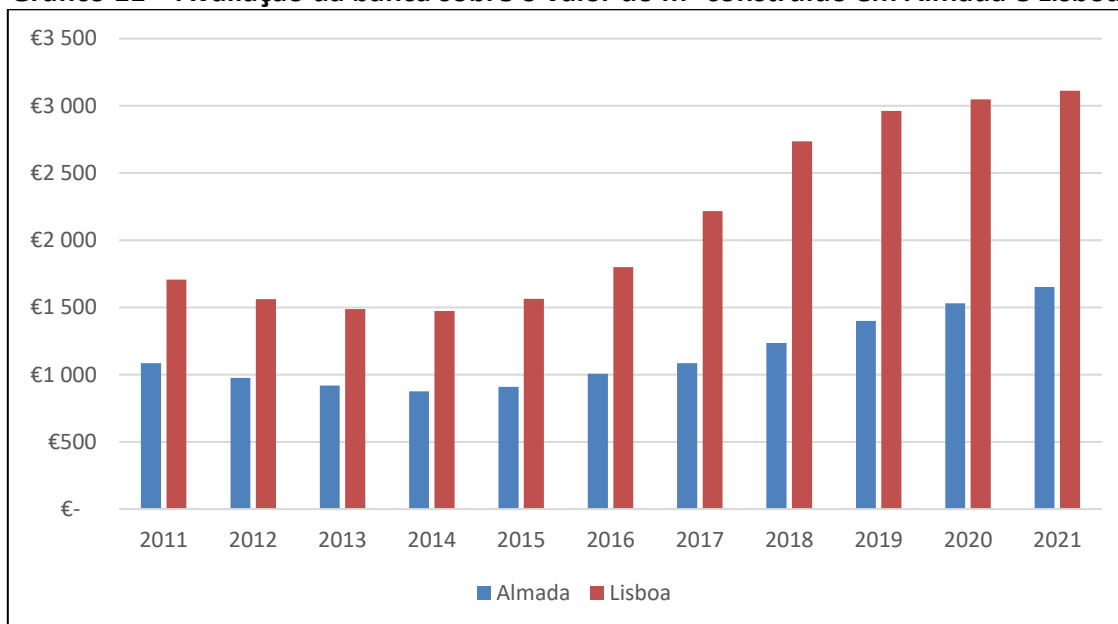
Fonte: PORDATA, 2023. Elaboração: autor.

Verifica-se que ocorreu um aumento no valor médio dos imóveis transacionados, até ao período de contração do mercado imobiliário, especialmente a partir de 2011, devido à crise econômica e financeira mundial que impactou Portugal. Contudo, nota-se a recuperação do mercado imobiliário desde 2016, quando os valores das transações imobiliárias sobem novamente, atingindo sua máxima em 2019.

Outro indicador a destacar é o valor mediano do m² de área construída avaliado pela banca por tipologia do edificado, que para este trabalho selecionou-se para as

habitações. Por medida de comparação, o Gráfico 11 expõe esses dados na série entre os anos de 2011 e 2021 para os municípios de Lisboa e Almada.

Gráfico 11 – Avaliação da banca sobre o valor do m² construído em Almada e Lisboa.



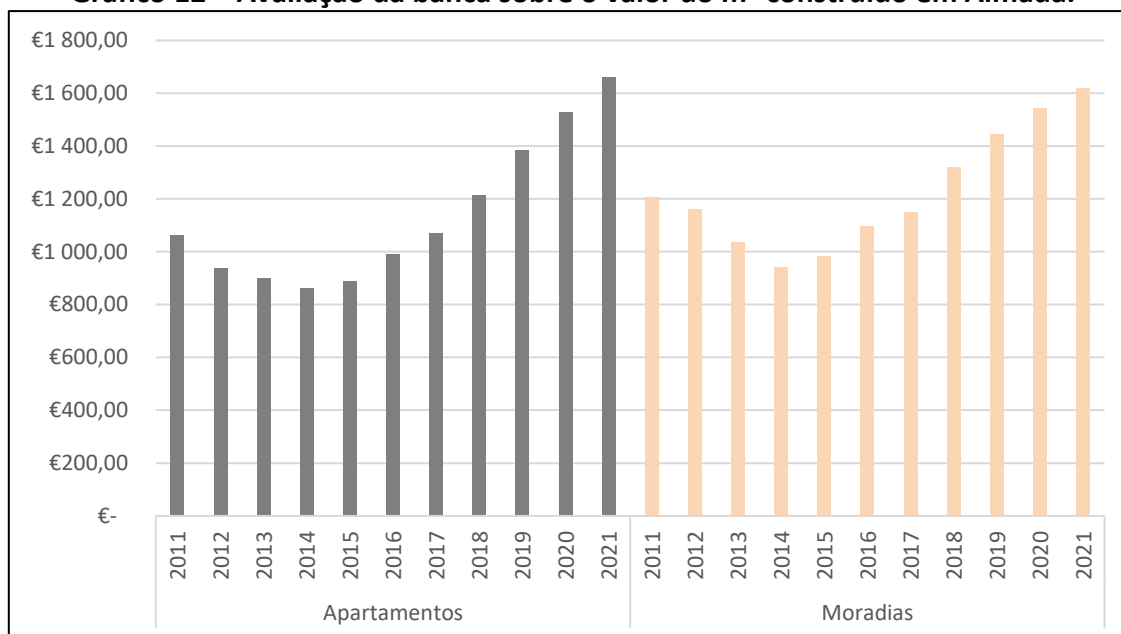
Fonte: PORDATA, 2023. Elaboração: autor.

Como exposto no gráfico anterior, desde 2016 que os valores unitários do m² do edificado em Lisboa se apresenta em uma tendência crescente, diferenciando cada vez mais dos valores avaliados para Almada. Por essa razão é importante contrastar os valores do m² construído, pois devido à proximidade dos dois municípios, Almada se torna uma alternativa mais viável financeiramente para habitação. Ainda mais com a facilidade de acesso entre as duas cidades, que desde 1999 conta com ligação via comboios⁶⁴.

Para compreender melhor o valor mediano de avaliação bancária por m² em Almada, o Gráfico 12 diferencia as avaliações para habitações entre apartamentos e moradias, que estão muito próximos.

⁶⁴ A linha ferroviária é de responsabilidade da empresa Fertagus e liga Lisboa (Estação Roma-Areeiro) a Setúbal, utilizando a Ponte 25 de Abril para atravessar o Rio Tejo. De acordo com a empresa são realizadas 85 mil deslocações diárias.

Gráfico 12 – Avaliação da banca sobre o valor do m² construído em Almada.



Fonte: PORDATA, 2023. Elaboração: autor.

Após verificar alguns dados estatísticos do mercado imobiliário de Almada, fica evidente que o segmento cresceu nos últimos anos, sobretudo, a partir de 2016. Ainda mais se resgatar os dados estatísticos apresentados nas outras secções deste capítulo, que evidenciam o aumento da arrecadação de imposto com as transmissões na compra e venda de imóveis.

