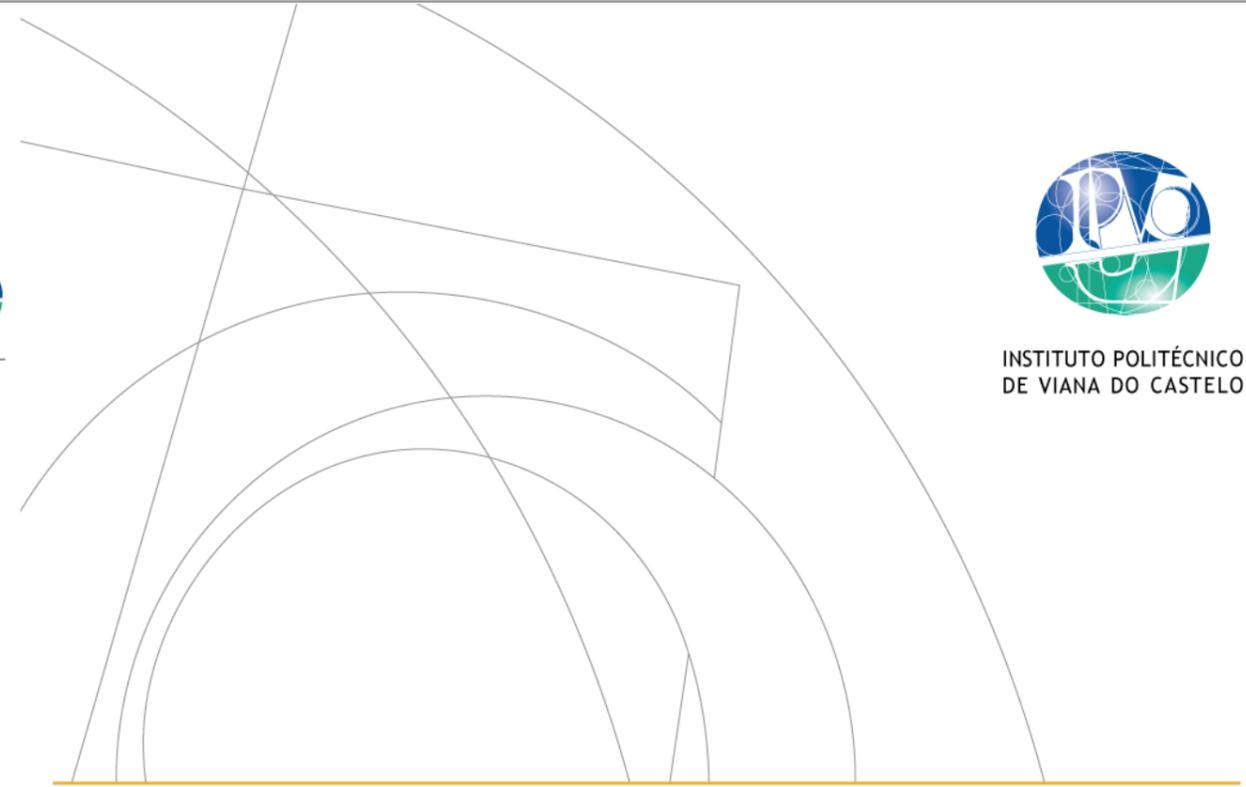




ESTG

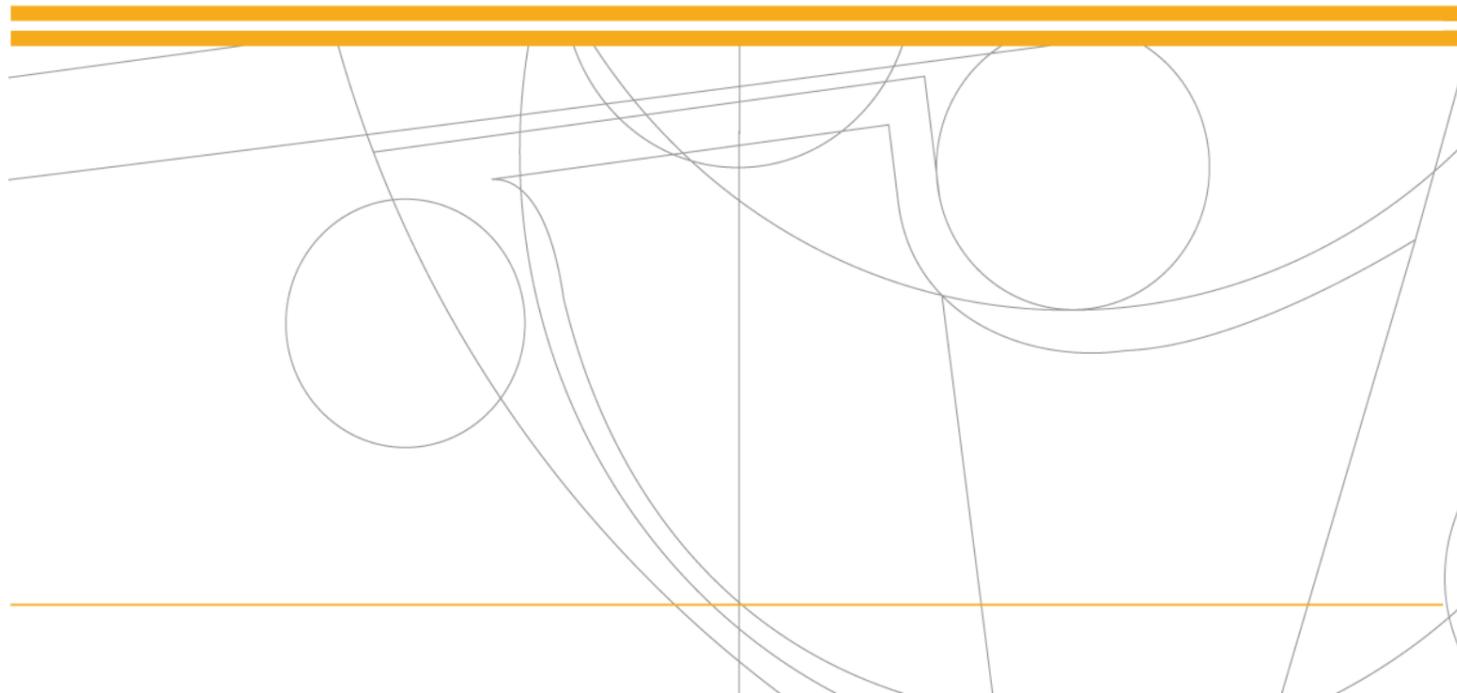


INSTITUTO POLITÉCNICO
DE VIANA DO CASTELO

Avaliação Patrimonial de Prédios Urbanos no Âmbito Tributário

2018 Avaliação Patrimonial de Prédios Urbanos no Âmbito Tributário | João Vieira

João Manuel Ferreira da Silva Vieira



2018



Escola Superior de Tecnologia e Gestão



INSTITUTO POLITÉCNICO
DE VIANA DO CASTELO

João Manuel Ferreira da Silva Vieira

Avaliação Patrimonial de Prédios Urbanos no Âmbito Tributário

Mestrado em
Engenharia Civil e do Ambiente

Trabalho realizado sob a orientação de
Professor Doutor Carlos Oliveira

Novembro de 2018

MEMBROS DO JÚRI

Presidente

Professor Doutor Pedro Delgado

Arguente

Professor Doutor José Ferreira da Silva

Orientador

Professor Doutor Carlos Oliveira

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Professor Dr. Carlos Oliveira, o meu agradecimento pelo seu apoio, conselhos partilhados, permanente disponibilidade e pelo acompanhamento ao longo de todo este processo.

A todos os professores, pelo modo abnegado que transmitem os seus saberes.

.

À minha esposa e aos meus três filhos, pelo apoio e dedicação que tiveram ao longo desta caminhada.

RESUMO

Esta dissertação pretende estudar a “Avaliação Patrimonial de Prédios Urbanos no Âmbito Tributário”, que constitui por si, uma área não muito visível na avaliação imobiliária, não obstante a sua importância no tecido socio-económico do país.

Inicialmente, haverá uma introdução ao conceito do acto de avaliar e de valor de mercado e aos métodos de avaliação tradicionais, numa abordagem estática, nomeadamente o método comparativo, o método de custo (vertente evolutiva e involutiva) e o método do rendimento.

A abordagem à avaliação imobiliária tributária terá como enfoque o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), publicado pelo DL nº 287/2003 de 12 de novembro, na redação atualizada e portarias conexas, procurando uma síntese geral do mesmo.

A avaliação patrimonial tributária com as suas regras específicas, terá o seu enfoque exclusivamente nos prédios urbanos, não levando em atenção os prédios rústicos.

Através da proposta de resolução de dois casos de estudo, nomeadamente o caso 1 (Avaliação de moradia sujeita a ampliação não suscetível de utilização independente) e o caso 2 (Avaliação de terreno com capacidade construtiva), como casos típicos e comuns da avaliação tributária, pretende-se tornar público o método de avaliação que está por detrás do CIMI, que manifestamente está envolto em algum desconhecimento para o público em geral.

PALAVRAS-CHAVE: Avaliação Imobiliária, Avaliação Tributária, Prédios Urbanos.

ABSTRACT

This dissertation intends to study the "Patrimonial Evaluation of Urban Buildings in the Tax Area", which in itself constitutes an area not very visible in the real estate appraisal, despite its importance to the country economy.

Initially, there will be an introduction to the concept of valuation act and market value and to traditional valuation methods, in a static approach, namely the comparative method, the cost method (evolutionary and involutory) and the yield method.

The approach to tax real estate evaluation will focus on the Municipal Property Tax Code (CIMI), published by Decree number 287/2003 of November 12, in the updated version and related directives, seeking a general summary of the same.

The tax assessment with its specific rules, will focus exclusively on urban buildings, not taking into account the rustic buildings.

Through the proposed resolution of two case studies, namely case 1 (Evaluation of housing subject to extension not susceptible of independent use) and case 2 (Evaluation of land with constructive capacity), as typical and common cases of tax assessment, it is intended to make public the method of evaluation that lies behind CIMI, which is manifestly involved in some unfamiliarity for the general public.

KEYWORDS: Real estate evaluation, Property Tax , Urban properties

ÍNDICE GERAL

Agradecimentos	IV
Resumo	V
Abstract	VI
Índice geral	VII
Índice de figuras	X
Índice de tabelas	X
Índice de siglas e abreviaturas	XI
1 Introdução	1
1.1 Considerações Gerais	1
1.2 Âmbito e Objetivos	2
1.3 Estrutura da Dissertação	2
2 Avaliação Imobiliária	4
2.1 Perspetivas de valor	4
2.2 Tipos de valor	6
2.3 Métodos de avaliação existentes(estado da arte)	7
2.3.1 Método Comparativo	7
2.3.2 Método do Custo	8
2.3.2.1 Método do Custo Evolutivo	9
2.3.2.2 Método do Custo Involutivo	12
2.3.3 Método do Rendimento	13
2.3.3.1 Rendimentos efetivos ou potenciais	13
2.3.4 As taxas e a avaliação imobiliária	15
3 Avaliação Imobiliária Tributária	16
3.1 Definição de Prédio	17

3.1.1	Classificação de Prédios.....	17
3.2	Avaliação de Prédios Urbanos	18
3.2.1	Regras de avaliação de prédios urbanos.....	19
4	Valor Patrimonial Tributário.....	20
4.1	Determinação do valor base dos prédios edificados (Vc)	20
4.2	Determinação da área bruta de construção do edifício mais a área excedente à da implantação (A)	21
4.2.1	Coeficiente de ajustamento de áreas (Caj)	22
4.3	Determinação do coeficiente de afetação (Ca)	24
4.4	Determinação do coeficiente de localização (Cl)	25
4.5	Determinação do coeficiente de qualidade e conforto (Ca).....	25
4.6	Aplicação do coeficiente de vetustez (Cv).....	29
5	Determinação do valor patrimonial dos terrenos para construção	30
5.1	Regra Geral.....	31
6	Determinação do valor patrimonial tributário dos prédios da espécie “Outros”	32
7	Casos de estudo	34
7.1	Avaliação de moradia sujeita a ampliação não suscetível de utilização independente	34
7.1.1	Situação original	34
7.1.2	Avaliação Imobiliária	36
7.1.3	Situação atual	40
7.1.3.1	Avaliação Imobiliária	42
7.2	Avaliação de terreno com capacidade construtiva	46
7.2.1.1	Classificação do solo no âmbito do PDM de Barcelos	47
7.2.1.2	Extratos da cartografia do PDM com a localização do terreno... ..	48
7.2.1.3	Quadro síntese do enquadramento do terreno no PDM	50

7.2.2	Identificação e caracterização do solo no âmbito do PDM	51
7.2.3	Dados urbanísticos da pretensão - quadro sinóptico	52
7.2.4	Avaliação imobiliária	53
7.3	Avaliação imobiliária-métodos tradicionais de mercado (abordagem estática)	59
7.3.1	Avaliação da moradia supracitada pelo método de custo (variante evolutiva de reposição a novo depreciado)	59
7.3.2	Avaliação do terreno supracitado pelo método de custo (variante involutiva)	62
8	Considerações finais	65
9	Referências Bibliográficas	67

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	35
Figura 2	38
Figura 3	41
Figura 4	46
Figura 5	48
Figura 6	49
Figura 7	50
Figura 8	52
Figura 9	54
Figura 10	57

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1	22
Tabela 2	23
Tabela 3	23
Tabela 4	23
Tabela 5	24
Tabela 6	27
Tabela 7	28
Tabela 8	29
Tabela 9	34
Tabela 10	40

ÍNDICE DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

SIMIMI - Simulador do Valor Tributário

CIMT - Código do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

CNAPU - Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

PVT - Presumível Valor de Transação

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RAN - Reserva Agrícola Nacional

REN - Reserva Ecológica Nacional

PDM - Regulamento do Plano Diretor Municipal para o concelho de Barcelos

ERI - Espaço Residencial nível 1 (PDM)

RGR - Regulamento Geral do Ruído

Lden - Indicador de ruído diurno-entardecer-noturno

Ln - Indicador de ruído noturno

1 INTRODUÇÃO

1.1 Considerações Gerais

Avaliação patrimonial de prédios urbanos, na vertente tributária, é uma realidade socio-económica que tem por finalidade determinar um valor tributário de cada imóvel, para que uma percentagem desse valor, definido pela respetiva Câmara Municipal onde este se insere, seja encaminhado através de imposto para o orçamento anual da Edilidade. A realidade social do país alterou-se profundamente nas últimas décadas, passando de uma economia rural onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica para uma sociedade em contexto urbano, onde a valorização urbanística, por efeitos de sucessivos processos inflacionistas e da aceleração do crescimento económico do país, transformou este paradigma, valorizando os prédios urbanos e ao contrário não se reconhecendo o valor que deveriam merecer os prédios rústicos. O Código de Contribuição Autárquica que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 1989, verteu o velho Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola de 1963, que em grande parte manteve o sistema do Código da Contribuição Predial de 1913, era o sistema de avaliações vigente para uma sociedade rural e fundiária.

