



Lisbon School  
of Economics  
& Management  
Universidade de Lisboa

**MESTRADO**  
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS  
EMPRESARIAIS

**TRABALHO FINAL DE MESTRADO**  
DISSERTAÇÃO

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA  
APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO  
DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO

HENRIQUE MARQUES DE SOUSA CACHADO

outubro 2023



Lisbon School  
of Economics  
& Management  
Universidade de Lisboa

**MESTRADO**  
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS  
EMPRESARIAIS

**TRABALHO FINAL DE MESTRADO**  
DISSERTAÇÃO

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA  
APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO  
DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO

HENRIQUE MARQUES DE SOUSA CACHADO

**ORIENTAÇÃO:**

PROFESSOR DOUTOR JOSÉ MARIA FERNANDES  
PIRES

outubro 2023

# RESUMO

A presente investigação tem como principal objetivo analisar a relação entre o valor fiscal (valor patrimonial tributário - VPT) e o valor de mercado dos imóveis urbanos habitacionais, utilizando o Coeficiente de Localização (CL), com o intuito de compreender se o CL está a cumprir a sua função de aproximação do VPT ao valor de mercado.

Foram selecionadas três freguesias do município de Lisboa: Parque das Nações, Beato e Santa Clara, no período temporal de análise compreendido entre os anos 2013 e 2022, para se efetuar esta análise.

Nesta investigação foram utilizados dados referentes a todas as transações de imóveis habitacionais, e comparados com os dados patrimoniais dos mesmos imóveis, que servem de base à tributação em sede do IMI. Por último, foi criado um modelo econométrico e aplicado o Método dos Mínimos Quadrados.

Com os resultados obtidos foi possível concluir que o CL, que é utilizado como coeficiente fundamental na avaliação daqueles imóveis e como o mais importante instrumento de aproximação do valor patrimonial tributário ao valor de mercado, está desatualizado e é necessário revê-lo de modo a acompanhar o setor imobiliário atual. Além disso, a investigação demonstrou que o processo de apuramento do CL poderá ser feito automaticamente e com caráter anual. Do mesmo modo, a aplicação dos novos CL poderia, e deveria, abranger todos os imóveis, mesmo os que já estão avaliados.

Estas conclusões são inovadoras face à doutrina existente porque pela primeira vez é possível concluir o afastamento do VPT relativamente ao valor de mercado.

**Palavras-chave:** Tributação do Património Imobiliário, Coeficiente de Localização, Valor de Mercado dos Imóveis

**Códigos JEL:** H20, H25, H26 e H29

# ABSTRACT

The present research aims to analyze the relationship between the fiscal value (Taxable Property Value - VPT) and the market value of urban residential properties, using the Coefficient of Location (CL). In other words, to determine whether the CL is fulfilling its function of approximating the VPT to the market value.

Three civil parishes in Lisbon were selected for the analysis: Parque das Nações, Beato and Santa Clara, in the time period between 2013 and 2022, to carry out this analysis.

The data used for this research was obtained from two data sources provided by the Instituto Nacional de Estatística (INE) related to the IMT and IMI were used and various filters were applied to obtain the final sample.

In this investigation, data pertaining to all residential property transactions were used and compared with the asset details of the same properties. These asset details constitute the basis for property taxation under the IMI. An econometric model was created and the Least Squares Method was applied to it.

Based on the obtained results, it can be concluded that the CL which serves as a fundamental coefficient in the assessment of these properties, is outdated and needs to be reviewed in order to keep up with the current real estate market. Additionally, the research demonstrated that the CL determination process can be automated and conducted annually. Furthermore, the application of the new CL should encompass all properties, including those that have already been assessed.

These conclusions are innovative compared to existing doctrine because, for the first time, it is possible to infer a divergence between the VPT and the market value.