CAPÍTULO VII: DESENVOLVIMENTO E RESULTADOS

A intenção do último capítulo do trabalho é discorrer sobre o estudo do valor de mercado de uma zona específica de Almada nos moldes da aplicação da Planta Genérica de Valores do Brasil, a fim de apresentar os resultados na busca da justiça fiscal do imposto sobre propriedade. A secção VII.I apresenta a metodologia aplicada para o estudo do valor de mercado dos imóveis; a secção VI.II tem o desenvolvimento da análise dos valores aplicados no mercado imobiliário; para finalizar, a secção VI.III traz os resultados e a discussão sobre os mesmos.

Secção VII.I – Metodologia de pesquisa

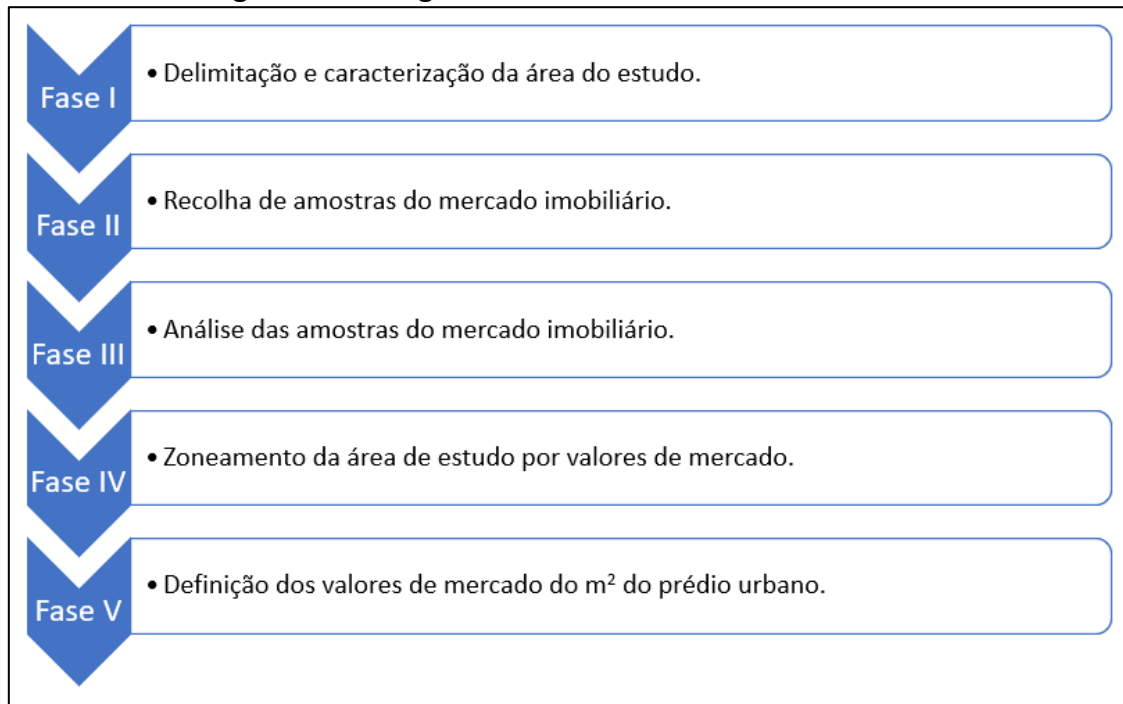
A Planta Genérica de Valores tem como finalidade estabelecer o valor unitário do metro quadrado do terreno para o cálculo do valor venal de cada imóvel localizado em áreas urbanas. Essa planta é elaborada com base em uma análise detalhada do mercado imobiliário, levando em consideração os valores vigentes praticados em ofertas e em transações de compra e venda de imóveis.

Dentre algumas abordagens para estimar e avaliar o valor de mercado de um prédio urbano, optou-se por utilizar o método comparativo, o qual envolve a análise e comparação de dados do mercado imobiliário em uma determinada área geográfica. Geralmente, essa área é dividida em bairros, levando em consideração a homogeneidade dos serviços públicos, ofertas da iniciativa privada, acessos viários, padrão construtivo, situação socioeconómica, entre outros fatores relevantes. Os dados do mercado imobiliário são obtidos através de pesquisas de ofertas em diversas fontes, bem como transações de compra e venda realizadas nos últimos anos.

A base cartográfica e o Cadastro Territorial Multifinalitário desempenham um papel fundamental na elaboração e implementação da Planta Genérica de Valores, uma vez que representam todas as divisões existentes no município, tanto na área urbana quanto na rural. Essa base cartográfica possibilita uma análise detalhada do desenho urbano, identificando as quadras, lotes e sublotas, o que é especialmente útil em áreas de interesse específico, como as Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (AUGI).

Vistos os principais apontamentos sobre o desenvolvimento da PGV, importa frisar uma decisão para o presente trabalho: pela viabilidade do estudo, determinou-se uma área específica do concelho de Almada, que será apresentada no decorrer da próxima secção. Dito isso, a Figura 3 apresenta um fluxograma com as fases da metodologia.

Figura 3 – Fluxograma com as fases do estudo da PGV.



Elaboração: autor.

A seguir, a descrição das fases da metodologia:

- Fase I: pautou-se a escolha da área do estudo pelo nível de consolidação, no intuito de perceber os valores em uma zona que já passou por um estágio inicial de urbanização e que apresenta um alto nível de desenvolvimento urbano, com uma concentração significativa de população e atividades econômicas. Além disso, que estivesse situada próxima de um polo de valorização, que no caso é o fácil acesso a Lisboa, com presença de transporte público, por isso considerou-se o Metro de Superfície que liga Cacilhas à Universidade, passando pela estação ferroviária do Pragal (embora

considerando apenas o troço mais urbano entre Cacilhas e a estação da Ramalha);

- Fase II: para a recolha dos dados optou-se pelas plataformas e bancos de dados *online* de imobiliárias, pois muitos desses portais e bancos de dados oferecem informações sobre imóveis à venda ou para aluguel, incluindo o valor do metro quadrado. Essas plataformas geralmente possuem filtros de pesquisa que permitem refinar os resultados com base em localização, tipo de imóvel, metragem, entre outros critérios;
- Fase III: considerar a qualidade e a confiabilidade dos dados recolhidos, bem como a representatividade da amostra, a fim de obter resultados precisos e confiáveis;
- Fase IV: em suma a delimitação de zonas homogêneas com base no valor do metro quadrado é uma estratégia importante em estudos de mercado imobiliário, pois pode auxiliar na análise comparativa, valoração adequada, estudo de demanda e oferta, identificação de microtendências e visualização espacial dos dados;
- Fase V: Apresentar os resultados para o valor do metro quadrado na área de estudo com base nos valores encontrados nas amostras do mercado imobiliário, e, também, na delimitação das zonas homogêneas.

A metodologia adotada permitiu uma análise detalhada do mercado imobiliário, levando em consideração as características locais e a oferta e demanda de imóveis na área estudada. A utilização do método comparativo e a delimitação de zonas homogêneas com base no valor do metro quadrado contribuíram para a obtenção de resultados precisos e confiáveis na elaboração do estudo.

Secção VII.II – Estudo do valor de mercado

A definição da área de estudo passou por considerar o nível de consolidação, visando zonas caracterizadas por uma infraestrutura urbana bem desenvolvida, como redes de transporte público (autocarros e metro de superfície), sistemas de

abastecimento de água e saneamento básico, serviços de energia e comunicações, e uso do solo com residências, comércios e serviços.