O DL 287/2003 de 12 de Novembro, procede à reforma da tributação do património, aprovando o Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI), intervém numa visão mais atualizada da realidade social e económica do país.

1.2 Âmbito e Objetivos

A presente dissertação, com o título “Avaliação Patrimonial de Prédios Urbanos no Âmbito Tributário”, terá o seu enfoque na análise do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), abordando exclusivamente os prédios urbanos, ou seja os prédios edificados, bem como os terrenos com capacidade construtiva. Serão apresentados dois casos de estudo exemplificando cada uma das situações supracitadas. Serão aflorados os conceitos de avaliar e económicos de determinado bem e as suas perspetivas e tipos de valor e os métodos de avaliação de imóveis tradicionais, de abordagem estática, na vertente de mercado, nomeadamente o método comparativo, o método de custo nas variantes evolutivas e involutivas e o método do rendimento.

1.3 Estrutura da Dissertação

Para além deste capítulo introdutório, no qual se faz uma breve apresentação do trabalho realizado e onde resumidamente se apresenta o seu conteúdo, a dissertação encontra-se organizada em 8 capítulos.

No Capítulo 2 faz-se uma pequena contextualização do ato de estimar o valor económico de um bem e os vários tipos de valores utilizados na avaliação imobiliária, bem como uma abordagem sumária aos métodos tradicionais de avaliação de imóveis (componente estática).

No Capítulo 3 é abordada a avaliação imobiliária tributária, onde são definidos os seus objetivos e a legislação onde se fundamenta, mencionam-se os valores circunscritos de taxas atuais a serem cobradas pelos municípios sobre a avaliação patrimonial; define-se o conceito de prédio e sua classificação no contexto tributário. Atente-se também ao modo de solicitação de avaliação tributária de prédios urbanos junto dos serviços tributários e as regras de avaliação (parte principal e acessória) dos mesmos.

No Capítulo 4 são abordadas as regras de avaliação para a determinação do valor patrimonial tributário de prédios urbanos (excetuando os terrenos para construção), tendo como base o DL 287/2003 de 12 de Novembro (CIMI).

No Capítulo 5 apresenta-se as situações em que se considera que determinado terreno tem viabilidade construtiva e a regra geral para a determinação do valor patrimonial dos terrenos para construção, de acordo o supracitado documento legislativo.

No capítulo 6 são definidas as regras de avaliação do valor de prédios da espécie “Outros” e de prédios em ruínas, tendo por base o CIMI.

No capítulo 7 são apresentados dois casos de estudo, onde se apresenta uma proposta de resolução de prédios urbanos, tendo como base as regras de avaliação subjacentes no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), bem como os mesmos casos de estudo pelos métodos tradicionais de avaliação (abordagem estática).

No Capítulo 8 apresentam-se as considerações finais retiradas desta dissertação.

2 AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O acto de avaliar ou de estimar um bem económico tem por finalidade determinar/estimar (fazer juízo), do valor desse bem, em determinado momento. O carácter subjetivo desse acto faculta a liberdade de não estar sujeito a conceitos restritivos e limitadores; no entanto esta subjetividade carece de justificação e fundamentação. Os bens imobiliários podem estar sujeitos a avaliação segundo várias perspetivas de valor em função dessa finalidade, que nos casos correntes são aplicáveis no âmbito de crédito hipotecário, expropriações por utilidade pública, fiscal, prémios de seguro, processo civil, transações.

2.1 Perspetivas de valor

Existem correntes de opinião sobre a natureza do valor, considerando a corrente univalente que o valor de um determinado bem é único num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Por sua vez a corrente plurivalente considera que o valor pode mudar em função da finalidade da avaliação.

“O valor dos bens económicos não é um atributo único, fixo e permanente deles e não depende só da sua qualidade intrínseca; o valor, em sentido económico, é um facto do homem e não propriedade objetiva dos bens...”(Famularo, 1977)

“Para um mesmo bem económico no mesmo tempo e lugar, podem-se ter várias espécies ou tipos de valor, cada um deles, porém, determinado quando seja conhecido o motivo, ou seja, a razão prática, ou ainda o fim que se quer alcançar com o juízo pedido...”(Famularo, 1977)

Seguidamente apresentam-se as perspetivas de valor mais correntes, segundo as quais os bens imobiliários são objeto de avaliação:

Assim, para cada uma das perspetivas e para o mesmo bem corpóreo, o valor deste será forçosamente desigual face a cada uma destas perspetivas.

A – Avaliações no âmbito da atividade creditícia

Avaliações no âmbito do crédito hipotecário

B – Avaliações no âmbito das expropriações por utilidade pública

Avaliações do bem a expropriar, por solicitação da entidade que expropria; por sua vez o expropriado poderá também solicitar a avaliação da propriedade em causa, com vista a determinar a compensação a que tem direito.

C – Avaliações de âmbito fiscal

Avaliações que visam determinarem o valor patrimonial tributário.

D – Avaliações de âmbito da atividade seguradora

Avaliações que visam o estabelecimento de prémios de seguro com o fim de determinar o valor de risco que irão cobrir

E – Avaliações de âmbito do processo civil

Avaliações que visam fixarem o valor mínimo que irá servir como base de licitação na venda executiva de bens imóveis ou direitos imobiliários em caso de falência e na avaliação dos bens de massa falida em caso de insolvência. Também se aplica em processos de inventários notariais.

F – Avaliações de âmbito das transações

Avaliações no âmbito em processos de compra e venda de bens imobiliários.

2.2 Tipos de valor

Para cada uma das perspetivas de avaliação e para o mesmo bem imobiliário corresponderá um valor não necessariamente igual ao das outras perspetivas.

Seguidamente apresentam-se alguns tipos de valor utilizados na avaliação imobiliária:

- a) **Valor venal ou de capital** é o valor de mercado livre, pelo qual o bem foi transacionado;
- b) **Valor efetivo atual** refere-se ao valor do bem correspondente à utilização que lhe está afeto (não considerando o valor potencial);
- c) **Valor potencial ótimo** corresponde ao melhor e máximo aproveitamento previsto e legalmente consentido de um imóvel, num determinado momento.
- d) **Valor de rendimento ou locativo** é o valor que resulta da capitalização, a uma taxa conveniente, dos rendimentos líquidos médios de determinada propriedade;
- e) **Valor de garantia** corresponde a um valor atribuído a um imóvel, por uma instituição de crédito, que procura garantir, em qualquer altura, em caso de incumprimento, o ressarcimento da entidade financiadora.
- f) **Valor económico** corresponde ao valor que traduz o máximo preço pelo qual deverá ser adquirido um terreno para construção, propriedade a reabilitar, ou outra, para que o investimento imobiliário a desenvolver seja rentável.
- g) **Valor de mercado** define-se como o preço que o mercado está disposto a pagar por um imóvel.

“Valor de Mercado é o montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transacionada, à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor, cada um dos quais atuando independentemente um do outro, com prudência, sem coação e com pleno conhecimento do mercado”.(Ruy Figueiredo, 2003)

2.3 Métodos de avaliação que existem (estado da arte)

Pretende-se descrever de uma forma sumária, os métodos tradicionais utilizados para avaliação de imóveis (abordagem estática) através dos quais se pretende fazer juízo da máxima rentabilização económica, que o mercado pode suportar, em determinado momento.

2.3.1 Método Comparativo

O objetivo deste método é determinar o presumível valor de transação (PVT) de um imóvel. Fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores monetários pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades semelhantes à que se pretende avaliar. Como os valores dos imóveis são obtidos por comparação com transações recentemente efetuadas, é pertinente para que avaliação seja fidedigna e credível, obter a máxima informação imobiliária possível, em termos de qualidade e quantidade, para que o juízo avaliativo acompanhe e reflita o pensamento do mercado. Desde que a informação seja credível e suficiente, este método torna-se fiável na avaliação de propriedades mais transacionáveis (habitações, terrenos). Contudo é menos adequado na avaliação de propriedades com transações menos frequentes (unidades industriais, etc.). Face à informação disponibilizada, esta não é imediatamente comparável com a propriedade que se pretende analisar. Assim para que seja possível, são normalmente utilizadas técnicas de homogeneização que permite comparar propriedades que entre si apresentam características diversas como por exemplo, tipologia, infraestruturas, localização, áreas acessórias, existência ou não de equipamentos, etc.

Nos países anglo-saxónicos, circunscritos num modelo económico liberal, baseado na iniciativa privada, é o método que inspira maior confiança e traduz o pulsar do mercado imobiliário, isto é, reflete o valor do bem imóvel em mercado livre, sujeito à oferta e procura, admitindo todas as imparidades e imperfeições deste.

2.3.2 Método do Custo

O método do custo, fundamenta-se na estimativa do custo de reprodução ou de substituição da propriedade em apreço. O “custo de reprodução” corresponde ao custo de realização de uma obra idêntica àquela que se pretende avaliar.

O custo de substituição é relativo ao custo de realização de uma obra análoga à que se pretende a avaliar. Vocacionado para propriedades para as quais é impensável a construção com base nos mesmos materiais e processos construtivos utilizados na altura da sua construção, tomando como exemplo mosteiros, castelos, etc.

Este método, também designado também por “método de investimento”, é aplicável em operações de investimento imobiliário, tais como:

- Operações de construção de raiz;
- Operações de loteamento;
- Operações de reabilitação;

Nesta situação, o investidor formula as seguintes questões:

- a) Qual o valor de venda do ativo imobiliário transformado?
- b) Quanto valerá o ativo imobiliário a transformar?

Estas questões terão resposta, respetivamente nas seguintes duas variantes do método do custo:

- a) Método do custo evolutivo ou simplesmente método do custo
- b) Método do custo involutivo ou método do valor residual

2.3.2.1 Método do Custo Evolutivo

O valor estimativo do ativo a transformar efetua-se por uma abordagem estática que considera todas as rubricas do investimento (despesas e receitas) a preços da data da avaliação; isto é o investimento será realizado numa situação sem inflação, em que todas as despesas e receitas evoluem com o mesmo ritmo inflacionário.

Assim nestes moldes a fórmula genérica será:

$$V_{\text{Transformado}} = Va_{\text{Transformar}} + D_{\text{Aquisição}} + D_{\text{Transformação}} + D_{\text{Venda}} + L$$

$V_{\text{Transformado}}$ - Valor do ativo transformado;

$Va_{\text{Transformar}}$ - Valor do ativo a transformar;

$D_{\text{Aquisição}}$ - Despesas com a aquisição do ativo a transformar;

$D_{\text{Transformação}}$ - Despesas com a transformação do ativo;

D_{Venda} - Despesas com a venda do ativo transformado;

L - Lucro da operação imobiliária;

a) Operação de Construção de Raiz

Assim numa operação de construção de raiz, o valor do edificado construído determina-se pela seguinte expressão:

$$V = (T + Et) + (C + Ec) + (Evc + Lc)$$

V - Valor comercial presumível do edificado construído;

T - Valor comercial do terreno;

Et - Encargos com a aquisição do terreno;

C - Custo estimado da construção;

Ec - Encargos conexos com a construção;

Evc - Encargos com a venda do edificado;

Lc - Lucro do promotor;

Fazendo uma segmentação da fórmula, esta indica-nos:

(T+ Et) - Investimento no terreno;

(C+ Ec) - Investimento na construção(custos de desenvolvimento);

(Evc+ Lc) - Remunerações(vendedor e investidor);

a1) Valor comercial do terreno (T)

O valor do terreno determina-se através do Método Comparativo

a2) Encargos com a aquisição do terreno (Et)

Qualquer investidor na compra de um terreno para promover uma construção de raiz, tem de suportar os seguintes encargos:

- Imposto municipal sobre transmissões de imóveis (IMT) de acordo com o CIMT-Código do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (DL nº 287/2003 de 12 de novembro) na redação atualizada;

- Escritura (emolumentos notariais e impostos);

- Registo na conservatória do registo predial;

- Outros;

a3) Encargos conexos com a construção (Ec)

Os encargos conexos com a construção são de dois tipos:

- Encargos administrativos (Eadm) - projetos, licenças e taxas, gestão e fiscalização do empreendimento;
- Encargos financeiros (Efin) - imposto de selo e taxa de empréstimo;

Valores estimativos para os encargos conexos com a construção:

- Moradias: $10\% \times C$;
- Prédios de pequeno e médio porte: $10\% \times C$;
- Empreendimentos de grande porte: $20\% \times C$;

Em que C é o custo estimado da construção

a4) Encargos com a venda (Evc)

Valores estimativos com os encargos com a venda do edificado:

- Evc: $(2\% \text{ a } 5\%) \times V + \text{IVA}$ (imposto sobre o valor acrescentado);

a5) Lucro do promotor (Lc)

Valores estimativos do lucro do promotor:

- Moradias: $(10\% \text{ a } 15\%) \times V$;
- Prédios de pequeno e médio porte: $(15\% \text{ a } 20\%) \times V$;
- Empreendimentos de grande porte: $(20\% \text{ a } 25\%) \times V$;

Em que V é o valor comercial presumível do edificado construído.