**Key-Words:** Real Estate Taxation, Coefficient of Location, Market Value of Properties

**JEL Codes:** H20, H25, H26 and H29

# ÍNDICE

Resumo . . . . .	ii
Abstract . . . . .	iii
Índice . . . . .	iv
Lista de Tabelas . . . . .	vi
Lista de Figuras . . . . .	vii
Glossário . . . . .	viii
Agradecimentos . . . . .	x
<b>1. Introdução . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>2. Revisão de Literatura . . . . .</b>	<b>3</b>
2.1. Setor Imobiliário Habitacional . . . . .	3
2.2. Métodos de Determinação do Valor Patrimonial Tributário dos Imóveis Urbanos . . . . .	6
2.3. Evolução do Modelo de Avaliação do VPT . . . . .	8
2.3.1 Contribuição Predial . . . . .	8
2.3.2 Imposto Municipal de SISA . . . . .	9
2.3.3 Contribuição Autárquica . . . . .	10
2.3.4 IMI . . . . .	11
2.3.5 IMT e Imposto do Selo . . . . .	15
<b>3. Metodologia . . . . .</b>	<b>19</b>
3.1. Dados . . . . .	19
3.2. Pré-Processamento . . . . .	19
3.3. Método . . . . .	25
3.3.1 Método utilizando a fórmula da AT . . . . .	25
3.3.2 Método utilizando o Modelo de Regressão Linear . . . . .	25
<b>4. Resultados e Discussão . . . . .</b>	<b>27</b>

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL  
TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO

4.1. Análise dos Coeficientes de Localização de Mercado . . . . .	27
4.2. Análise dos Novos Coeficientes de Localização . . . . .	30
4.2.1 Freguesia: Parque das Nações . . . . .	31
4.2.2 Freguesia: Beato . . . . .	32
4.2.3 Freguesia: Santa Clara . . . . .	34
<b>5. Conclusão . . . . .</b>	<b>36</b>
5.1. Conclusão . . . . .	36
5.2. Limitações . . . . .	38
5.3. Investigação Futura . . . . .	38
<b>Referências Bibliográficas . . . . .</b>	<b>39</b>
<b>Apêndices . . . . .</b>	<b>44</b>

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1:	Número de imóveis por freguesia após pré-processamento . . . .	20
Tabela 2:	Valores Médios para cada variável no período de análise de 2013 a 2022 . . . . .	21
Tabela 3:	Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia do Parque das Nações . . . . .	22
Tabela 4:	Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia do Beato . . . . .	23
Tabela 5:	Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia de Santa Clara . . . . .	24
Tabela 6:	Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 2,6 e 3 na freguesia do Parque das Nações, durante o período de análise de 2013 a 2022 .	32
Tabela 7:	Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 1,8 e 2,1 na freguesia do Beato, durante o período de análise de 2013 a 2022 . . . . .	34
Tabela 8:	Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 1,8 e 2,1 na freguesia de Santa Clara, durante o período de análise de 2013 a 2022 . . . .	35

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1:	Crescimento real do preço da habitação e diferença real do preço da habitação, tendo por base 37 países da OCDE . . . . .	4
Figura 2:	Mercado imobiliário em 2022 . . . . .	5
Figura 3:	Distribuição de Prédios selecionados por CL, no Parque das Nações em 2013, 2018 e 2022 . . . . .	27
Figura 4:	Distribuição de Prédios selecionados por CL, no Beato em 2013, 2018 e 2022 . . . . .	28
Figura 5:	Distribuição de Prédios selecionados por CL, em Santa Clara em 2013, 2018 e 2022 . . . . .	28
Figura 6:	Discrepância anual do CL Máx. no Parque das Nações . . . . .	28
Figura 7:	Discrepância anual do CL Máx. no Beato . . . . .	29
Figura 8:	Discrepância anual do CL Máx. em Santa Clara . . . . .	29
Figura 9:	Evolução anual do CL por freguesia, utilizando o Valor Declarado	30
Figura 10:	Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia do Parque das Nações, no período de análise de 2013 a 2022 . . . . .	31
Figura 11:	Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia do Beato, no período de análise de 2013 a 2022 . . . . .	33
Figura 12:	Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia de Santa Clara, no período de análise de 2013 a 2022 . . . . .	34