Outro ponto importante para escolha da área de estudo foi o fato de ser próximo de um polo de valorização, que foi definido como a proximidade geográfica com Lisboa. Pois, como visto na análise dos dados estatísticos na secção VI.III, o valor médio do metro quadrado urbano entre Lisboa e Almada possui uma diferença considerável⁶⁵, fato que impulsiona a procura imobiliária no sentido da Margem Sul.

Dessa forma, a área da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas compreende essas características. Ainda mais com a fácil acessibilidade a Lisboa através do transporte fluvial, com a presença de uma estação em Cacilhas, o que torna esta área uma opção atraente para aqueles que desejam/precisam viver perto da capital portuguesa. O acesso ferroviário a Lisboa também é muito fácil: cerca de 15 minutos entre esta zona de Almada e Sete Rios em Lisboa. Também há transporte rodoviário frequente, com origem nessa área, para diferentes pontos de Lisboa (Sete Rios, Cidade Universitária, Alcântara, Marquês de Pombal e Praça José Fontana).

Conforme documentos da Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada, o Terminal Rodoviário de Cacilhas é o maior do concelho, sendo o ponto de partida de mais da metade de todo o transporte coletivo do concelho (CMA, 2011, p. 15). Inclusive, o terminal de Cacilhas é servido com uma estação do Metro Sul do Tejo, inaugurado em 2007, e que, atualmente, conta com três linhas em funcionamento. Uma dessas linhas, a Linha 3⁶⁶, realiza a conexão entre Cacilhas e o Campus da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova Lisboa, que faz a articulação com a Estação do Pragal, a segunda interface mais importante para a mobilidade sustentável do município (CMA, 2011, p. 15).

Destaca-se a Linha 3 nesse trabalho, pois utilizou-se de seu trajeto para delimitar a área para aplicação do estudo. No caso, parte desse percurso, que segue de Cacilhas pelas Avenidas 25 de Abril de 1974, Dom Afonso Henriques, Dom Nuno Álvares Pereira

⁶⁵ De acordo com os dados do PORDATA para 2021, a avaliação da banca sobre o valor do metro quadrado entre Lisboa e Almada é de, respetivamente, de 3.103 € e 1.652€.

⁶⁶ São 19 minutos de percurso com 12 paragens em uma distância de 6,5 km (CMA, 2011).

e até Bento Gonçalves, que depois se dirige no sentido Pragal e já não está abrangida pela área em apreço. A Figura 4, expõe a localização da delimitação da área de estudo.

Figura 4 – Localização da área de estudo.



Fonte: CMA e Google Earth, 2023. Elaboração: autor.

Cabe lembrar que a área de estudo está situada na Área A – Cidade Alargada, considerada pela Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada como uma zona com elevada densidade demográfica e totalmente urbanizada, onde se concentram diversos equipamentos públicos e serviços municipais, que inflacionam o valor dos solos desta área (CMA, 2015, p. 64).

O diagnóstico realizado para a revisão do plano diretor, em 2015, frisa importantes aspetos para melhor compreender a dinâmica socioeconómica da área em apreço neste trabalho. O primeiro são as centralidades, importante característica no

contexto do urbanismo, pois são zonas que se destacam pela alta densidade de edifícios, comércios e serviços, tornando-se territórios com intensa interação social, económica e cultural (em especial as rotundas ao longo do eixo central e a praça São João Baptista). O segundo é que desde 2013 uma parcela da área estudada é contemplada com uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, conforme relatórios da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana da CMA, que demonstra que há ações para evitar a degradação do edificado, fato que evita desvalorização dos edifícios e adjacências.

Recorre-se à fórmula de cálculo do VPT, mais especificamente ao Coeficiente de Localização, que como mencionado na secção IV.I, pode ser 0,4 a 3,5 para prédios urbanos, tendo como responsável a CNAPU, que os atualizam a cada três anos⁶⁷. Como esse coeficiente tem como premissa ponderar qual o nível de valorização ou depreciação da localização ao imóvel, é o coeficiente que compõe o VPT que mais se aproxima das constantes do mercado imobiliário. Na Figura 5 temos os coeficientes de localização da área de estudo.

⁶⁷ A última atualização é de 2015, pela Portaria n.º 420-A/2015.

Figura 5 – Coeficientes de localização na área de estudo.

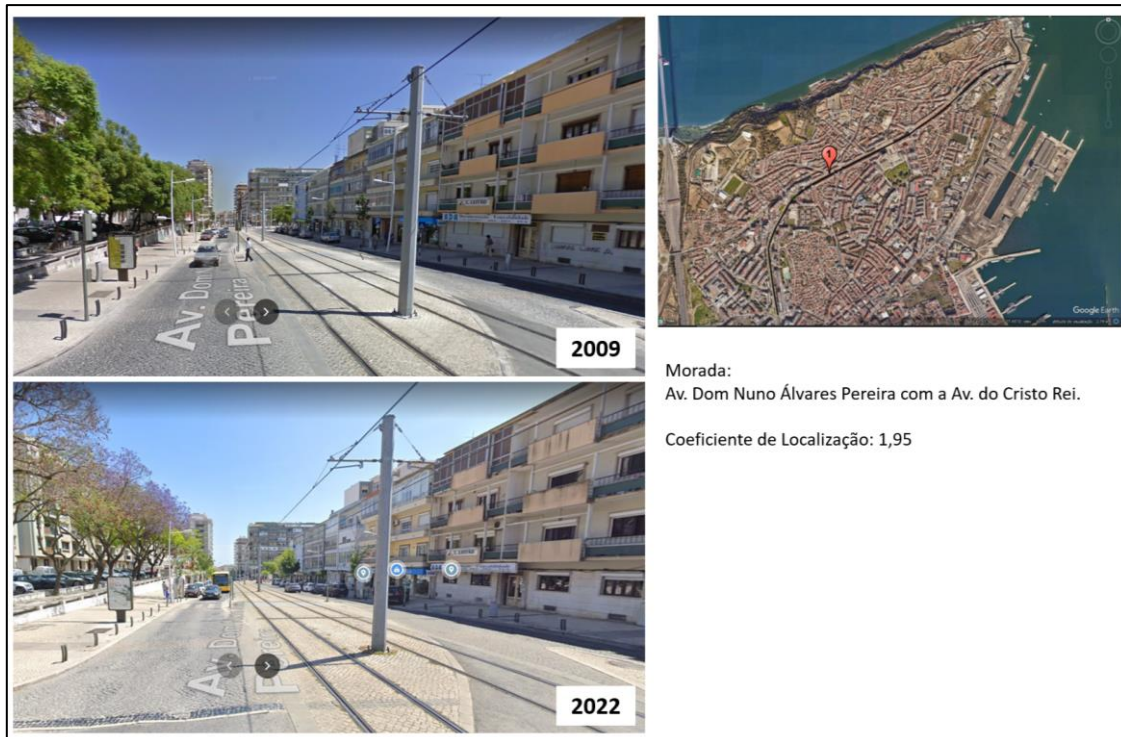


Fonte: Autoridade Tributária, 2023. Elaboração: autor.