2.3.2.2 Método do Custo Involutivo

Este método procura responder à mais natural das dúvidas que um investidor formula, quando se depara com um projeto de investimento imobiliário; “Por quanto deverá adquirir um ativo a transformar”.

Em caso de, por exemplo, aquisição de terreno, para iniciar um projeto imobiliário, essa mesma avaliação (valor) terá que ter em mente que um terreno vale pelas áreas de construção que previsivelmente são aí autorizadas.

a) Operação de Construção de Raiz

Assim numa operação de construção de raiz, o valor do bem a transformar determina-se pela seguinte expressão:

$$T = V - (Et + C + Ec + Evc + Lc)$$

T - Valor comercial presumível do terreno;

V - Valor comercial presumível do edificado a construir;

Et - Encargos com a aquisição do terreno;

C - Custo estimado da construção;

Ec - Encargos conexos com a construção;

Evc - Encargos com a venda do edificado;

Lc - Lucro do promotor;

O valor do edificado a construir deverá ser determinado pelo método comparativo, através da prospeção e homogeneização dos indicadores de mercado relativos a produtos imobiliários situados, de preferência, na zona com características semelhantes.

2.3.3 Método do Rendimento

O método do rendimento, é especialmente indicado para a estimação dos valores de propriedade produtivas que podem ser arrendadas a determinado valor de renda. As propriedades que podem ser objeto de arrendamento são, por exemplo, os prédios urbanos (habitações, escritórios, unidade industriais, etc.) e os prédios rústicos (vinhas, eucaliptais, pomares, pinhais, etc.)

A avaliação de um bem imobiliário com recurso a este método engloba as seguintes tarefas:

- a) Estimativa dos rendimentos líquidos médios proporcionados pela propriedade em apreço;
- b) Fixação da taxa de atualização ou de capitalização adequada;

2.3.3.1 Rendimentos efetivos ou potenciais

Os rendimentos efetivos correspondem a remunerações que o senhorio tem vindo a receber do seu inquilino ou as remunerações auferidas pelo proprietário de uma parcela rústica em resultado da sua exploração.

Os rendimentos potenciais dizem respeito a eventuais receitas que uma propriedade poderá oferecer ao seu proprietário, este decidir coloca-la no mercado de arrendamento ou eventuais remunerações que o titular de uma propriedade rústica poderá usufruir se decidir explorá-la pessoalmente.

- a) Fórmulas de avaliação

$$V = r \times 12/t$$

V - Valor comercial presumível da propriedade;

r - Renda ou rendimento mensal bruto;

t - taxas de capitalização bruta.

ou

$$V = r_{liq} \times 12 / t_{liq}$$

V - Valor comercial presumível da propriedade:

r - Renda ou rendimento mensal líquida;

t - taxas de capitalização líquida.

b) Noção de Rendimentos Brutos e Líquidos

O rendimento bruto (RB) é igual ao valor anual de renda de propriedades arrendadas análogas que possam servir de referência;

Rendimento Líquido (RL) obtém-se deduzindo ao rendimento bruto todas as despesas e encargos (D).

$$RL = RB - D$$

2.3.4 As taxas e a avaliação imobiliária

As taxas são uma componente económica decorrente de um qualquer investimento imobiliário que envolva algo mensurável. Têm carácter de reciprocidade, pois repercute-se num acto de pagamento, tendo como contrapartida o recebimento de algo.

a) Noção de taxa de capitalização

Esta taxa obtém-se empiricamente através das relações efetivas existentes entre os rendimentos e os valores dos respetivos bens de capital que os originam. Na sua essência a taxa de capitalização será a taxa de juro(t_j) que transforma um capital inicial disponível (C_0) no capital final (C_n)

b) Noção de taxa de atualização

Esta taxa visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar o valor presente de determinado capital que se irá consumir ou obter no futuro. Na sua essência será a taxa de juro(t_j) que transforma um capital futuro (C_n) no capital atual(C_0)

c) Fixação de taxa de capitalização bruta e líquida

Obtém-se através das seguintes fórmulas:

$$t = RB/V$$

t - Taxa de capitalização bruta;

RB - Rendimento bruto;

V - Valor comercial presumível da propriedade.

ou

$$t = RL/V$$

t - Taxa de capitalização líquida;

RB - Rendimento líquido;

V - Valor comercial presumível da propriedade;

3 AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TRIBUTÁRIA

A avaliação tem como objetivo, determinar o valor patrimonial tributário de um bem imóvel, de acordo com as regras contempladas no DL nº 287/2003 de 12 de novembro, na versão atualizada, reconhecido como Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), Portaria 420-A/2015 de 31 de dezembro (aprova os valores mínimos e máximos dos coeficientes de localização, por afetação, a aplicar em cada município) e a Portaria 11/2017 de 9 de janeiro (introduz alterações ao artigo 38º do CIMI). A legislação dá ênfase a dois tipos de prédios, nomeadamente aos prédios urbanos e rústicos em que estes últimos são considerados como base para a sua tributação, o potencial rendimento produtivo. A avaliação tributária tem carácter objetivo, ao contrário dos métodos de avaliação de mercado, que por vezes, depende da subjetividade de quem avalia. As taxas do imposto municipal a serem cobradas pelos municípios sobre a avaliação patrimonial estão atualmente (ano 2018) circunscritas aos seguintes valores:

Prédios Urbanos: 0.3% a 0.45%

<http://www.portaldasfinancas.gov.pt/at/html/index.html>

Concelho de Barcelos (taxa de IMI): 0.35 %

<https://www.economias.pt/taxas-de-imi-por-concelho/>

3.1 Definição de Prédio

A definição de prédio e a sua tipificação no âmbito da avaliação tributária, constitui um preceito fundamental para um enquadramento correto, tendo em conta que a terminologia fiscal tem definições próprias, demarcando-se de outras designadamente no âmbito do ordenamento do território.

De acordo com o artigo 2º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), “um prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e em circunstâncias normais tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração do território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial”.

Nesta perspetiva para que determinada realidade territorial seja considerada como prédio tem que reunir as seguintes condições:

- i) preceito físico - “fração do território”;
- ii) preceito jurídico - “que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva”;
- iii) preceito económico - “que em circunstâncias normais tenha valor económico”.

3.1.1 Classificação de Prédios

Para efeitos de avaliação patrimonial tributário, os prédios classificam-se em:

- i)* Prédios rústicos (artigo 3º do CIMI);
- ii)* Prédios urbanos (artigo 4º do CIMI);
- iii)* Prédios Mistos (artigo 5º do CIMI);

Conforme o disposto no artigo 6º do CIMI, os prédios urbanos são divididos em:

- a) Habitacionais;
- b) Comerciais, industriais ou para serviços;
- c) Terrenos para construção;
- d) Outros;

Consideram-se “**terrenos para construção**” aqueles para os quais tenha sido emitida licença ou autorização pelos serviços camarários, admitida por comunicação ou informação prévia, favorável à operação urbanística ou por constar nas plantas do Plano Diretor Municipal (PDM) como solo urbanizado ou urbanizável.

Consideram-se “**Outros**” os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano (ponto 4º do artigo 3º do CIMI) para os quais as entidades competentes vedem qualquer licença ou autorização de operação urbanística e edifícios e construções licenciados ou na falta da licença, que tenham como destino normal outros fins que não a habitação, comércio, indústria ou serviços.

3.2 Avaliação de Prédios Urbanos

A apresentação da declaração do Modelo 1 do IMI, pelos sujeitos passivos junto dos Serviços de Finanças, à qual se devem juntar os documentos necessários, constitui o primeiro passo para a avaliação patrimonial tributária. Os documentos usuais a apresentar para a avaliação são:

- i) Plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela Câmara Municipal;
- ii) Plantas da responsabilidade do contribuinte à escala 1/50, 1/100 ou 1/200, para o caso da existência de construções não licenciadas;
- iii) Plantas de Dependências, tais como garagens, parqueamentos, arrecadações, etc, com informação que permita determinar as áreas brutas dependentes;

- iv) Licença de utilização, escritura de constituição de propriedade horizontal;
- v) Para o caso de terrenos para construção:
 - v.i) Fotocópia do alvará de loteamento, ou não existindo loteamento, fotocópia do alvará de licença de construção;
 - v.ii) Projeto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva;
 - v.iii) Comunicação e informação Prévia;

3.2.1 Regras de avaliação de prédios urbanos

O valor patrimonial tributário, com partes enquadráveis em mais de uma das classificações referidas no nº 1 do artigo 6º do CIMI do, determina-se de acordo com o artigo 7º do mesmo código, do seguinte modo:

- a) Uma parte principal (a de maior relevância económica) e outra meramente acessória, regras de avaliação da parte principal, tendo em conta a valorização resultante da existência de partes acessórias;
- b) Diferentes partes economicamente independentes, regras de avaliação correspondentes a cada parte, resultando o valor da soma das partes.

4 VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

A determinação do valor patrimonial tributário (Vt) dos prédios urbanos para a habitação, comércio, indústria e serviços, resulta da aplicação da equação geral, de acordo com o artigo, 38º do CIMI, que se transcreve:

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

Em que:

Vt - Valor patrimonial tributário;

Vc - Valor de base dos prédios edificados;

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

Ca - Coeficiente de afetação;

Cl - Coeficiente de localização;

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto;

Cv - Coeficiente de vetustez;

4.1 Determinação do valor base dos prédios edificados (Vc)

O valor de base dos prédios edificados (Vc), de acordo com o artigo 39º do CIMI, corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado (m²), adicionado do valor do metro quadrado do terreno, fixado em 25% daquele valor. O valor médio de construção é fixado anualmente pelo governo, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), tendo em conta os encargos diretos e indiretos suportados na construção de edifício.

A Portaria 379/2017 de 19 de dezembro, estabelece no artigo 1º, o valor médio de construção de 482,40 euros, a vigorar no ano 2018.

Assim o valor de base (Vc) é de $482,40 \times 1.25 = 603,00$ euros.

4.2 Determinação da área bruta de construção do edifício mais a área excedente à da implantação (A)

O DL nº 38 382 de 7 de Agosto de 1951, aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), onde se define no ponto a) do artigo 67º o conceito de área bruta de construção, que se transcreve: “ *é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponde nas circulações comuns do edifício*”(RGEU, 1951)

O DR nº 9/2009 de 29 de Maio, define a área de implantação de um edifício como sendo a “área do solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior em contacto com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave”.

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), define no artigo 40º o conceito de área bruta privativa e dependente que se transcreve:

- “Área bruta privativa é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração” (CIMI. 2003);
- “Área bruta dependente é a área coberta e fechada de uso exclusivo, ainda que constitua partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações de 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” (CIMI, 2003).

A determinação da área bruta de construção do edifício e área excedente à área de implantação, resulta da seguinte expressão, de acordo com o artigo 40º do CIMI:

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

Em que:

Aa - Área bruta privativa (aplica-se o coeficiente 1,00);

Ab - Área bruta dependente (aplica-se o coeficiente 0,30);

Caj - Coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac - Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, aplica-se o coeficiente 0,025;

Ad - Área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, aplica-se o coeficiente 0,005;

4.2.1 Coeficiente de ajustamento de áreas (Caj)

O coeficiente de ajustamento (Caj) aplica-se à área bruta privativa e dependente ponderada e é variável em função dos escalões de áreas e das afetações correspondentes.

A determinação dos coeficientes de ajustamento de áreas, resulta da aplicação do artigo 40º-A do CIMI:

HABITAÇÃO	
Aa + 0,3 Ab	Caj
<= 100	1,00
> 100 -160	0,90
> 160 -220	0,85
> 220	0,80

Tabela 1

- Se $Aa + 0,3Ab \leq 100 \text{ m}^2$ então $(Aa + 0,3 Ab) \times 1,00$;
- Se $100 \text{ m}^2 < (Aa + 0,3Ab) \leq 160 \text{ m}^2$ então $100 \times 1,0 + 0,9 \times (Aa + 0,3 Ab - 100)$;
- Se $160 \text{ m}^2 < (Aa + 0,3Ab) \leq 220 \text{ m}^2$ então $100 \times 1,0 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (Aa + 0,3 Ab - 160)$;
- Se $(Aa + 0,3Ab) > 220 \text{ m}^2$ então $100 \times 1,0 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,8 \times (Aa + 0,3 Ab - 220)$.