# GLOSSÁRIO

<b>A</b>	Área
<b>AT</b>	Autoridade Tributária e Aduaneira
<b>CA</b>	Contribuição Autárquica
<b>Ca</b>	Coeficiente de Afetação
<b>CCPIIA</b>	Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola
<b>CIMI</b>	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>CIMSISD</b>	Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações
<b>CIMT</b>	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>CIS</b>	Código do Imposto do Selo
<b>CL</b>	Coeficiente de Localização
<b>CMVM</b>	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
<b>CNAPU</b>	Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos
<b>Cq</b>	Coeficiente de Qualidade e Conforto
<b>Cv</b>	Coeficiente de Vetustez
<b>DGTF</b>	Direção-Geral do Tesouro e Finanças
<b>EVS</b>	European Valuation Standards
<b>FMI</b>	Fundo Monetário Internacional
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>IMS</b>	Imposto Municipal de SISA
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL  
TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO

<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>IVS</b>	International Valuation Standards
<b>OCDE</b>	Organização para Cooperação e Desenvolvimento Económico
<b>PAI</b>	Peritos Avaliadores de Imóveis
<b>Vc</b>	Valor Base dos Prédios Edificados
<b>VPT</b>	Valor Patrimonial Tributário

# AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar os meus sinceros agradecimentos a todas as pessoas e instituições que desempenharam um papel fundamental na realização desta dissertação.

Ao meu orientador, Professor Doutor José Maria Fernandes Pires, pelo seu valioso conhecimento, orientação e *feedback* ao longo destes meses.

Ao Instituto Nacional de Estatística, pela disponibilização dos dados e informações essenciais para a concretização desta investigação.

Ao Dr. António Sá Santos, pela sua colaboração e por todo o material partilhado que foi fundamental para a investigação.

À minha família, que tem estado sempre presente em todas as fases da minha vida e que sempre acreditaram em mim, e me incentivaram, a alcançar os meus objetivos. Aos meus tios, Tio Tó e Tia Minda, que facilitaram a minha adaptação a Lisboa e por todas as horas que esperaram por mim enquanto estudava ou treinava. Aos meus primos, por todas as experiências e por todos os conselhos que deram ao longo destes anos.

Em especial ao meu núcleo forte, os meus pais, por serem o meu pilar e um exemplo para mim. Por estarem sempre presentes e darem os melhores conselhos, por aturarem as minhas brincadeiras, pelo constante apoio, encorajamento e sacrifícios que fizeram. E o meu irmão, Francisco, por puxar por mim e fazer com que eu melhore a cada dia e por todo o apoio que me tem dado, apesar das horas infindáveis que fiquei à sua espera.

Aos meus amigos, pelo apoio e por tornarem esta caminhada mais enriquecedora e memorável, levo comigo todas as experiências.

À minha namorada, Maria Pia, por toda a paciência e compreensão ao longo desta caminhada e por ser um pilar de apoio nos momentos mais desafiadores e por celebrar comigo cada conquista.

# 1 INTRODUÇÃO

De acordo com o FMI (2023), os mercados imobiliários estão cada vez mais sobrevalorizados na Europa e Portugal não é exceção, principalmente nos grandes centros urbanos, fazendo com que os preços se tornem inacessíveis para a maioria da população portuguesa.

O sistema de tributação do património imobiliário tem como referência equitativa o valor de mercado, mas o desfasamento entre este e o valor fiscal sempre foi apontado como o fator de ineficiência e injustiça. Como refere Pires (2015a), *"o valor patrimonial estava muito afastado do valor de mercado"*. Este é um dos fundamentos mais relevantes da Reforma da Tributação do Património, de 2003, ou seja, a necessidade de reformular o modo de determinação do Valor Patrimonial Tributário (VPT) dos prédios urbanos.