Como exposto na figura anterior, são sete coeficientes diferentes para a área de estudo, demonstrando certa heterogeneidade na área de estudo, mas que condiz com as variantes sensíveis da localização, tendo em vista que o valor do solo pode mudar de uma via principal para uma secundária. Tanto que o coeficiente de 1,95 abrange o eixo das avenidas que em que circula a linha do metro de superfície, diminuindo para as vias adjacentes, salvo o caso da área com coeficiente de 2,15, que possui somente moradias.

Para averiguar as distintas condições urbanísticas e de padrão construtivo nos diferentes coeficientes de localização, utilizou-se a série histórica das imagens disponibilizadas pelo serviço *Street View* da empresa *Google*. As figuras a seguir destacam alguns sítios que compõem a área do estudo.

Figura 6 – Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,95.



Fonte: *Google Street View*, 2023. Elaboração: autor.

Figura 7 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 2,15.



Fonte: *Google Street View*, 2023. Elaboração: autor.

Figura 8 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,45.



Fonte: *Google Street View*, 2023. Elaboração: autor.

Figura 9 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,85.



Fonte: *Google Street View*, 2023. Elaboração: autor.

Figura 10 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,60.



Fonte: *Google Street View*, 2023. Elaboração: autor.

Como mencionado anteriormente, a área do estudo é consolidada e muito pouco mudou nos últimos anos. Contudo, encontram-se edifícios de apartamentos e moradias com diferentes padrões construtivos, e, também, comércio e serviços nas vias principais, como nas avenidas Dom Nuno Álvares Pereira (Figura 6) e na Rainha Dona Leonor (Figura 10).

Na investigação dos valores do mercado imobiliário, foram selecionadas sete empresas imobiliárias para recolher em suas plataformas *online* as amostras de venda de imóveis na área em apreço. Os portais foram consultados no mesmo dia, em 18 de abril do ano de 2023, e todas as amostras por medida de organização estão disponíveis no Anexo I do presente trabalho, assim como uma tabela de controlo das mesmas.

Foram encontradas somente amostras de prédios urbanos residenciais, todos com edificado, pois a área praticamente não possui terrenos urbanos. No total 29 amostras de ofertas de venda constavam nas sete plataformas consultadas. Desse total, quatro se apresentaram como *outliers*, pois os valores estavam distantes do valor mediano de mercado das unidades imobiliárias. Essa ocorrência deve-se ao fato que os imóveis apresentam aspetos específicos, por exemplo, em uma das amostras o valor

estava muito abaixo do mercado por estar com problemas estruturais, enquanto em outra, o imóvel era recém remodelado.

Para todas as amostras calculou-se de forma simples o valor do metro quadrado a partir da divisão da área bruta do imóvel pelo valor em euro da oferta, que resultou em valores entre 1940€ e 3666€, que em média simples com as 25 amostras chega ao valor de 2779€. A Figura 11, adiante, apresenta a localização das amostras e seus valores por metro quadrado:

Figura 11 – Localização das amostras de ofertas do mercado imobiliário.



Fonte: Google Earth e Imobiliárias, 2023. Elaboração: autor.

As amostras abrangem quase toda a área de estudo, a faltar, sobretudo, na parcela com somente moradias. Verifica-se que a maioria dos exemplares do mercado imobiliário apresentem preços entre 2.000€ e 2.900€, que não representa uma variação muito significativa para uma área com prédios urbanos com certa diversidade de padrões construtivos.

Com amostras com valores próximos não se faz tão necessária a divisão de zonas homogêneas. Por essa razão será considerado a média simples, dentre todos os exemplares da investigação, para o valor do metro quadrado em toda a área do estudo, que é de 2779€.

Secção VII.III – Resultados

Cabe resgatar e sintetizar, que mesmo com as fórmulas distintas para aferir o Valor Patrimonial Tributário entre Brasil e Portugal, ambos consideram em algum grau o valor do metro quadrado da construção e do terreno na fórmula do cálculo. No caso do Brasil, utiliza-se a PGV, de responsabilidade da câmara municipal, especificamente para o estudo do metro quadrado do terreno, enquanto o da construção é aferido por órgãos competentes para depois ser avaliado e adaptado pelos técnicos municipais para cada município. Em Portugal, fica a cargo de uma comissão especial, a CNAPU, do Ministério das Finanças em analisar e avaliar para todo o território nacional um valor médio de construção por metro quadrado, somando sobre esse valor uma taxa fixa de 25% como medida para apurar o valor do terreno.

A considerar que o valor do metro quadrado do terreno é analisado e aplicado pela PGV para depois somar ao valor do metro quadrado da construção, essa é uma diferença relevante no modo em que o valor do terreno é aplicado em Portugal. Em função disso, fez sentido estudar o mercado imobiliário em uma área consolidada e sem ofertas de venda de terreno, uma vez que o valor aplicado todos os anos pela CNAPU é para o metro quadrado da construção. A Tabela 10 apresenta o valor médio de construção por metro quadrado a vigorar no ano de 2023⁶⁸.

⁶⁸ Conforme Portaria n.º 7-A/2023.

Tabela 10 - Valor médio de construção por metro quadrado a vigorar em 2023.

Ano	Valor médio construção (€)	Valor Base Prédios Edificado por m ² (€)
2023	532	665

Fonte: Ministério das Finanças, 2023. Elaboração: autor.

Fica claro que o valor estipulado para todo território nacional pelo CNAPU está muito aquém dos valores aplicados pelo mercado imobiliário na área do estudo em Almada, que é de 2.779€.

Contudo, cabe resgatar os coeficientes de localização, pois são aplicados, dentre outros coeficientes, sobre o valor médio de construção. Ademais, a função deste coeficiente é exatamente indicar a importância da localização no valor final do imóvel, enquanto os outros coeficientes⁶⁹ são relativos ao padrão da construção.

Por essa razão a Tabela 11, adiante, nos mostra se o valor estipulado pela CNAPU se aproxima da precificação que ocorre no mercado imobiliário, conforme os coeficientes de localização da área de estudo.

Tabela 11 - Valor médio de construção por metro quadrado com aplicação do coeficiente de localização.

Valor Base Prédios Edificados por m ² (€)	Coeficiente de Localização	Valor Base Prédios Edificados por m ² com aplicação do Coeficiente de Localização (€)
665	1,45	964,25
	1,60	1064,00
	1,85	1230,25
	1,95	1296,75
	2,15	1429,75

Fonte: Ministério das Finanças, 2023. Elaboração: autor.

Seria muito interessante ter informações quanto aos outros coeficientes da fórmula do VPT para calcular e poder comparar resultados com os valores do CNAPU e do valor mediano apresentado do mercado imobiliário. Todavia, verifica-se na Tabela 11 que após ajustar os valores de acordo com o coeficiente de localização, ainda permanece inferior ao valor de mercado.

⁶⁹ Coeficiente de qualidade e conforto e Coeficiente de vetustez.

Mesmo que a fórmula do VPT contemple coeficientes de valorização e depreciação, o cálculo com um valor do metro quadrado tão diferente do aplicado na realidade do mercado imobiliário, faz com que os impostos que incidem sobre VPT não estejam condizentes com a justiça fiscal. De modo que o valor colocado está subestimado para a área apreciada no trabalho, mas pode estar sobrevalorizado para outras zonas urbanas do país.