COMÉRCIO e SERVIÇOS	
Aa+0,3 Ab	Caj
≤ 100	1,00
$> 100 - 500$	0,90
$> 500 - 1000$	0,85
> 1000	0,80

Tabela 2

INDÚSTRIA	
Aa+0,3 Ab	Caj
≤ 400	1,00
$> 400 - 1000$	0,90
$> 1000 - 3000$	0,85
> 3000	0,80

Tabela 3

ESTACIONAMENTO COBERTO	
Aa+0,3 Ab	Caj
≤ 100	1,00
$> 100 - 500$	0,90
$> 500 - 1000$	0,85
> 1000	0,80

Tabela 4

4.3 Determinação do coeficiente de afetação (Ca)

De acordo com o tipo de utilização de prédio edificado, aplica-se o respetivo coeficiente, segundo o quadro seguinte:

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

Tabela 5

4.4 Determinação do coeficiente de localização (CI)

O território nacional, para efeitos de determinação dos coeficientes de localização, encontra-se segmentado tendo como base a delimitação do espaço geográfico municipal, instituindo para o efeito as zonas homogéneas, isto é, zonas de igual valor de mercado imobiliário. Estas zonas têm em consideração (por tipo de afetação) as infraestruturas existentes nomeadamente, a proximidade de equipamentos sociais, acessibilidades, serviços de transportes públicos e o elevado valor local do mercado imobiliário.

O artigo 42º do DL 287/2003 de 12 de novembro (CIMI), na redação atualizada, estabelece que o coeficiente de localização varia entre 0,4 e 3,5 podendo ser reduzido para 0,35 em situações de habitação dispersa em meio rural.

Face à dinâmica digital da sociedade atual, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dispõe no seu portal da internet uma ferramenta cartográfica digital onde é possível, através do simulador de valor patrimonial tributário, obter diretamente o coeficiente de localização de determinado edificado.

Com a entrada em vigor da portaria 420-A/2015 de 31 de Dezembro, são atualizados os valores dos coeficientes de localização.

4.5 Determinação do coeficiente de qualidade e conforto (Ca)

A qualidade e conforto de um edificado pode se determinado tendo em conta, nomeadamente as condições interiores, exteriores e a relação entres estas e o meio que o rodeia.

Assim o conforto e a qualidade de um edificado, prende-se desde logo, pela divisão espacial do seu interior, que deve cumprir, no mínimo, as áreas regulamentares prescritas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (DL nº 36382 de 7 de Agosto de 1951), bem como a sua localização da compartimentação face ao movimento aparente do sol, instalações e equipamentos. A qualidade do ar interior, o desempenho energético do edifício, comodidade acústica e térmica, as acessibilidades para pessoas

de mobilidade condicionada, a qualidade construtiva final, são fatores que dependem dos materiais de construção aplicados e da sua disposição (sujeitos passivos), como também dos equipamentos mecânicos aplicados que contribuam, através de insuflação, radiação, extração (sujeitos ativos).

Assim o artigo 43º do DL 287/2003 de 12 de novembro (CIMI), estabelece que o coeficiente de qualidade e conforto é aplicado ao valor de base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1.7 e minorado até 0.5 e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos constantes nas seguintes tabelas:

PRÉDIOS URBANOS DESTINADOS À HABITAÇÃO			
ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO			
MAJORATIVOS		MINORATIVOS	
Descrição	Coeficiente	Descrição	Coeficiente
Moradias Unifamiliares	Até 0.20	Inexistência de cozinha	0.10
Localização em condomínio fechado	0.20	Inexistência de instalações sanitárias	0.10
Garagem individual	0.04	Inexistência de rede pública ou privada de água	0.08
Garagem coletiva	0.03	Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0.10
Piscina individual	0.06	Inexistência de rede pública ou privada de gás	0.02
Piscina coletiva	0.03	Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0.05
Campo de ténis	0.03	Inexistência de ruas pavimentadas	0.03

Outros equipamentos de lazer	0.04	Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0.02
Qualidade construtiva	Até 0.15	Inexistência de áreas inferiores às regulamentares	0.05
Localização excepcional	Até 0.10	Estado deficiente de conservação	Até 0.05
Sistema central de climatização	0.03	Localização e Operacionalidade relativas	Até 0.05
Elevadores em edifícios de menos de 4 pisos	0.02	Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis ativas ou passivas	0.05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0.05		

Tabela 6

PRÉDIOS URBANOS DESTINADOS A COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS			
ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO			
MAJORATIVOS		MINORATIVOS	
Descrição	Coeficiente	Descrição	Coeficiente
Localização em centro comercial	0.25	Inexistência de instalações sanitárias	0.10
Localização em edifícios destinados a escritórios	0.10	Inexistência de rede pública ou privada de água	0.08

Sistema central de climatização	0.10	Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0.10
Qualidade construtiva	Até 0.10	Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0.05
Existência de elevador(es) e/ou escadas rolantes	0.03	Inexistência de ruas pavimentadas	0.03
Localização de Operacionalidade relativas	0.03	Inexistência de elevadores Em edifícios com mais de 3 pisos	0.02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0.20	Estado deficiente de conservação	Até 0.05
		Localização e operacionalidade relativas	Até 0.10
		Utilização de técnicas Ambientalmente sustentáveis ativas e passivas	0.10

Tabela 7

4.6 Aplicação do coeficiente de vetustez (Cv)

A vetustez de um edificado, por definição, é uma característica que qualifica o bem como velho ou antigo. Assim, o artigo 44º do DL 287/2003 de 12 de novembro (CIMI), estabelece que o coeficiente de vetustez é em função de número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização (quando exista) ou da data de conclusão das obras de edificação, de acordo com a seguinte tabela:

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

Tabela 8

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL DOS TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

Os terrenos, estão propensos a viabilidade construtiva, se estiverem inseridos em zonas de programação de urbanização e edificação, nomeadamente em solo urbanizado e urbanizável, inscritas no Plano Diretor Municipal (PDM) concelhio.

A capacidade construtiva destes terrenos está sujeita ao enquadramento urbanístico que o PDM e regulamentos municipais aflorem, entre os quais o índice de ocupação do solo (I_o) e o índice de utilização do solo (I_u).

O decreto regulamentar (Dr nº 9/2009 de 29 de Maio) define o índice de ocupação do solo (I_o) como sendo “o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área do solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.”

$$I_o = (\Sigma A_i) / (A_s) \times 100$$

Este mesmo decreto define o índice de utilização do solo (I_u) como sendo o “quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área do solo (A_s) a que o índice diz respeito”

$$I_u = (\Sigma A_c) / A_s$$

Também têm capacidade construtiva, todos aqueles terrenos, que embora no enquadramento do PDM se insiram em solo rural e florestal, estejam enquadrados no âmbito do artigo 22º do DL 73/2009 de 31 de março, com as alterações introduzidas pelo DL 199/2015 de 16 de Setembro-RAN (Reserva Agrícola Nacional), bem como em áreas situadas em Reserva Ecológica Nacional (REN) desde que compatíveis com as condições e requisitos para admissão de usos e ações referidas nos números 2 e 3 do artigo 20º do DL 166/2008 de 22 de agosto, na redação conferida pelo DL 239/2012 de 2 de novembro.

Assim, o artigo 45º do DL 287/2003 de 12 de novembro (CIMI), determina o valor patrimonial tributário dos terrenos para construção.

5.1 Regra Geral

A determinação do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é situada dentro do perímetro de fixação ao solo, medida pela parte exterior, adicionando do valor do terreno adjacente à implantação, tendo por base a seguinte expressão:

$$Vt = Vc \times \{ [(Abc - Ab) + (Ab \times 0.3)] \times \% ai + Ac \times 0.025) + (Ad \times 0.005) \} \times Ca \times Cl \times Cq$$

Em que:

Vc - Valor base dos prédios edificados;

Abc - Área bruta de construção autorizada ou prevista;

Ab - Área dependente;

% ai - Percentagem da área da implantação, variando entre 15 e 45 % do valor das edificações previstas ou autorizadas;

Ac - Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad - Área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação;

Ca - Coeficiente de afetação;

Cl - Coeficiente de localização;

Cq - Coeficiente de habitação unifamiliar, só se aplica quando o terreno se destina a habitação unifamiliar;

6 DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS DA ESPÉCIE “OUTROS”

Para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios de espécie “Outros” é necessário atender às suas especificidades, sendo aplicáveis as seguintes regras de avaliação.

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos edificados (nº 1 do artigo 46º do CIMI) é determinado nos termos do artigo 38º do CIMI, com as seguintes adaptações:

a) Quanto ao tipo de utilização

Adotar o coeficiente de afetação (Cq) que melhor se possa ajustar à utilização efetiva do prédio.

b) Quanto à localização

Adotar o coeficiente de localização (Cl) em função da afetação que antes foi considerado.

c) Quanto aos elementos de qualidade e conforto

Adotar os coeficientes majorativos e minorativos, em função da afetação antes considerada.

Não sendo possível utilizar as regras do artigo 38º do CIMI (nº 2 do artigo 46º do CIMI), deve ser utilizado o Método de Custo, adicionado do valor do terreno, tendo por base a expressão seguinte:

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

Em que:

V - Valor patrimonial tributário;

T - Valor comercial do terreno;

ET - Encargos com a compra do terreno;

C - Custos da construção;

Ec - Encargos com a construção;

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

Evc - Encargos com a venda do prédio;

L - Lucro do promotor;

Nos terrenos da espécie “outros” sem capacidade construtiva (nº 3 do artigo 46º do CIMI), o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente 0.005, referido no nº4 do artigo 40º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização, tendo por base a seguinte expressão:

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

Em que:

Vc - Valor base dos prédios edificados;

Aterr- Área do terreno;

Cl - Coeficiente de localização, correspondente à utilização dominante da zona.

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas (nº 4 do artigo 46º do CIMI) é determinado com se de terrenos para construção se tratasse, de acordo com deliberação camarária.

7 CASOS DE ESTUDO

7.1 Avaliação de moradia sujeita a ampliação não suscetível de utilização independente

7.1.1 Situação original

Moradia unifamiliar, localizada no concelho de Barcelos, inserida num lote de terreno com 790 m², constituída por garagem com 50 m², r/c com 200 m², 1º andar com 168 m² e piscina com 40 m². A zona encontra-se dotada de todas as infraestruturas com exceção da rede de gás. Habitação construída pelos métodos tradicionais em betão armado, com paredes exteriores duplas, vãos de janelas em caixilharias em PVC de batente com corte térmico, vidros duplos e sistema de isolamento térmico pelo exterior “ETICs” e sistema central de aquecimento. Construída no ano 2004. Pretende-se determinar o valor patrimonial tributário.

DADOS URBANÍSTICOS-QUADRO SINÓTICO		
Indicadores urbanísticos	Unidade	Projeto
Área total do terreno	m ²	790.00
Área de implantação	m ²	250.00
Área de Construção	m ²	418.00
Índice de ocupação do solo, lo (< 40%)		31.65 %
Índice de Utilização do solo, lu (< 1,0)	m ² /m ²	0.53
Nº de fogos e tipologia		1-T3