No modelo de 2003, um dos coeficientes fundamentais dessa avaliação, é o Coeficiente de Localização (CL), cujo objetivo elementar é o de ajustar o VPT ao valor de mercado. Este coeficiente é fixado administrativamente por cada zona geográfica e urbana, de valor homogéneo (zonamento) e deve ser revisto a cada três anos, como refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI, *"Propor trienalmente, até 31 de Outubro, o zonamento e respetivos coeficientes de localização"*, de modo a incorporar no VPT as oscilações do valor de mercado.

A última revisão proposta do zonamento pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) foi aprovada pela Portaria 420-A/2015, de 31 de dezembro, que coincidiu com a valorização do mercado, pelo que a lei não está a ser cumprida.

A presente dissertação foca-se no setor imobiliário habitacional, tendo como principal objetivo analisar se o CL está a cumprir a sua função de aproximação do VPT ao valor de mercado, e como essa função pode ser prosseguida. Assim, a questão principal de investigação para o estudo é:

- $Q_1$ : O CL necessita de ser ajustado? Caso se verifique, colocam-se as seguintes questões de investigação:
- $Q_2$ : O apuramento do CL pode ser automatizado?

- $Q_3$ : O ajustamento do CL pode ser feito anualmente?
- $Q_4$ : Pode e deve o ajustamento do CL aplicar-se imediatamente a todos os imóveis?

Este estudo está organizado da seguinte forma: após esta breve introdução, é efetuada uma revisão de literatura no capítulo 2 que providencia uma contextualização sobre os temas abordados. Considerações metodológicas são tecidas no capítulo 3 e os resultados da investigação são apresentados no capítulo 4. Conclusões, limitações e investigação futura são apresentadas no capítulo 5.

## **2 REVISÃO DE LITERATURA**

### **2.1 SETOR IMOBILIÁRIO HABITACIONAL**

O valor dos bens imóveis habitacionais é determinado por vários coeficientes, tais como a localização das construções, assim como todo o planeamento das áreas circundantes, demonstrando que os imóveis devem ser rentáveis e sustentáveis a longo prazo, como referido por Soares et al. (2022). Segundo este estudo, os imóveis apresentam várias características, para além da localização, como a dimensão, função, idade, entre outras, sendo a localização um atributo chave para a valorização dos imóveis.

A presença significativa de investidores no setor imobiliário exerce uma influência substancial sobre os preços dos imóveis. Ao adquirirem uma pluralidade de imóveis, estes investidores não só incrementam a procura, mas também competem diretamente com os compradores individuais. Este fenómeno pode originar um aumento nos preços dos imóveis (Garriga et al., 2023).

Embora a sua presença leve ao aumento do preço das habitações e à gentrificação de certas áreas, existem riscos associados, como os ciclos de mercado e a volatilidade dos preços (Allen et al., 2017; Ebrahim & Hussain, 2010).

Por outro lado, Allen et al. (2017) referem que a entrada de grandes investidores pode aumentar a oferta de imóveis, beneficiando quem está à procura de imóveis a preços mais acessíveis.

As autoridades reguladoras também desempenham um papel fundamental na gestão do mercado imobiliário, através da implementação de políticas e leis adequadas para garantir a estabilidade do mercado, evitar bolhas imobiliárias e proteger os interesses dos investidores e da população em geral (Ebrahim & Hussain, 2010).