CONCLUSÃO

Esta dissertação desenvolveu-se a partir da análise dos principais diplomas jurídicos que compõem os sistemas fiscais de Portugal e do Brasil, que possuem suas diferenças, sobretudo, quanto à esfera administrativa responsável pela tributação. Ao passo que o sistema português é mais centralizado, tendo um órgão público nacional para calcular e cobrar os impostos, o sistema brasileiro é descentralizado, possuindo tributos distintos para cada nível administrativo. Todavia, são encontradas semelhanças, quando analisados os princípios de responsabilidade fiscal e de justiça social.

As similaridades ocorrem também nos impostos sobre propriedade, foco na análise deste trabalho, pois a incidência é o valor do imóvel estipulado pelo poder público, a partir de fórmulas que consideram a localização do terreno e as características do padrão construtivo do edificado. No entanto, possuem suas particularidades na definição desses valores: em Portugal é considerado em nível nacional somente o valor do metro quadrado do edificado com uma taxa de 25% sobre esse para agregar o custo do terreno, já no Brasil são questões distintas o valor do metro quadrado do edificado e o do terreno, para além de ser analisado em escala municipal.

Na especificidade da valoração do terreno que este trabalho buscou contribuir, a partir da experiência brasileira, que exige por lei um estudo exclusivo para determinar o valor unitário do metro quadrado do terreno, intitulado Planta Genérica de Valores, como discorrido no capítulo II. Onde, constatou-se que esse instrumento coloca a cargo das câmaras municipais o estudo contínuo da área urbana para manter arrecadação dos impostos sobre propriedade, dos quais elas são as favorecidas pelas receitas. Desse modo, promove a justiça fiscal, uma vez que esse estudo é pautado no valor de mercado dos terrenos, que a depender das transformações urbanas, pode valorizar ou depreciar o preço no mercado imobiliário. Além disso, os municípios com melhor nível de atualização desses valores são os que possuem Cadastro Territorial Multifinalitário mais desenvolvido.

Visto isto, no trabalho procedeu-se ao entendimento da fórmula de cálculo do Valor Patrimonial Tributário para Prédios Urbanos, de acordo com o CIMI. Fórmula essa que contempla coeficientes voltados para valorizar ou depreciar conforme ao padrão

construtivo do edificado, e, também, o coeficiente de localização que tem o papel de incorporar ao VPT a diferenciação espacial do terreno em que o prédio urbano está situado.

Com dados estatísticos analisou-se na série histórica dos últimos 20 anos as receitas e despesas do concelho de Almada, que foi escolhido como caso de estudo. Verificou-se que a autarquia municipal mantém desde 2009, com exceção para 2016 e 2017, a sustentabilidade financeira em que não apresenta déficit em suas finanças. Inclusive, a melhoria da arrecadação deve-se à manutenção do nível da receita com o IMI, mas, sobretudo, ao aumento do montante arrecadado com o IMT a partir de 2016. Esses são os principais impostos diretos para a receita do município.

Para prosseguir com a proposta desse trabalho, foram iniciadas as análises do mercado imobiliário de Almada, que passou nos últimos anos por um aumento no valor médio dos prédios transacionados, conforme dados estatísticos analisados. Porém, o valor do metro quadrado construído em Almada está avaliado pela banca pela metade do de Lisboa.

Com os dados estatísticos gerais do panorama do mercado imobiliário em Almada, constatou-se que está a passar por um momento de ascensão, principalmente, pela supervalorização dos imóveis em Lisboa. Assim, selecionou-se para aplicar o estudo do valor de mercado do metro quadrado uma área do concelho com acesso fácil para capital, mais especificamente a zona adjacente à Linha 3 do Metro de Superfície, abrangida pela União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas.

Os dados estatísticos e as imagens de satélite em escala temporal mostraram que área do estudo é consolidada com diversidade nas tipologias dos edifícios e nos padrões de construção, mas com poucos terrenos vagos para novas construções. Com isso as amostras de oferta do mercado imobiliário mostraram que o valor do metro quadrado do prédio edificado está bastante elevado e muito abaixo do utilizado como base para o cálculo do VPT, até mesmo após aplicar sobre esse o coeficiente de localização, como exposto no capítulo VII.

Dessa forma, mesmo com a falta de dados para uma simulação do impacto no montante final do IMI após atualização do valor do metro quadrado conforme o aplicado

no mercado imobiliário, verifica-se que, ao menos, para a zona estudada, está a ocorrer uma perda de receita. Dessa forma, cabe contribuir com melhorias na forma como é calculado o VPT ou, ao menos, no modo de como apurar o valor base dos prédios edificados por metro quadrado ou até mesmo o coeficiente de localização.

Como o valor base dos prédios edificados por metro quadrado é determinado para todo o território nacional, fica a critério, no cálculo do Valor Patrimonial Tributário, dos coeficientes de localização a aproximação ao valor de mercado, seja valorizando ou depreciando.

No mais, a autarquia municipal deveria ter um papel mais significativo nos impostos sobre propriedade, até por ser a esfera de poder favorecida com a arrecadação desses tributos, que no caso de Almada, o IMI corresponde a metade do montante arrecadado com imposto direto. Além disso, seria uma forma dos municípios se responsabilizarem mais em relação ao cadastro imobiliário, tão importante para a gestão urbanística.

BIBLIOGRAFIA

- Afonso, J. R. R. (1998). *Municípios, Arrecadação e Administração Tributária: quebrando tabus*. Revista do BNDES, Brasília, v. 5, p. 3–36.
- Antunes, L. R. (2005). *A Reforma da Tributação do Património: o Novo Regime de Avaliação da Propriedade Urbana*. Tese do Curso de Pós-Graduação em Direito Fiscal. Faculdade de Direito. Universidade do Porto.
- Almeida, J. M. dos A. (2010). *A avaliação imobiliária na perspectiva da procura e sua implicação na gestão do território*. Trabalho de Projecto de Mestrado em Gestão do Território, na Área de Especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa. <https://run.unl.pt/handle/10362/7370>
- Amaro, L. (2006). *Direito Tributário Brasileiro*. 12. ed. São Paulo: Editora Saraiva.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *NBR 14653: Avaliação de bens - imóveis urbanos*. Rio de Janeiro.
- Autoridade Tributária (2023). *Simulador IMI*. Ministério das Finanças, 2023. <https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp>
- Brasil. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Texto constitucional originalmente publicado no Diário Oficial da União de 5 de outubro de 1988. Brasília, 1988. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- Brasil. *Emenda Constitucional no 29, de 13 setembro de 2000*. Altera os arts. 34, 35, 156, 160, 167 e 198 da Constituição Federal e acrescenta artigo ao Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para assegurar os recursos mínimos para o financiamento das ações e serviços públicos de saúde. Brasília, 2000. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc29.htm.
- Brasil. *Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000*. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, 2000. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm.
- Brasil. *Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm

Brasil. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

Brasil. Secretaria da Receita Federal. *Carga Tributária no Brasil: Resultado da Arrecadação*. Brasília, 2022.

https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/carga-tributaria-do-governo-geral/2021/114?ano_selecionado=2021

Carvalho, J. M. (2005). *Planeamento urbanístico e valor imobiliário*. Cascais: Principia Editora.