Tabela 9

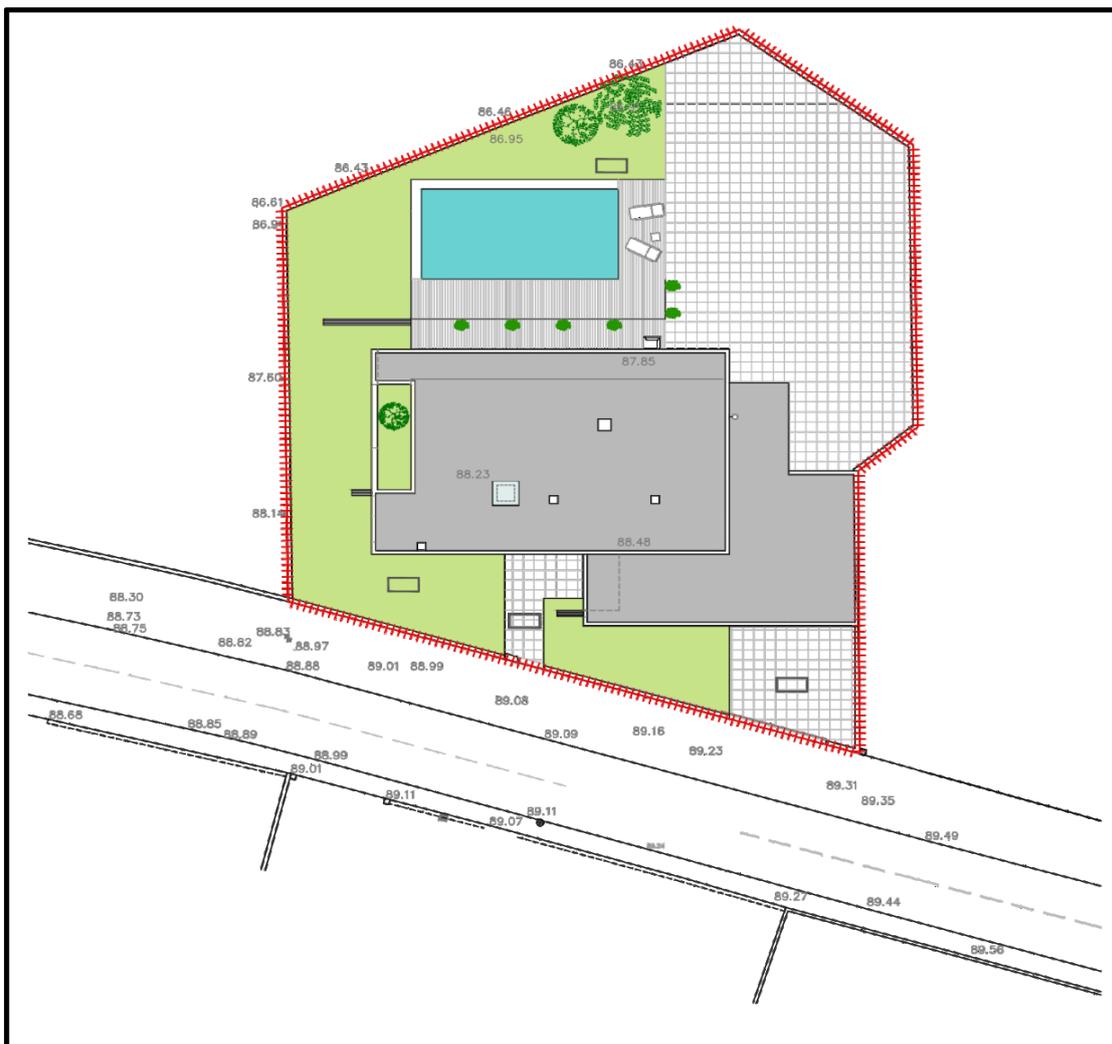


Figura 1

- Planta de Implantação da habitação do ano 2004; sem escala

7.1.2 Avaliação Imobiliária

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

-Determinação do Valor base (Vc): $Vc = 482,40 \times 1.25 = 603,00$ euros.

-Determinação da área de avaliação (A): $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$

i) Área bruta privativa (Aa)

Área bruta privativa (Aa)	Coeficiente
368,00	1,0

ii) Área bruta dependente (Ab)

Área bruta dependente (Ab)	Coeficiente
50,00	0,3

iii) Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac)

Área livre do terreno	Valor(m ²)
790,00 - 250	540,00

2 x Área de implantação	Valor(m ²)
2 x 250,00	500,00

Ac	Coeficiente
500,00	0,025

iv) **Área do terreno livre que exceda o limite de duas vezes a área de implantação (Ad)**

Ad	Coefficiente
40,00	0,005

v) **Determinação do coeficiente de ajustamento das áreas (Caj)**

Aa + 0,3 Ab	Valor(m ²)
368,00 + 0,3 x 50,00	383,00

Como $(Aa + 0,3 Ab) > 220 \text{ m}^2$ aplica-se então a expressão $100 \times 1,0 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,8 \times (Aa + 0,3 Ab - 220)$.

Caj	Valor(m ²)
$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (383 - 220)$	≈ 335,00

Área de avaliação(A)

A = (Aa + Ab) * Caj + Ac + Ad			
(Aa + 0,3Ab) * Caj	Ac * 0,025	Ad * 0,005	A
335,00	12,50	0,20	≈ 348,00

- Determinação do coeficiente do coeficiente de afetação (Ca)

Habitação = 1,0

- **Determinação do coeficiente de localização (CI)**

Em função da zona do imóvel (SIMIMI) -Portaria 420-A/2015 de 31 de dezembro de 2015

Afectação: Habitação

CI= 0,6

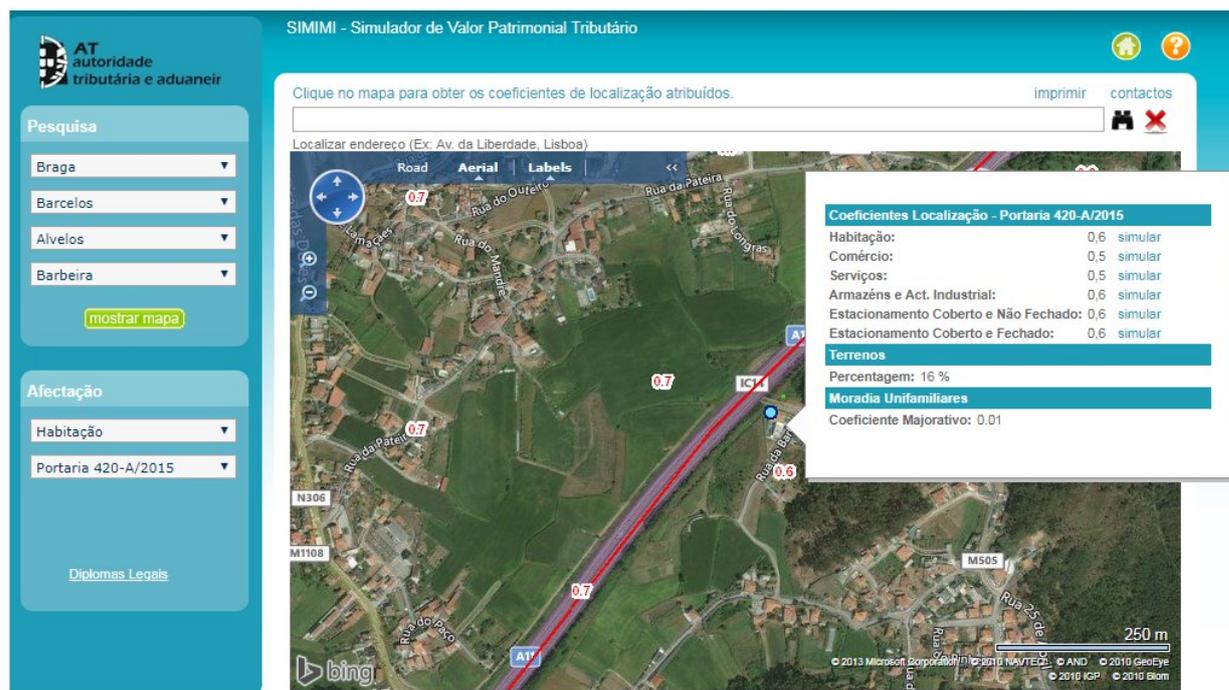


Figura 2

Zonamento-Coeficiente de Localização do imóvel

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

- Determinação do coeficiente de Qualidade e Conforto (Cq)

Em função da tabela (Tabela 6)

Moradia	Piscina Individual	Aquecimento Central	Garagem Individual	Qualidade Construtiva	Sem rede de gás
0,16 ⁽¹⁾	0,06	0,03	0,04	0,10	- 0,02

(1) Em função da percentagem do valor do terreno(SIMIMI)

$$Cq = 1,00 +(0,16+0,06+0,03+0,04 +0,1-0,02)=1,27(\text{Valorização})$$

-Determinação do coeficiente de Vetustez (Cv)

Em função da idade do imóvel

$$C_{\text{vetustez}}= 0,85$$

Determinação do valor patrimonial tributário (Vt)

Vt = Vc x Ax Ca x Cl x Cq x Cv					
Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv
603,00	348,00	1,00	0,60	1,27	0,85
				Vt	135.915,96 €

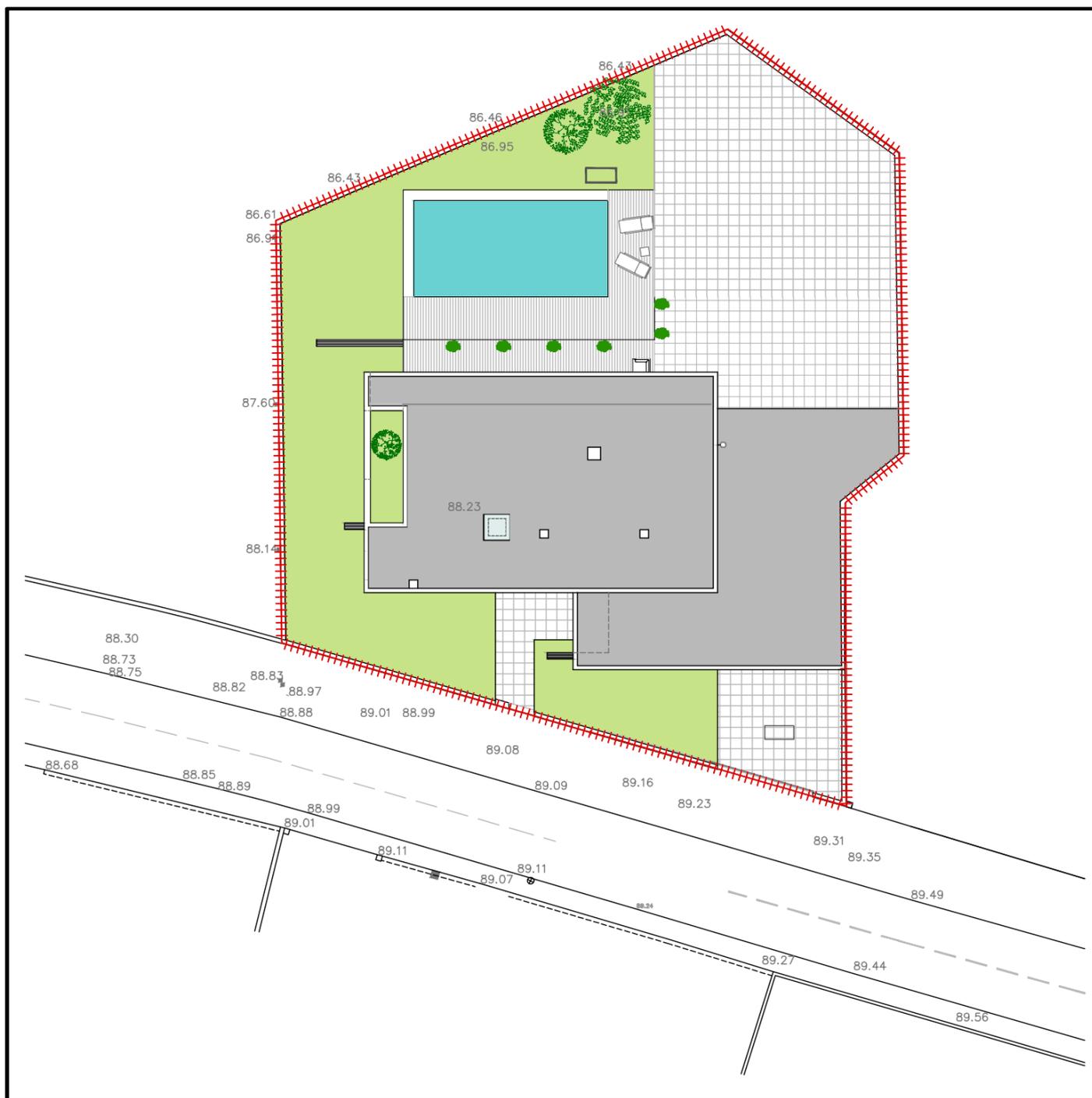
7.1.3 Situação atual

Entretanto, no ano 2016, a moradia sofreu uma ampliação ao nível do r/c com a construção de uma arrecadação com 22,00 m², em estrutura tradicional em betão armado e em alvenaria de tijolo simples de 15 cm de espessura, com acabamento em reboco areado, pintura interior e exterior a cor branco, pavimento em revestimento cerâmico, a laje de cobertura manteve as características da existente; sendo que esta ampliação não é suscetível de utilização independente.

Dados urbanísticos após a ampliação-quadro sinótico

Indicadores urbanísticos	Uni	Projeto
Área total do terreno	m ²	77797790.00 77.00
Área de implantação	m ²	272.00
Área de Construção	m ²	448 440.00 30.00
Índice de ocupação do solo, I _o (< 40%)		39.50 %
Índice de Utilização do solo, I _u (< 1,0)	m ² /m ²	448 0.56 300.61
Nº de fogos e tipologia		1-T3

Tabela 10



-Planta de Implantação da habitação(ampliação)-ano 2016; sem escala

Figura 3

7.1.3.1 Avaliação Imobiliária

Tendo havido alterações no prédio edificado e como a ampliação efetuada na habitação é uma área acessória (arrecadação) não sendo suscetível de utilização independente, a avaliação será realizada em 3 etapas distintas:

1ª Determinação do valor patrimonial tributário (Vt) do prédio, sem a ampliação, considerando o coeficiente de vetustez (Cv) da ampliação

Vt = Vc x Ax Ca x Cl x Cq x Cv					
Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv
603,00	348,00	1,00	0,60	1,27	0,90
				Vt	143.911,02 €

[1]

2ª Determinação do valor patrimonial tributário (Vt) do prédio, com a ampliação, considerando o coeficiente de vetustez (Cv) da ampliação

1) Determinação da área de avaliação(A)

$$A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad$$

i) Área bruta privativa (Aa)

Área bruta privativa (Aa)	Coeficiente
368,00	1,0

ii) Área bruta dependente (Ab)

Área bruta dependente (Ab)	Coefficiente
72,00	0,3

iii) Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac)

Área livre do terreno	Valor(m ²)
790,00 - 272	518,00

2 x Área de implantação	Valor(m ²)
2 x 272,00	544,00

Ac	Coefficiente
544,00	0,025

iv) Área do terreno livre que exceda o limite de duas vezes a área de implantação (Ad)

Ad	Coefficiente
00,00 ⁽²⁾	0,005

(2) Não Excede o limite de duas vezes a área de implantação

v) Determinação do coeficiente de ajustamento das áreas (Caj)

Aa + 0,3 Ab	Valor(m ²)
368,00 + 0,3 x 72,00	≈390,00

Como $(Aa + 0,3 Ab) > 220 \text{ m}^2$ aplica-se então a formulação $100 \times 1,0 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,8 \times (Aa + 0,3 Ab - 220)$.