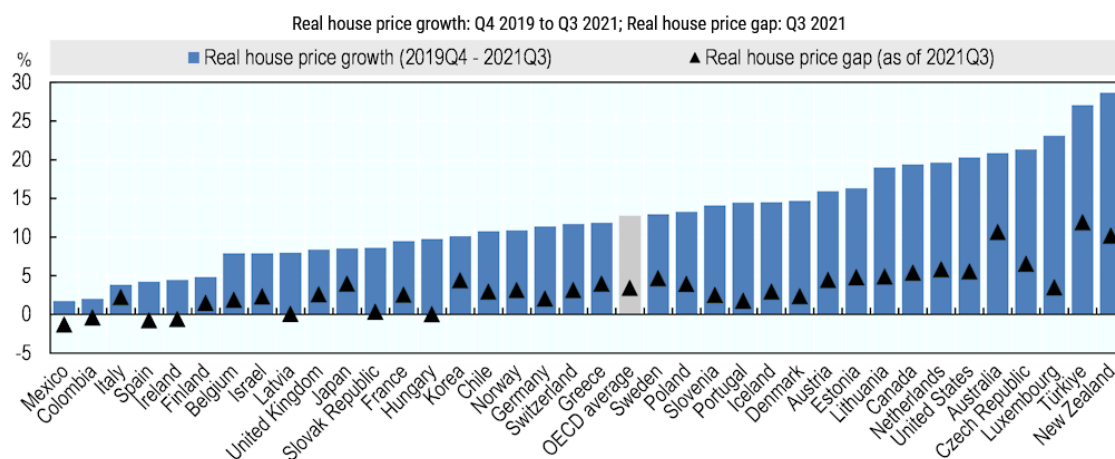
Segundo a OCDE (2022), o setor imobiliário, em particular o de habitação, o objeto do presente estudo, tem-se tornado num dos mercados com mais oscilações, devido à crescente procura. Tem-se assim assistido a um crescimento acelerado do preço das habitações, provocando grandes dificuldades às gerações mais jovens no acesso à habitação e também às classes com rendimentos mais baixos (OCDE, 2021).

Segundo Knoll et al. (2017), os preços dos imóveis têm crescido significativamente ao longo do último século, devido ao forte crescimento económico, às baixas taxas de juros, à disponibilidade de crédito e ao aumento da procura. Este crescimento fez-se notar significativamente a partir da década de 1990, tendo sido brevemente interrompido pela crise financeira global de 2008 (OCDE, 2022).

O mercado imobiliário tem sido bastante afetado por acontecimentos inesperados nos últimos anos. Desde o COVID-19 ao aumento da inflação e às políticas monetárias, segundo a OCDE (2022), porém o mercado tem sido muito resiliente (Savills, 2022).

O COVID-19 levou ao crescimento abrupto dos preços das habitações, tal como podemos observar na figura 1, que utiliza o *Real House Price Gap*, para relatar a diferença percentual entre os preços das casas observados e a tendência específica de cada país, estimada por meio de um filtro de preços de casas. Demonstrando que em média o preço das habitações aumentou 13% nos países da OCDE entre o final de 2019 e o final de 2021. Verifica-se que Portugal faz parte do grupo de países em que o aumento foi superior a 10% (OCDE, 2022).

Esta evolução ocorreu devido ao aumento da procura nas áreas urbanas e zonas periféricas das cidades, mas também devido ao aumento exponencial do teletrabalho, conforme referem Ahrend et al. (2022).



**Figura 1:** Crescimento real do preço da habitação e diferença real do preço da habitação, tendo por base 37 países da OCDE