Carvalho Jr., P. H. B. DE (2017). *Property tax performance and potential in Brazil*. Thesis (Doctorate in Tax Policy) - Faculty of Economic and Management Sciences, University of Pretoria, South Africa.
https://repository.up.ac.za/bitstream/handle/2263/62689/Carvalho_Property_2017.pdf?sequence=1

Carvalho Jr., P. H. B. DE (2018). Imposto Predial e Territorial Urbano. In: Fagnani, E. (org.). *A Reforma Tributária Necessária*. São Paulo: Plataforma Política Social, p. 411-425.

Câmara Municipal de Almada (2011). *Caderno 5 – Sistema Urbano*. Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada. Almada, 2011.

<https://www.cm-almada.pt/planeamento-urbanistico/plano-diretor-municipal-almada/revisao-do-pdm>

Câmara Municipal de Almada (2015). *Quadro Prévio ao Ordenamento*. Revisão do Plano Diretor Municipal de Almada. Almada, 2015.

<https://www.cm-almada.pt/planeamento-urbanistico/plano-diretor-municipal-almada/revisao-do-pdm>

Câmara Municipal de Almada (2021). *Caderno Retratos das Freguesias*. Almada, 2021.

https://www.cm-almada.pt/sites/default/files/2022-02/caderno_LARANJEIRO_FEIJO_2021.pdf

Casagrande, L. G. (2020). *Diagnóstico da Planta Genérica de Valores do Município de Cascael - PR*. Revista Competitividade e Sustentabilidade, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 608–618. <https://e-revista.unioeste.br/index.php/comsus/article/view/21075>.

- Chieza, R. A. (2008). *O Ajuste das Finanças Públicas Municipais à Lei de Responsabilidade Fiscal: os municípios do RS*. 2008. Tese (Doutorado em Economia do Desenvolvimento) - Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), Porto Alegre/RS. <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/22630>
- Correia, P. V. (2016). *Políticas de solos no planeamento municipal*. (3ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Decreto de Aprovação da Constituição de 10 de abril de 1976. *Constituição da República Portuguesa*. Diário da República n.º 86/1976, Série I de 1976-04-10. <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775>
- Decreto-Lei n.º 398/98 de 17 de dezembro de 1998. *Lei Geral Tributária*. Diário da República n.º 290/1998, Série I-A de 1998-12-17. <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1998-34438775>
- Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro de 2003. *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)*. Diário da República n.º 262/2003, Série I-A de 2003-11-12. <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/287-2003-447325>
- Decreto-Lei n.º 73/2013, de 03 de Setembro de 2013. *Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais*. Diário da República n.º 169/2013, Série I de 2013-09-03. <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/lei/2013-105795409>
- De Cesare, C. M. (2016). *Sistemas del impuesto predial en América Latina y el Caribe*. Hollis, New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/sistemas-del-impuesto-predial-full-3.pdf>
- De Cesare, C. M. (2017). *IPTU de Porto Alegre: Cenário Atual e Perspectivas*. Revista da ASTEC de nº 40, Porto Alegre, p. 8 - 13. <http://astecmpa.com.br/wp-content/uploads/2019/08/Revista-Astec-no-40.pdf>
- Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (2000). *Vocabulário do Ordenamento do Território*. Lisboa, Portugal: DGOTDU.

- Gimenes, F. de S. F. (2020). *Defasagem na Planta Genérica de Valores Imobiliários e Impactos na Arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano no Município de Fortaleza*. Dissertação (Mestrado em Economia do Setor Público) - Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade - FEAC, Programa de Economia Profissional - PEP, Universidade Federal do Ceará - UFC, Fortaleza (CE).
- Gonçalves, C. (2009). *Expansão urbana e mercado imobiliário: a cidade das Caldas da Rainha como laboratório*. Lisboa: Faculdade de Letras.
<https://repositorio.ul.pt/handle/10451/521>
- IBGE (2021). População Rural e Urbana. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2021. <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html>
- INE (2021). *População por Freguesias*. Censo 2021, Instituto Nacional de Estatística, 2021.
https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=censos21_dados_finais&xpid=CENSO_S21&xlang=pt
- INE (2021). *População por Grupo Etário*. Censo 2021, Instituto Nacional de Estatística, 2021.
https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=censos21_dados_finais&xpid=CENSO_S21&xlang=pt
- INE (2021). *Habitação*. Censo 2021, Instituto Nacional de Estatística, 2021.
https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=censos21_dados_finais&xpid=CENSO_S21&xlang=pt
- Meirelles, H. L. (2008). *Direito Municipal Brasileiro*. 16. ed. São Paulo: Malheiros Editores.
- Moncada, L. S. (2012). *Direito Económico*. 6ª ed. Coimbra: Coimbra Editora.
- Monteiro, C. M. P. (2016). *O Princípio do Benefício como Fundamento da Tributação em Sede de IMI*. Dissertação em Mestrado Científico em Direito. Faculdade de Direito. Universidade de Lisboa. <http://hdl.handle.net/10451/32087>
- Müller, M. M. (2018). *Tributação Sobre a Propriedade Territorial Urbana: Uma Análise das Dificuldades na Aprovação de uma Nova Planta Genérica de Valores no Município de Porto Alegre*. Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação

- apresentado ao Departamento de Ciências Administrativas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, (UFRGS), Porto Alegre/RS, 2018.
<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/185023>
- Nadolny, M. L. (2016). *A Importância da Planta Genérica de Valores na Tributação Municipal*. Revista Técnico Científica do CREA-PR. 4º ed. Curitiba, p. 01 – 12.
<https://revistatecie.crea-pr.org.br/index.php/revista/article/view/72>
- Organisation for Economic Co-operation and Development (2008). *Tax and Economic Growth*. Paris: OECD, Economics Department Workink Paper, nº 620.
- Organisation for Economic Co-operation and Development (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, Paris.
https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022_8a691b03-en#page1
- PORDATA (2023), *Receitas fiscais e contribuições sociais das Administrações Públicas*. Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estatísticas sobre Portugal e Europa.
<https://www.pordata.pt/db/portugal/ambiente+de+consulta/tabela/5834652>
- PORDATA (2023), *Valor mediano de avaliação bancária por m2: total e por tipo de construção*. Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estatísticas sobre Portugal e Europa.
<https://www.pordata.pt/db/municipios/ambiente+de+consulta/tabela/5834469>
- PORDATA (2023), *Valor médio dos prédios transacionados: total, urbanos e rústicos*. Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estatísticas sobre Portugal e Europa.
<https://www.pordata.pt/db/municipios/ambiente+de+consulta/tabela/5834470>
- PORDATA (2023), *Taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis*. Fundação Francisco Manuel dos Santos, Estatísticas sobre Portugal e Europa.
<https://www.pordata.pt/db/municipios/ambiente+de+consulta/tabela/5834487>
- Portaria n.º 7-A/2023 de 03 de janeiro de 2023, do Ministério das Finanças. *Fixa o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar no ano de 2023*. Diário da República n.º 2/2023, 1º Suplemento, Série I de 2023-01-03, páginas 90 – 90.
<https://dre.pt/dre/detalhe/portaria/7-a-2023-205690985>
- Portal Autárquico (2022). *Contas de Gerência dos Municípios*. Direcção Geral das Autarquias Locais, 2022. <http://www.portalautarquico.dgal.gov.pt/pt-PT/financas->

locais/dados-financeiros/contas-de-gerencia/#searchTabs1

Silva, H. F. da (2017). *O Imposto Municipal sobre Imóveis: considerações sobre um imposto local*. Questões Atuais de Direito Local, n.º 13, Janeiro/Março. AEDRL: Braga, p. 49 – 65.