Caj	Valor(m ²)
$100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100) + 0,85 \times (220-160) + 0,80 \times (383-220)$	341,00

Área de avaliação

$A = (Aa + Ab) * Caj + Ac + Ad$			
$(Aa + 0,3Ab) * Caj$	$Ac * 0,025$	$Ad * 0,005$	A
341,00	13,60	0,00	≈355,00

$Vt = Vc \times Ax \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$					
Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv
603,00	355,00	1,00	0,60	1,27	0,90
				Vt	146.805,77 €

[2]

3ª Determinação do valor patrimonial tributário (Vt) do prédio, sem a ampliação, considerando o coeficiente de vetustez (Cv) anterior à ampliação

Já calculado inicialmente

$$Vt = 135.915,96 \text{ €}$$

[3]

Portanto, o valor da ampliação da habitação:

$$Vt(\text{ampliação}) = [2] - [1] = 146.805,77 \text{ €} - 143.911,02 \text{ €} = 2.894,75 \text{ €}$$

[4]

O valor total do prédio ampliado:

$$Vt (\text{total do prédio}) = [3] + [4] = 135.915,96 \text{ €} + 2.894,75 \text{ €} = \mathbf{138.810,71 \text{ €}}$$

7.2 Avaliação de terreno com capacidade construtiva

Lote de terreno localizado no concelho de Barcelos, com uma área de 1174 m². Foi aprovado para o referido terreno um projeto de construção de um edifício composto por cave, r/c e 1º andar com uma área de implantação de 400 m². A cave destina-se a estacionamento e arrumos com ligação ao r/c pelo seu interior. O R/c destina-se a comércio, constituindo uma unidade independente, pertencendo a este a área de terreno livre. O piso 1 destina-se a habitação com 3 fogos de tipologia T3. Pretende-se determinar o valor patrimonial tributário do terreno para a construção.

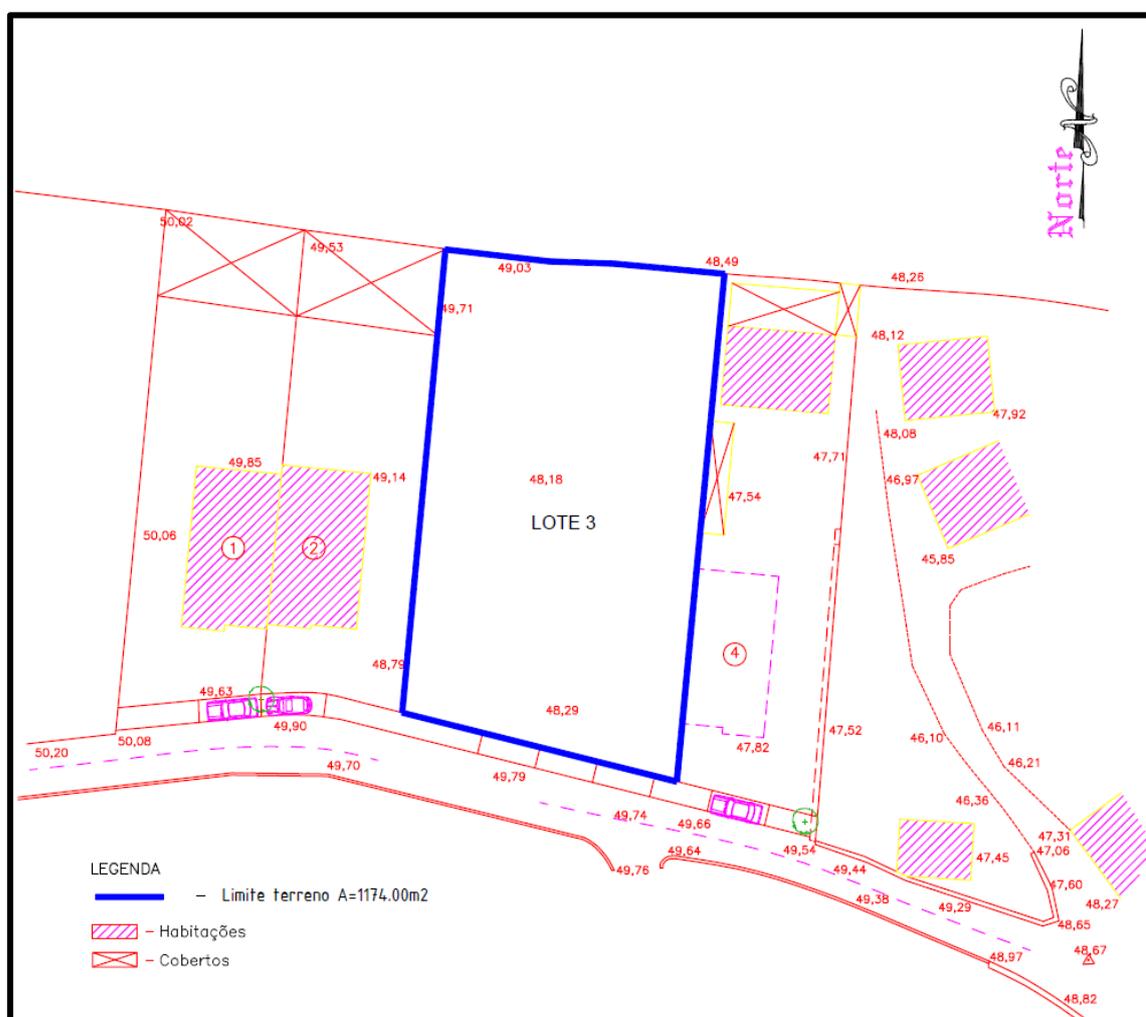


Figura 4

Delimitação/ enquadramento urbanístico do terreno; sem escala

7.2.1.1 Classificação do solo no âmbito do PDM de Barcelos

Os Planos Diretores Municipais (PDMs), nos seus componentes, cartográficos e regulamentares, são instrumentos definidores e orientadores do ordenamento do território por excelência, portanto indispensáveis a sua consulta, pois estes condicionam a utilização do solo.

Na atualidade os prédios urbanos, principalmente aqueles que se encontram integrados em regime de propriedade horizontal, os planos diretores municipais, não exercem influência na classificação de solos em virtude de se encontrarem urbanisticamente consolidados. Assim os atuais planos diretores terão influência decisiva nos restantes prédios.

Para o concelho de Barcelos, o regulamento do atual PDM, pode ser consultado no Diário da República, 2.ª série - n.º 134, onde foi publicado através do Aviso n.º 7722/2015 de 13 de Julho.

Descreve-se a seguir de forma simplificada a cartografia principal que compõe o Plano Diretor Municipal:

1. Ortofotomapas:

- 1.1. Planta de ordenamento I
- 1.2. Planta de ordenamento II
- 1.3. Planta de condicionantes
- 1.4. Anexo I – Carta das áreas ardidadas
- 1.5. Anexo II – Carta das Classes Alta e Muito Alta de Perigosidade de Incêndio Florestal
- 1.6. Anexo II b) – Carta das Classes Alta e Muito Alta de perigosidade de Incêndio Florestal – Carta de Conflitos.
- 1.7. Anexo III a) – Zonas de conflito (Lden)
- 1.8. Anexo III b) – Zonas de Conflito (Ln)
- 1.9. Mapas das freguesias
- 1.10. Mapas “online”

Na classificação dos solos, não pode deixar de ser relevante a carta das áreas ardidas, que define o ano do incêndio e também as cartas de conflitos no que concerne à classificação de Alta e de Muito Alta Perigosidade de Incêndio; bem como o zonamento acústico onde o concelho fica sujeito ao valor limite de níveis sonoros, de acordo com o Regulamento Geral do Ruído-RGR-(DL nº 9/2007 de 17 de Janeiro) em que o PDM estabelece as zonas de conflito, ou seja, correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificadas no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas.

7.2.1.2 Extratos da cartografia do PDM com a localização do terreno

a) Extrato da carta de ordenamento I

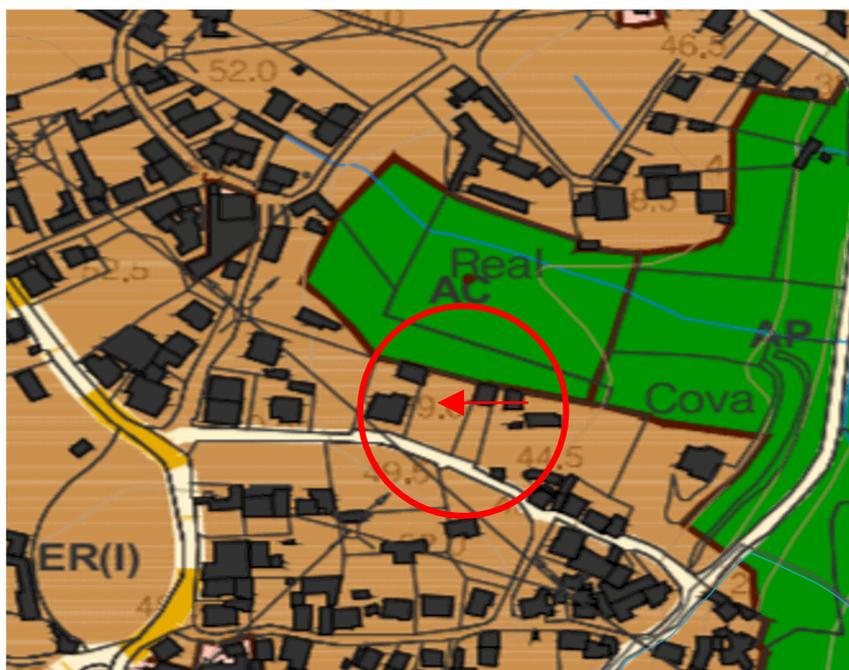


Figura 5

Localização do prédio na Carta de Ordenamento I do PDM - “Espaço Residencial I (ERI)”

<http://www.cm-barcelos.pt/atendimento-online/plano-diretor-municipal-2015>

b) Extrato da carta de condicionantes

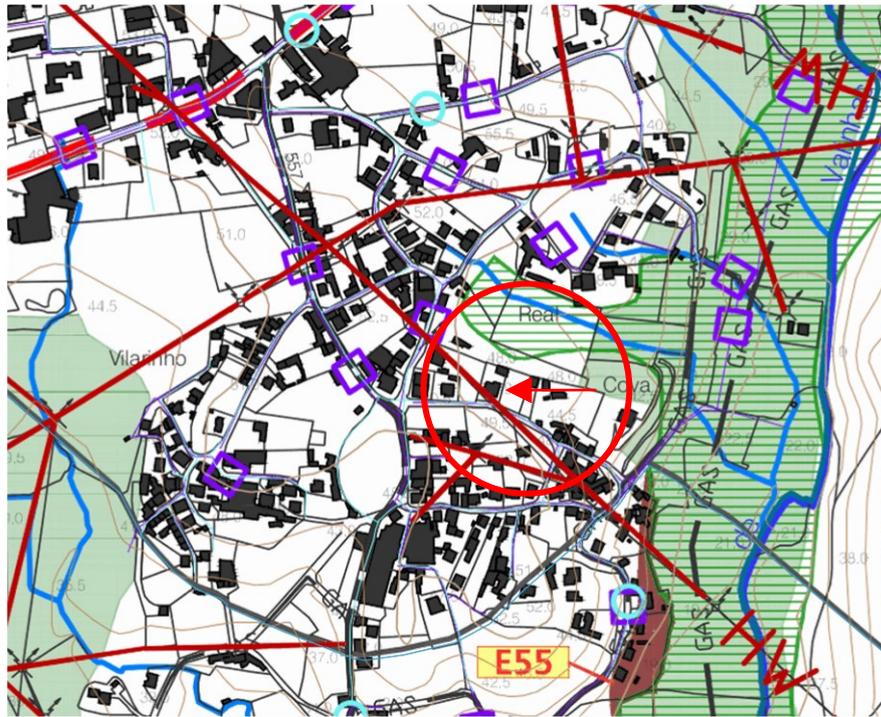


Figura 6

Localização do prédio na Carta de Condicionantes(PDM)

<http://www.cm-barcelos.pt/atendimento-online/plano-diretor-municipal-2015>

7.2.1.3 Quadro síntese do enquadramento do terreno no PDM

Terreno	Artigo	Freguesia	Natureza	Prédio/Local	Carta de Ordenamento I	Carta de Ordenamento II	Carta de Condicionantes
1	---	Galegos São Martinho	Urbano	---	ER(I)-Espaço Residencial nível I	Estrutura Ecológica Integrada	---

Terreno	Artigo	Freguesia	Prédio	Carta de Condicionantes				
				Anexo I (*)	Anexo II (*)	Anexo IIb (*)	Anexo IIIa (*)	Anexo IIIb (*)
1	---	Galegos São Martinho	---	---	---	---	---	---

Anexo I	Carta das áreas ardidas
Anexo II	Carta das Classes Alta e Muito Alta de Perigosidade de Incêndio
Anexo II b	Carta das Classes Alta e Muito Alta de Perigosidade de Incêndio
Anexo III a	Zonas de conflito (Lden)
Anexo III b	Zonas de conflito (Ln)

Figura 7

<http://www.cm-barcelos.pt/atendimento-online/plano-diretor-municipal-2015>

7.2.2 Identificação e caracterização do solo no âmbito do PDM

Nos termos do Plano Diretor Municipal em vigor o prédio integra o “Espaço Residencial nível 1”. No enquadramento do PDM corresponde a áreas dos aglomerados urbanos das freguesias e algumas áreas da cidade, que apresentam uma malha estruturada com características marcadamente urbana, onde se regista a predominância da função residencial e a presença da atividade terciária.