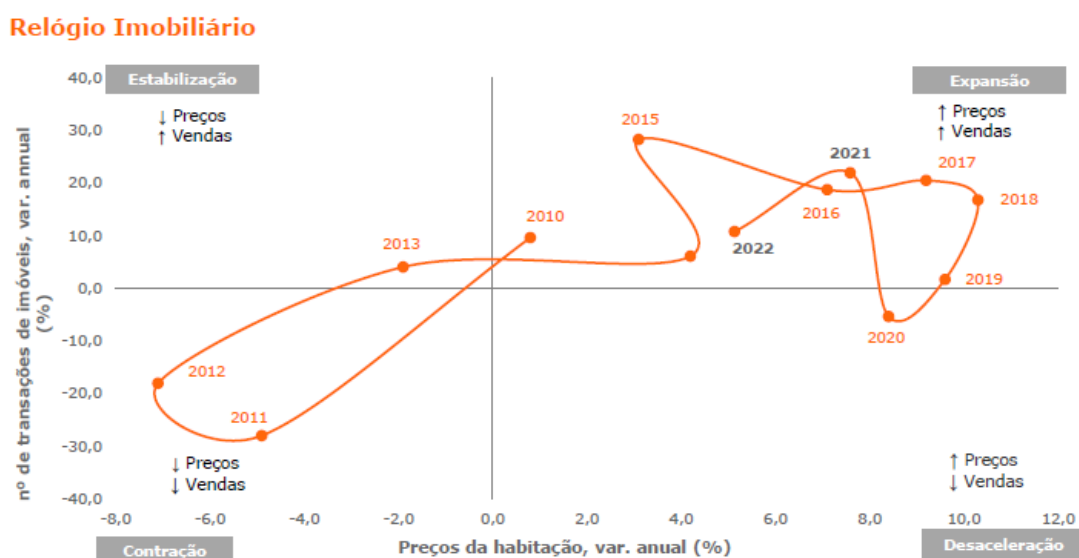
Fonte: (OCDE, 2022)

Mais recentemente, Ahir et al. (2023) descrevem, com base em dados da OCDE, que devido à inflação, os mercados imobiliários registaram quedas generalizadas nos preços dos imóveis, seguido de um aumento das taxas de juros do crédito à habitação.

O FMI refere ainda que se o Banco Central Europeu desacelerar ou parar os aumentos das taxas de juro, os preços da habitação deverão estabilizar (Ahir et al., 2023).

Além disso, o Relatório Regional do FMI sobre a Europa, de 23 de abril de 2023, menciona que os mercados imobiliários apresentam cada vez mais sinais de sobrevalorização por toda a Europa, sendo Portugal um exemplo disso, "desde 2015 os preços reais das casas duplicaram" (FMI, 2023).

Analisando a realidade portuguesa e considerando a análise feita pelo BPI (2022), observou-se que existiu um aumento contínuo do preço dos imóveis de 2012 a 2018, ano em que se iniciou um período de estabilização e que deu origem a um decréscimo até 2019. Posteriormente, registou-se uma evolução positiva, tal como é observável na figura 2, revelando o declínio esperado para 2022.



**Figura 2:** Mercado imobiliário em 2022

Fonte: (BPI, 2022)

O crescimento registado nos últimos anos no setor imobiliário português, advém do investimento estrangeiro, dos programas de incentivo fiscal e do aumento da procura (OCDE, 2021).



O governo português, para tornar o acesso à habitação mais acessível, assim como para impulsionar o desenvolvimento do setor imobiliário, tem implementado diversas políticas, como os programas de habitação social e incentivos fiscais para a reabilitação urbana (OCDE, 2021). Recentemente, foi anunciado o programa “*Mais Habitação*”, que procura responder de forma completa a todas as dimensões do problema da habitação (SIC & Lusa, 2023).

Os dados mais recentes do INE, do 1º trimestre de 2023, revelam que “*o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1.565 €/m<sup>2</sup>, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +7,6%*”. O Município de Lisboa registou o preço mais elevado do país, de 3.965 €/m<sup>2</sup> (INE, 2023).