Stiglitz, J. E. (2000). *Economics of the Public Sector*. New York: W. W. Norton & Company.

Torres, J. C., Silva, D. F., & Oliveira, Z. G. de. (2019). *O impacto na arrecadação do IPTU do município de Passos (MG) decorridos cinco anos de atualização da planta genérica de valores*. Ciência ET Praxis, 11(22), 57–68.

<https://revista.uemg.br/index.php/praxys/article/view/4010>

UCCLA (2011). *Breve História de Almada*. Membros Associados. Lisboa, 2011.

<https://www.uccla.pt/membro/almada>

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização das freguesias de Almada.....	56
Figura 2 – Delimitação das Áreas de Estudos da Câmara Municipal de Almada.	59
Figura 3 – Fluxograma com as fases do estudo da PGV.	68
Figura 4 – Localização da área de estudo.....	71
Figura 5 – Coeficientes de localização na área de estudo.....	73
Figura 6 – Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,95.....	74
Figura 7 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 2,15.....	74
Figura 8 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,45.....	75
Figura 9 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,85.....	75
Figura 10 - Imagens panorâmicas em sítio com coeficiente de localização de 1,60.....	76
Figura 11 – Localização das amostras de ofertas do mercado imobiliário.	77

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Ano da última atualização da PGV nas capitais estaduais do Brasil.	20
Gráfico 2 – Valores arrecados com IMI entre 2000 e 2021.....	29
Gráfico 3 - Carga Fiscal (%) em relação ao PIB de países da OCDE – 2021.	31
Gráfico 4 - Carga Fiscal (%) em relação ao PIB de Portugal.....	32
Gráfico 5 - Participação do imposto sobre propriedade na carga fiscal (%) de países da OCDE – 2021.	33
Gráfico 6 - Imposto sobre propriedade (%) em relação ao PIB de países da OCDE – 2021.	34
Gráfico 7 – Receitas e despesas totais da CMA entre 2003 e 2019.	61
Gráfico 8 – Arrecadação dos impostos municipais diretos em Almada.....	62
Gráfico 9 - Taxa do IMI em Almada entre 2012 e 2022.	63
Gráfico 10 – Valor médio dos prédios urbanos transacionados em Almada.....	64
Gráfico 11 – Avaliação da banca sobre o valor do m ² construído em Almada e Lisboa.	65
Gráfico 12 – Avaliação da banca sobre o valor do m ² construído em Almada.	66

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Composição da receita fiscal sobre propriedade em Portugal em 2021.....	27
Tabela 2 – Composição da receita total por base de incidência entre 2000 e 2021, em %.	27
Tabela 3 - Coeficiente de afetação por uso da edificação.....	40
Tabela 4 - Coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos de habitação....	42
Tabela 5 - Coeficiente de qualidade e conforto para prédios urbanos de comércio, indústria e serviços.	43
Tabela 6 - Coeficiente de vetustez.	43
Tabela 7 – População residente em Almada por freguesias (2021).....	56
Tabela 8 – Repartição da população de Almada por grupos etários.	57
Tabela 9 – Número de habitações por freguesia.	57
Tabela 10 - Valor médio de construção por metro quadrado a vigorar em 2023.	79
Tabela 11 - Valor médio de construção por metro quadrado com aplicação do coeficiente de localização.....	79

ANEXO

Tabela – Amostras das Ofertas Imobiliárias

Número	Código	Valor da oferta	Área Bruta (m2)	Valor m2	Link
Century					
1	C001	325 000,00 €	120	2 708,33 €	https://www.idealista.pt/imovel/32490878/
2	C002	127 000,00 €	40	3 175,00 €	https://www.idealista.pt/imovel/32557148/
3	C003	300 000,00 €	150	2 000,00 €	https://www.idealista.pt/imovel/32336067/
4*	C004	185 000,00 €	113	1 637,17 €	https://www.idealista.pt/imovel/32557173/
5	C005	298 000,00 €	103	2 893,20 €	https://www.idealista.pt/imovel/32298838/
6	C006	353 000,00 €	120	2 941,67 €	https://www.idealista.pt/imovel/32405836/
7*	C007	355 000,00 €	112	3 169,64 €	https://www.idealista.pt/imovel/32425853/
8	C008	325 000,00 €	110	2 954,55 €	https://www.idealista.pt/imovel/32483839/
Remax					
9	R001	225 000,00 €	87	2 586,21 €	https://www.idealista.pt/imovel/32539465/
10	R002	260 000,00 €	134	1 940,30 €	https://www.idealista.pt/imovel/32373414/
11	R003	260 000,00 €	119	2 184,87 €	https://www.idealista.pt/imovel/32338739/
Fátima Cordeiro					
12	FC001	215 000,00 €	69	3 115,94 €	https://www.idealista.pt/imovel/32538280/
13	FC002	286 000,00 €	120	2 383,33 €	https://www.idealista.pt/imovel/32538290/
14	FC003	239 000,00 €	85	2 811,76 €	https://www.idealista.pt/imovel/32538279/
15	FC004	249 000,00 €	124	2 008,06 €	https://www.idealista.pt/imovel/32538281/
16	FC005	185 000,00 €	64	2 890,63 €	https://www.idealista.pt/imovel/32584052/
KW Focus					
17	KW001	249 000,00 €	97	2 567,01 €	https://www.idealista.pt/imovel/32331627/
Casa Rui Pedro					
18	CRP001	139 900,00 €	49	2 855,10 €	https://www.idealista.pt/imovel/32579542/
19	CRP002	220 000,00 €	60	3 666,67 €	https://www.idealista.pt/imovel/32554947/
Quality Real					
20	QR001	132 500,00 €	60	2 208,33 €	https://www.idealista.pt/imovel/32211503/
21	QR002	165 000,00 €	68	2 426,47 €	https://www.idealista.pt/imovel/32564489/
ERA					
22	E001	190 000,00 €	59	3 220,34 €	https://www.idealista.pt/imovel/32421276/
23	E002	350 000,00 €	140	2 500,00 €	https://www.idealista.pt/imovel/32499060/
24	E003	239 000,00 €	86	2 779,07 €	https://www.idealista.pt/imovel/32547593/
25*	E004	280 000,00 €	74	3 783,78 €	https://www.idealista.pt/imovel/32473783/
26	E005	169 000,00 €	64	2 640,63 €	https://www.idealista.pt/imovel/32527532/
27	E006	200 000,00 €	67	2 985,07 €	https://www.idealista.pt/imovel/32296908/
28	E007	249 000,00 €	78	3 192,31 €	https://www.idealista.pt/imovel/32529091/
29*	E008	292 000,00 €	63	4 634,92 €	https://www.idealista.pt/imovel/32495763/

Fonte: Plataformas Imobiliárias, 2023. Elaboração: autor. *Amostras desconsideradas.

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – de n.º 1 a 8.