USOS

Nestes espaços privilegia-se a função residencial, podendo acolher funções complementares de comércio e serviços de proximidade bem como outros usos, desde que compatíveis com a função residencial

REGIME DE EDIFICABILIDADE (PARÂMETROS URBANÍSTICOS)

- O índice de ocupação do solo não pode exceder o valor de 50%
- O índice de utilização do solo não pode exceder o valor de 1 m²/ m²
- Desenvolver-se com o máximo de 2 pisos acima da cota de soleira
- A altura da fachada não pode exceder 7 m

7.2.3 Dados urbanísticos da pretensão - quadro sinótico

Indicadores urbanísticos	Uni	Projeto
Área total do terreno	m2	1174.00
Área de implantação	m2	400.00
Área de Construção(Cave)	m2	400.00
Área de Construção(R/c)	m2	400.00
Área de Construção(Piso 1)	m2	360.00
Área de Construção Total	m2	1160.00
Índice de ocupação do solo, lo(< 50%)		34.07 %
Índice de Utilização do solo, lu(< 1,0)	m ² /m ²	0.99
Nº de fogos e tipologia		3-T3
Altura máxima da fachada(< 7,0 m)	m	6.0
Número de pisos acima da cota de soleira		2
Número de pisos abaixo da cota de soleira		1

Figura 8

7.2.4 Avaliação imobiliária

O valor patrimonial tributário do terreno resultará da soma de duas parcelas:

- 1) Cave mais o R/c (que será avaliada a afetação do comércio, constituindo a cave com área dependente adicionando o valor do terreno livre).
- 2) Piso para as habitações e será avaliada considerando a afetação de habitação.

a) Cave e R/c(comércio)

- i. Determinação do valor base (Vc)

$$Vc = 482,40 \times 1,25 = 603,00 \text{ euros.}$$

- ii. Determinação da área de avaliação (A)

$A = [(Abc - Ab) + (Ab * 0,3)] * \% ai + (Ac * 0,025) + (Ad * 0,005)$				
Abc	Ab	% ai	Ac	Ad
800	400	0,16	800	0
			A	103,20 m ²

- iii. Determinação do coeficiente de afetação (Ca)

$$\text{Comércio (Ca)} = 1,20$$

iv. Determinação do coeficiente de localização (CI)

Em função da zona do imóvel (SIMIMI)-Portaria 420-A/2015 de 31 de dezembro de 2015

Afetação: Comércio

CI= 0,5

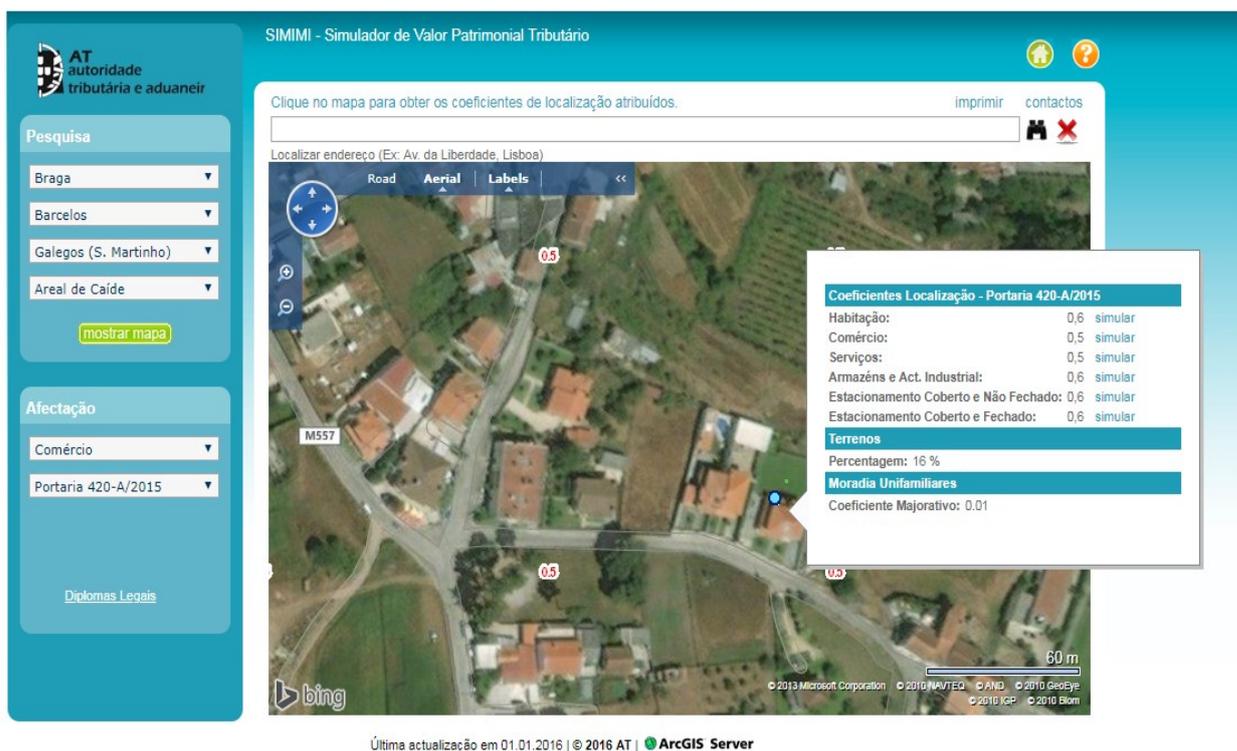


Figura 9

Zonamento-Coeficiente de Localização do imóvel

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

v. Determinação do coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

Não há lugar à aplicação deste coeficiente, visto que não se trata de uma moradia.

$$Cq = 1,0$$

vi. Determinação do valor patrimonial tributário (Vt) da cave e r/c

$Vt = Vc * \{[(Abc - Ab) + (Ab * 0,3)] * \% ai + (Ac * 0,025) + (Ad * 0,005)\} * Ca * Cl * Cq$								
Vc	Abc	Ab	% ai	Ac	Ad	Ca	Cl	Cq
603	800	400	0,16	800	0	1,2	0,5	1,00
							Vt	37.337,76 €

b) 1º andar (habitação)

i. Determinação do valor base (Vc)

$$Vc = 482,40 \times 1,25 = 603,00 \text{ euros.}$$

ii. Determinação da área de avaliação (A)

$A = [(Abc - Ab) + (Ab * 0,3)] * \% ai + (Ac * 0,025) + (Ad * 0,005)$				
Abc	Ab	% ai	Ac	Ad
360	0	0,16	0	0
			A	57,60

iii. Determinação do coeficiente de afetação (Ca)

Habitação= 1,0 (Tabela)

iv. Determinação do coeficiente de localização (CI)

Em função da zona do imóvel (SIMIMI)-Portaria 420-A/2015 de 31 de dezembro de 2015

Afetação: Habitação

CI= 0,6

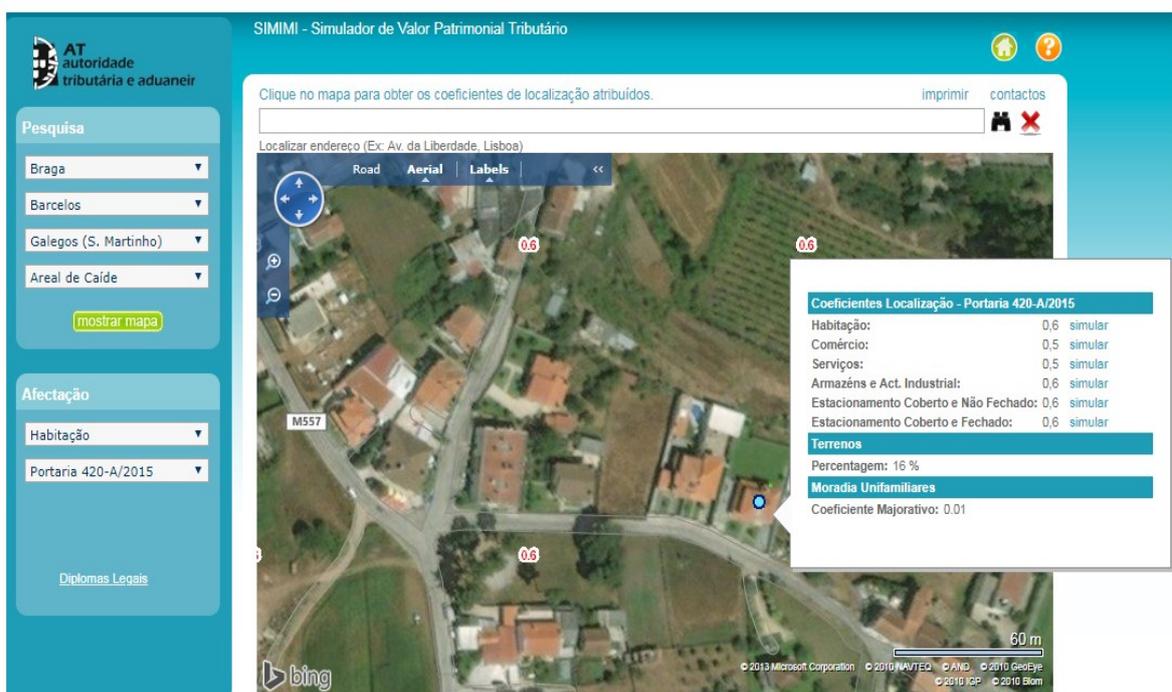


Figura 10

Zonamento-Coeficiente de Localização do imóvel

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

- v. Determinação do coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

Não há lugar à aplicação deste coeficiente, visto que não se trata de uma moradia.

Cq= 1,0

vi. Determinação do valor patrimonial tributário (Vt) do piso de habitação

$Vt = Vc * \{[(Abc - Ab) + (Ab * 0,3)] * \% ai + (Ac * 0,025) + (Ad * 0,005)\} * Ca * Cl * Cq$								
Vc	Abc	Ab	% ai	Ac	Ad	Ca	Cl	Cq
603	360	0	0,16	0	0	1,0	0,60	1,0
							Vt	20.839,68 €

c) Valor patrimonial tributário total

$Vt = 37.337,76 \text{ €} + 20.839,68 \text{ €}$

$Vt = 58.177,44 \text{ €}$

7.3 Avaliação imobiliária-métodos tradicionais de mercado (abordagem estática)

Esta abordagem pelos métodos tradicionais de avaliação imobiliária, tem como ênfase mostrar o valor de mercado da moradia unifamiliar e do terreno com capacidade construtiva supracitados, apresentando de seguida uma análise de estudo comparativa entre os valores obtidos por estes métodos e os valores tributários.

7.3.1 Avaliação da moradia supracitada pelo método de custo (variante evolutiva de reposição a novo depreciado)

Pretende-se determinar o Presumível Valor de Transação (PVT) da habitação, no estado atual, tendo em consideração o valor real de mercado do imóvel em função do seu melhor uso, que coincide com aquele que garanta um maior valor económico ao seu proprietário. A determinação do valor do imóvel tal como se encontra, implica o cálculo dos custos de construção de um imóvel com a mesma área e características similares, incluindo todos os custos associados, adicionando-lhe o valor do terreno, obtido a partir da prospeção de mercado. No Método do Custo de Reposição simula-se a construção de um imóvel que substitua o avaliado, com recurso a modernas técnicas e materiais/equipamentos. Para tal identifica-se todos os investimentos e custos envolvidos no processo de construção, bem como fatores que contribuem para a formação do seu valor final, como sejam a aquisição do terreno. A afetação do investimento, com uma percentagem de lucro bruto (compreendida dentro de intervalos adequados à prática normal) e uma determinada depreciação originada por causas várias (físicas, funcionais, ambientais).