## **2.2 MÉTODOS DE DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS IMÓVEIS URBANOS**

No que concerne à avaliação dos imóveis para fins fiscais, é pertinente analisar os diversos organismos internacionais que publicam as Normas de Avaliação, nomeadamente (Vaz & Anjos, 2021):

- *The European Group of Valuers’ Associations (TEGOVA)* é uma organização responsável pela publicação das *European Valuation Standards (EVS)*, que são as normas europeias, visando implementar normas harmonizadas para a prática da avaliação, educação e qualificação dos Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI).
- *International Valuation Standards Council (IVSC)* emite as normas a nível mundial, as *International Valuation Standards (IVS)* para serem aplicadas aos diversos tipos de bens.
- *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* publica as normas internacionais de avaliação no *Red Book*, integrando também as IVS, para garantir a exigência e conhecimento por parte dos seus membros, por meio de guias de boas práticas relacionados com o setor imobiliário, desde à avaliação, à gestão, à consultoria, entre outros.

Por conseguinte, criou-se legislação nacional para regular o exercício da atividade dos Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), através da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro. Conforme a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), o papel dos PAI é fundamental no âmbito da avaliação de imóveis e no estabelecimento do valor a homologar, servindo de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (DGTF, 2009).

Os avaliadores têm de estar registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), assim como cumprir o seu próprio Código Deontológico e seguir toda a legislação complementar da CMVM, do Banco de Portugal e da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

Através do Guia Interpretativo da Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários, é definido o conceito de Valor de Mercado, pela norma EVS1, como o *"valor pelo qual o imóvel vai ser transacionado, sendo que pode incidir sobre a propriedade no seu todo ou sobre direitos da mesma, porém exclui os outros custos inerentes à operação, como o caso dos impostos e dos outros custos associados"*, ou seja, é o valor antes de impostos (Sá et al., 2021).

Relativamente ao método a utilizar na avaliação dos imóveis, o Banco de Portugal, por meio do Aviso n.º 5/2006, artigo 5.º, estabelece que o perito avaliador deve ter em consideração os atributos do imóvel e o mercado em que está inserido. Podendo utilizar, os seguintes métodos de avaliação («Banco de Portugal», 2006):

- i) O método comparativo, compreende a comparação entre os imóveis já vendidos, uma vez que já são conhecidos os valores de venda consoante os mercados e as características dos imóveis. Para muitos autores, é um dos métodos mais utilizados porque representa o valor em mercado "livre", apenas sujeito à lei da oferta e da procura (Mendes, 2012);
- ii) No método do rendimento, a habitação é tida em consideração como um bem de investimento, capaz de produzir rendimentos, podendo ser reais ou potenciais. Para tal, é utilizada uma fórmula, calculando a estimativa dos rendimentos e da taxa de capitalização ou atualização (Couto, 2007);

iii) O método do custo, consiste na estimativa dos custos da construção do imóvel como, por exemplo, o valor do terreno, encargos com a construção e venda, entre outros. Pode utilizar-se, uma abordagem estática, em que não se considera as possíveis alterações nos custos ou uma abordagem dinâmica, em que se considera as variações dos custos (Mendes, 2012).

Por sua vez, para uma avaliação mais rigorosa são utilizados, no mínimo, dois métodos, para justificar o valor calculado do imóvel (Martins, 2021).

Contudo, segundo o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, referente ao Processo: 1028/20.0T8LRA-B.C1, quando está em causa a determinação pericial do valor de mercado de um imóvel é *"razoável uma metodologia de avaliação que se traduz no apuramento da média aritmética entre os resultados de três métodos de avaliação"* («Processo: 1028/20.0T8LRA-B.C1», 2021).

Por fim, também podemos avaliar um imóvel através da determinação do VPT tendo por base, nomeadamente, o valor médio de construção, as áreas, a localização, o tipo de construção, as características intrínsecas e as infraestruturas das zonas onde se localizam os imóveis a serem avaliados (AT, 2021).

## **2.3 EVOLUÇÃO DO MODELO DE AVALIAÇÃO DO VPT**

Em Portugal, a tributação imobiliária começou por incidir sobre o rendimento e só a partir de 1989 sobre o valor patrimonial. Estudar o modelo de avaliação do chamado VPT significa também estudar os impostos dos quais é instrumento. Analisa-se, a seguir, os vários impostos que tributavam o património e o seu modelo de avaliação.