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Mapa Satélite

Apartamento T3 na rua Eugénio de Castro, 8, Cacilhas, Almada - Cova da ...
325.000 €
T3 120 m² área bruta 5º andar com elevador
265145893 Contactar

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Mapa Satélite

Apartamento T1 na rua da Padaria, 4, Almada
127.000 €
T1 40 m² área bruta Rés do chão sem elevador
Excelente oportunidade de investimento.
265145893 Contactar

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Mapa Satélite

Apartamento T3 na rua Luís de Queiroz, 18, Almada
300.000 €
T3 150 m² área bruta com elevador
265145893 Contactar

Century21 Imopredial Almada > Escolher Distrito

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Apartment T3 on Rua Pta. de Angola, 13, Almada
185.000 €
 T3 113 m² área bruta 4º andar sem elevador
 Excelente Oportunidade
 265145893 Contatar

Century21 Imopredial Almada > Escolher Distrito

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Apartment T2 on Rua Francisco Sá de Miranda, 10, Almada
298.000 €
 T2 103 m² área bruta 1º andar com elevador
 265145893 Contatar

Century21 Imopredial Almada > Escolher Distrito

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Apartment T3 on Rua Torcato José Clavine, 9, Pragal, Almada - Cova da ...
353.000 €
 T3 120 m² área bruta com elevador
 265145893 Contatar

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Google

Century21 Imopredial Almada: 30 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Google

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – de n.º 9 a 11.

Remax Caparica: 70 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Google

Remax Caparica: 70 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T4 em Almada
260.000 €
 T4 134 m² área bruta 1º andar com elevador
 218763710 Contactar

Remax Caparica: 70 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T3 em Cova da Piedade, Almada - Cova da Piedade - Pragal - ...
260.000 €
 T3 119 m² área bruta 3º andar com elevador
 218763710 Contactar

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – de n.º 12 a 16.

Fátima cordeiro - sociedade de mediação imobiliária: 18 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua Comandante Antonio Feio, Cacilhas, Almada - Cova d...
215.000 €
 T2 69 m² área bruta 1º andar sem elevador
 265145065 Contactar

Fátima cordeiro - sociedade de mediação imobiliária: 18 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Mapa Satélite

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T4 na avenida 25 de Abril de 1974, Cacilhas, Almada - Cova da ...

286.000 €

T4 120 m² área bruta 2º andar com elevador

265145065 Contatar

Fátima cordeiro - sociedade de mediação imobiliária: 18 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua Leonel Duarte Ferreira, Almada

239.000 €

T2 85 m² área bruta 2º andar sem elevador

265145065 Contatar

Fátima cordeiro - sociedade de mediação imobiliária: 18 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua fernão lourenço, Almada

249.000 €

Garagem incluída

T2 124 m² área bruta Res do chão sem elevador

265145065 Contatar

Fátima Cordeiro - sociedade de mediação imobiliária: 18 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na praça Dona Leonor de Mascarenhas, Almada

185.000 €

T2 64 m² área bruta 2º andar sem elevador

265145065 Contatar

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – n.º 17.

KW Focus: 55 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Outras denominações
Moradias térreas, quintas
Ver mais

Localização aproximada

Apartamento T3, Praça General Humberto Delgado, 2, Almada

249.000 €

T3 97 m² área bruta 1º andar com elevador

265145840 Contatar

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – n.º 18 e 19.

Casas Rui Pedro: 162 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Outras denominações
Moradias térreas

Quartos
☐ T0

Localização aproximada

Apartamento T3 em Almada

139.900 €

T3 49 m² área bruta Cave sem elevador

265145078 Contatar

Casas Rui Pedro: 162 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias
 Outras denominações
☐ Moradias térreas
 Quartos
☐ T0

Localização aproximada

Apartamento T1 em Almada
220.000 €
 T1 60 m² área bruta 7º andar com elevador

265145078 Contactar

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – n.º 20 e 21.

Quality Real Estate: 155 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias
 Outras denominações
☐ Moradias térreas
 Quartos
☐ T0

Localização aproximada

Apartamento T2 em Almada
132.500 €
 T2 60 m² área bruta sem elevador

265145675 Contactar

Quality Real Estate: 155 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias
 Outras denominações
☐ Moradias térreas
 Quartos
☐ T0

Localização aproximada

Apartamento T2 em Almada
165.000 €
 T2 68 m² área bruta sem elevador

265145675 Contactar

Amostras de ofertas do Mercado Imobiliário – n.º 22 a 29.

ERA Almada > ESCOLHER DISTRITO

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Mapa Satélite

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua Dom Sancho I, Almada
190.000 € 219.500 € ↓ 13%
T2 59 m² área bruta 1º andar sem elevador
T2 Almada Centro

265145960 Contactar

ERA Almada > ESCOLHER DISTRITO

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Mapa Satélite

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T3 na rua Alexandre Herculano, Cova da Piedade, Almada - ...
350.000 €
Garagem incluída
T3 140 m² área bruta 3º andar com elevador

265145960 Contactar

ERA Almada > ESCOLHER DISTRITO

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Mapa Satélite

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua Leonel Duarte Ferreira, Almada
239.000 €
T2 86 m² área bruta 2º andar sem elevador

265145960 Contactar

ERA Almada > Escolher Distrito

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada
Moradia em banda na travessa dos Sinos, Almada
280.000 €
 T2 74 m² área bruta
 Moradia V2 em Banda - Almada
 265145960 Contatar

ERA Almada > Escolher Distrito

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada
Apartamento T2 na rua Fernão Lourenço, Almada
169.000 €
 T2 64 m² área bruta Rês do chão sem elevador
 Apartamento T2 com logradouro-Cristo Rei/Almada
 265145960 Contatar

ERA Almada > Escolher Distrito

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

Comprar Arrendar Nova construção

Lista Mapa

Tipo de imóvel
Casas e apartamentos

Preço
Min Max

Tamanho
Min Max

Tipo de casa
☐ Apartamentos, penthouses e duplex
☐ Casas e moradias

Quartos
☐ T0
☐ T1
☐ T2

Localização aproximada
Moradia independente na rua Leonel Duarte Ferreira, Almada
200.000 €
 T2 67 m² área bruta
 265145960 Contatar

ERA Almada > Escolher Distrito

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

[Comprar](#) [Arrendar](#) [Nova construção](#)

[Lista](#) [Mapa](#)

Tipo de imóvel

Casas e apartamentos

Preço

Min Max

Tamanho

Min Max

Tipo de casa

☐ Apartamentos, penthouses e duplex

☐ Casas e moradias

Quartos

☐ T0

☐ T1

☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2, fernão lourenço, Almada

249.000 €

Garagem incluída

T2 78 m² área bruta Rés do chão sem elevador

T2 Remodelado com logradouro - Almada

265145960 [Contactar](#)

ERA Almada > Escolher Distrito

ERA Almada: 49 casas e apartamentos à venda

[Comprar](#) [Arrendar](#) [Nova construção](#)

[Lista](#) [Mapa](#)

Tipo de imóvel

Casas e apartamentos

Preço

Min Max

Tamanho

Min Max

Tipo de casa

☐ Apartamentos, penthouses e duplex

☐ Casas e moradias

Quartos

☐ T0

☐ T1

☐ T2

Localização aproximada

Apartamento T2 na rua Padre Ângelo Firmino da Silva, Almada

292.000 €

T2 63 m² área bruta Rés do chão sem elevador

265145960 [Contactar](#)