1 - Terreno (T + Et)			
Designação	Área (m2)	V. unitário (€/m2)	V. total(€)
Terreno (T)	790	40,00 €	31.600,00 €
	% T		V. total(€)
Encargos com a aquisição do terreno (Et)	7,50%		2.370,00 €
Total terreno (T + Et)			33.970,00 €
2 - Construção (Cc + Ec)			
2.1 - Custo de construção (Cc)			
Áreas brutas privativas/ Áreas principais			
Designação	Área (m2)	C. unitário (€/m2)	C. total(€)
Habitação	368,00	600,00 €	220.800,00 €
Total áreas principais (a)			220.800,00 €
Áreas dependentes / Áreas acessórias			
Designação	Área (m2)	C. unitário (€/m2)	C. total(€)
Habitação	72,00	250,00 €	18.000,00 €
Piscina	40,00	400,00 €	16.000,00 €
Total áreas acessórias (b)			34.000,00 €
Custo construção (Cc) = (a) + (b)			254.800,00 €
2.2 - Encargos com a construção (Ec)			
Designação	% Cc	Valor (€)	
Custos com taxas e licenças	3,5%	8.918,00 €	
Custos administrativos	1,5%	3.822,00 €	
Custos com projetos	5,0%	12.740,00 €	
Custos com fiscalização	0,0%	0,00 €	
Total encargos com a construção (Ec)		25.480,00 €	
Total construção (Cc+Ec)		280.280,00 €	
3 - Encargos financeiros (Efin)			
Designação	% (Cc+Ec)	Valor (€)	
Encargos financeiros (Efin)	3,0%	8.408,40 €	
4 - Margem de promoção (M)			
Designação		Valor (€)	
Custos totais (T + Et + Cc + Ec + Efin)		322.658,40 €	
	% (T+Et+Cc+Ec+Efin)	Valor (€)	
Margem de promoção (M)	15,0%	48.398,76 €	
5 - Depreciação (D) - imóveis usados			
Designação	%	Valor (€)	
Depreciação física (%Cc)	14,0%	35.672,00 €	
Depreciação funcional (%Cc)	0,0%	0,00 €	
Depreciação ambiental %(T + Cc)	0,0%	0,00 €	
Total depreciação (D)		35.672,00 €	

6 - Encargos comercialização (Ecom)	
Designação	% V
Encargos comercialização (Ecom)	5,0%
7 - Valor de venda (V)	
Designação	Valor (€)
V = (T+Et+Cc+Ec+Efin+M-D+Ecom)	353.037,01 €

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO(PVT)

VALOR DO IMÓVEL À DATA

Partindo destes pressupostos, obteve-se o valor de:

353.000,00€ (Trezentos e cinquenta e três mil euros).

7.3.2 Avaliação do terreno supracitado pelo método de custo (variante involutiva)

Pretende-se determinar o Presumível Valor de Transação (PVT) do terreno, tendo em consideração o valor real de mercado do imóvel em função do seu melhor uso, que coincide com aquele que garanta um maior valor económico ao seu proprietário. Este método procura estabelecer o valor de um terreno de acordo com a sua capacidade construtiva.

PRESSUPOSTOS DE CÁLCULO

- Área do terreno: 1174,00 m²;
- Cave, R/c e Andar;
- Área bruta privativa: 760 m² ;
- Área bruta dependente: 400 m²;
- Área bruta de Construção: 1160 m²;
- Construção corrente, tendo por base os métodos construtivos tradicionais e materiais usuais;
- Custos da Construção (área privativa): 600 €/m²;
- Custos de Construção (área dependente): 250 €/m²;
- Encargos decorrentes dos custos de projetos, licenças, administrativos: 10 % do valor global do custo de construção;
- Prazo de execução do empreendimento: 2 anos (taxa de juro 3%);
- Lucro do promotor: 20% V;
- Custos de promoção e comissões de venda: 5% V;
- Encargos para aquisição do terreno: 7.5%;
- Valor previsível de venda: 900.000 €

1 - Terreno (T + Et)			
Designação	Área (m2)	V. unitário (€/m2)	V. total(€)
Terreno (T)	1.174,00	53,31 €	62.590,05 €
	% T	7,0%	V. total(€)
Encargos com a aquisição do terreno (Et)	7,50%		4.694,25 €
Valor terreno bruto - Tbruto = $[V_{liq} - C (1 + \%M)] / (1 + \%M)$			67.284,30 €
2 - Construção (Cc + Ec)			
2.1 - Custo de construção (Cc)			
Áreas brutas privativas / Áreas principais			
Designação	Área (m2)	C. unitário (€/m2)	C. total(€)
Edificação(área privativa)	760,00	600,00 €	456.000,00 €
Total áreas principais (a)			456.000,00 €
Áreas dependentes / Áreas acessórias			
Designação	Área (m2)	C. unitário (€/m2)	C. total(€)
Edificação (área dependente)	400,00	250,00 €	100.000,00 €
Total áreas acessórias (b)			100.000,00 €
Custo construção (Cc) = (a) + (b)			556.000,00 €
2.2 - Encargos com a construção (Ec)			
Designação	% Cc	Valor (€)	
Custos com taxas e licenças	3,5%	19.460,00 €	
Custos administrativos	1,5%	8.340,00 €	
Custos com projectos	5,0%	27.800,00 €	
Custos com fiscalização	3,0%	16.680,00 €	
Total encargos com a construção (Ec)		72.280,00 €	
Total construção (Cc+Ec)			628.280,00 €
3 - Encargos financeiros (Efin)			
Designação	% (Cc+Ec)	Valor (€)	
Encargos financeiros (Efin)	3,0%	18.848,40 €	
4 - Margem de promoção (M)			
Designação		Valor (€)	
Custos totais, excl. terreno (C = Cc + Ec + Efin)		647.128,40 €	
	% (C+Tb)	Valor (€)	
Margem de promoção (M)	20,0%	142.882,54 €	
5 - Encargos comercialização (Ecom)			
Designação	% V	Valor (€)	
Encargos comercialização (Ecom)	5,0%	42.864,76 €	
6 - Valor de venda (V)			
Designação	V. unit. merc. (€/m2)	Área construção (m2)	V. mercado(€)
V = (T+Et+Cc+Ec+Efin+M+Ecom)	776,00 €	1.160,00	900.160,00 €

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO(PVT)

VALOR DO IMÓVEL À DATA

Partindo destes pressupostos, obteve-se o valor de:

67.000,00€ (Sessenta e sete mil euros).

Face aos resultados obtidos, verifica-se que os valores calculados pelos métodos tributários são ambos inferiores aos valores de cálculo pelos métodos de mercado. Este facto, prende-se pela razão de que a avaliação patrimonial tributária se rege por regras estabelecidas, não estando implícita a subjetividade do avaliador nem a lei da procura e da oferta; enquanto que os métodos de avaliação de mercado, onde a subjetividade do avaliador ainda tem a sua preponderância no registo avaliativo, procuram compreender o contexto de mercado livre e concorrencial do ramo imobiliário em que este procura maximizar a sua rentabilidade, criando, quase sempre, valores especulativos, e nem sempre pela razão da procura, pelo que não correspondem aos valores reais dos imóveis, tendo em conta os processos construtivos e qualidade construtiva, tipos e modo de aplicação dos materiais aplicados, que podem interferir com a inércia térmica dos imóveis que por sua vez compromete o seu desempenho energético, o conforto interior e a sua relação com a envolvente exterior, as patologias que possam constar ou advir ao longo da sua vida útil, a vetustez, a relação com a sua envolvente.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O código do imposto municipal sobre imóveis (CIMI), como documento legislativo de avaliação patrimonial no âmbito tributário tem um cariz de base geral que tem na sua génese a promoção de uma equidade fiscal, consubstanciado em premissas de não subjetividade avaliativa. A sua implicação na realidade social e económica é deveras importante, podendo mesmo estar subjacente uma seletividade, que se poderá traduzir, num desenvolvimento assimétrico do país. Assim perante a realidade imobiliária nacional em que há uma macrocefalia urbana ou no limite bicéfala, consequência direta da macrocefalia/bicefalia política, este documento legislativo encontra-se ferido de uma desigualdade de oportunidades, não tendo tido em conta as realidades regionais. Um país com um povoamento desigual e como tal urbano, todo virado para o litoral, onde tudo acontece, mais uma vez se perdeu uma oportunidade para um desenvolvimento nacional mais equilibrado.

Os instrumentos de planeamento territorial e urbanístico, nomeadamente os Planos Diretores Municipais(PDMs) constituem por si só, um entrave a um desenvolvimento espacial urbano em escala, promovem o “statu quo” vigente, onde prolifera o aglomerado urbano pequeno e médio, onde não se incentiva o efeito escala, para que se ganhe corpo crítico urbanístico. Estes documentos, sendo estáticos, raiando o limiar do fundamentalismo urbanístico e com o decorrer do tempo anacrónicos, deveriam promover um desenvolvimento metrópole do país, para que este seja um fator de atratividade da atividade económica e social.

Continuamos a ser uma sociedade ainda marcada pela visão fundiária do território, contribuindo esta para o despovoamento do mesmo e o seu abandono agrícola, estando presente num interior desprotegido e só e sem perspetivas, face a este tipo de documentos, é emergente alterar tal desiderato.

Tendo por base a avaliação tributária, os legisladores procuraram através de um imposto (IMI) o financiamento municipal e concelhio, sendo parte integrante do orçamento da edilidade. Esta legislação não promove uma maior coesão territorial e de desenvolvimento nacional mais equilibrado, dando ênfase aos municípios de maior densidade predial (com maior coleta de impostos e por consequência mais capacidade financeira para o seu desenvolvimento) em detrimento de outros municípios sem

densidade predial, que por razões diretas serão sempre regiões economicamente e socialmente deprimidas. Urge então criar condições para que se promova uma discriminação positiva para os municípios de baixa densidade predial, visando promover uma melhoria qualitativa das condições de vida dos seus habitantes, já de si vítimas das visões centralizadoras e de gabinete do aparelho legislativo.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MIRANDA J. (2004) Apontamentos da unidade curricular “Gestão e avaliação de empreendimentos imobiliários” ESTG-IPVC;

CAMPOSINHOS, Rui de Sousa (2006)–Avaliação de terrenos-Instituto para o desenvolvimento tecnológico, Porto(acedido em 17/9/2018)

http://www.academia.edu/4863711/AVALIA%C3%87%C3%83O_DE_TERRENOS

HENRIQUES, Pedro Manuel Gameiro (2012)–Avaliação Imobiliária-Lisboa-Instituto Superior Técnico-Departamento de Engenharia Civil. Folhas de apoio da disciplina (acedido em 25/9/2018)

<https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/845043405429263/Avalia%20ImobiPE DRO1.pdf>

Ferreira da Silva J.(2014) Apontamentos da unidade curricular “Economia na Construção” ESTG- IPVC;

Pimentel J.(2015) Apontamentos do curso de avaliação Imobiliária - Universidade Fernando Pessoa, Porto;

DL 287/2003 de 12 de novembro”. Diário da República nº 262/2003, Série I-A de 2003-11-12-“Código do imposto municipal sobre imóveis(CIMI)(acedido em 14/9/2018)

<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/287/2003/11/12/p/dre/pt/html>

SIMIMI, zonamento “Simulador do valor patrimonial tributário.”(acedido em 3/10/2018)

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

Portaria 420-A/2015 de 31 de dezembro.” Diário da República nº 255/2015,2º Suplemento, Série I de 2015-12-31- “Valores mínimos e máximos dos coeficientes de localização”(acedido em 14/9/2018)

<https://data.dre.pt/eli/port/420-a/2015/12/31/p/dre/pt/html>

Portaria 11/2017 de 9 de Janeiro “Diário da República nº6/2017, Série I de 2017-01-09-Alterações ao artigo 38º do CIMI”(acedido em 14/9/2018)

<https://data.dre.pt/eli/port/11/2017/01/09/p/dre/pt/html>

Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio “ Diário da República nº 104/2009, Série I de 2009-02-29-“Conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo”(acedido em 3/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/decregul/9/2009/05/29/p/dre/pt/html>

Portaria 379/2017 de 19 de dezembro” Diário da República nº 242/2017, Série I de 2017-12-19 –“ Valor médio de construção por metro quadrado para efeitos do artigo 39º do CIMI, a vigorar no ano 2018”.(acedido em 4/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/port/379/2017/12/19/p/dre/pt/html>

Regulamento Geral da Edificação Urbana(RGEU), Porto Editora/(acedido em 1/10/2018)

http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1217&tabela=leis

DL 287/2003 de 12 de novembro , Diário da República nº 262/2003, Série I-A de 2003 -11-12-“Código sobre o imposto municipal sobre as transmissões onerosas sobre imóveis(CIMT)”(acedido em 2/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/287/2003/11/12/p/dre/pt/html>

DL 73/2009 de 31 de março, alterado e republicado pelo DL 199/ 2015 de 16 de setembro”. Diário da República nº 181/2015, Série I de 2015-09-16-Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional(RAN)”(acedido em 2/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/199/2015/09/16/p/dre/pt/html>

DL 166/2008 de 22 de agosto, alterado e republicado pelo DL 239/2012 de 2 de novembro”. Diário da República nº 212/2012, Série I de 2012-11-02-“Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional(REN)”(acedido em 4/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/239/2012/11/02/p/dre/pt/html>

DL 9/2007 de 17 de Janeiro, Diário da República nº 12/2007, Série I de 2007-01-17-Regulamento Geral do Ruído(RGR)(acedido em 5/10/2018)

<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/9/2007/01/17/p/dre/pt/html>

Diário da República, 2ª Série- nº 134, com publicação através do Aviso nº 7722/2015 de 13 de Julho-“Plano Director Municipal(PDM) para o concelho de Barcelos(acedido em 5/10/2018)

<http://www.cm-barcelos.pt/atendimento-online/plano-diretor-municipal-2015>

Valor a considerar para a taxa municipal, para efeitos de IMI, para o concelho de Barcelos(2018)(acedido em 23/11/2018)

<https://www.economias.pt/taxas-de-imi-por-concelho/>