### **2.3.1 Contribuição Predial**

Segundo Pires (2015a), a ligação entre o valor patrimonial e o valor do rendimento dos prédios advém da reforma fiscal de 1929, que depois foi aperfeiçoada no Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola (CCPIIA) de 1963, através do Decreto-Lei n.º 45 104, de 1 de junho de 1963, que foi denominada como a "reforma fiscal Teixeira Ribeiro" (Sanches, 2004).

A Contribuição Predial, de 1929 e de 1963, tributava o rendimento dos imóveis e não o seu valor de mercado. Tinham como função tributar o rendimento anual produzido por cada prédio, em vez de serem impostos sobre o património, cuja função é tributar o valor de riqueza de cada imóvel (Pires, 2015a).

Assim, a contribuição predial incidia sobre o rendimento real dos prédios urbanos arrendados, ou o que se pensava ser (valor potencial) dos não arrendados, e sobre o rendimento padrão dos prédios rústicos (Valdez, 2019).

Relativamente aos prédios não arrendados, o sistema assentava no conceito do rendimento normal ou potencial, pelo que se tributavam todos os prédios, por serem suscetíveis de produzir rendimento. O sistema não se preocupava em determinar nem em tributar o rendimento que as pessoas efetivamente tinham em determinado período, mas sim o rendimento potencial que os prédios podiam gerar (Pires, 2015a).

O CCPIA estabelecia que os prédios arrendados eram sujeitos a imposto pelos rendimentos obtidos ao longo do ano (rendimento real e efetivo) em função das *"rendas efetivamente recebidas"*, segundo o artigo 113.º.

Neste sistema, a avaliação dos prédios urbanos baseava-se na determinação do valor da renda real ou efetiva, independentemente se estivesse arrendado ou não. A este valor patrimonial, deduziam-se as despesas e apurava-se o valor coletável (Nascimento & Trábulo, 2004).

Neste modelo era fundamental eliminar a *"forte componente de subjetivismo"* e aplicar *"regras objetivas que permitam aos próprios interessados conhecer ou mesmo quantificar por si o valor tributável dos seus bens imóveis"*, segundo Valdez (2002), acabando por acontecer aquando da reforma de 2003.

### **2.3.2 Imposto Municipal de SISA**

O Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de novembro de 1958, aprovou o Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, e o Decreto-Lei n.º 308/91, de 17 de agosto, passou a designá-lo o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISDD).

O Imposto Municipal de SISA (IMS) incidia sobre a transmissão onerosa de imóveis e funcionava como um imposto indireto especial, com a particularidade de o sujeito passivo ser o adquirente dos bens (Louça et al., 2002).

O valor tributável do imposto tinha por base o preço declarado pelas partes ou o chamado valor matricial, que correspondia ao rendimento coletável da então Contribuição Predial, multiplicado pelo fator 15, isto é:

$$\text{Valor Patrimonial} = \text{Renda} \times 15$$

(Pires, 2015b)

Dado que o valor fiscal dos prédios não arrendados não era atualizado, as elevadas taxas de inflação aumentaram excessivamente o preço dos imóveis, segundo Louça et al. (2002). Este crescimento, aliado ao facto de os valores declarados serem normalmente inferiores aos realmente praticados e pelo duplo ganho de evasão fiscal do vendedor e do adquirente, tornaram este imposto muito permeável à evasão e à fraude fiscal. Daí resultou um aumento da pressão sobre a administração fiscal para que procedesse à correção desses valores por meio de um processo de avaliação (Louça et al., 2002).

Apesar das propostas para a atualização dos valores patrimoniais inscritos na matriz, o sistema de avaliação era profundamente ineficiente e converteu estes impostos em fatores de distorção e iniquidade («Relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal», 1996).

### **2.3.3 Contribuição Autárquica**

A Contribuição Autárquica (CA) era um imposto direto, municipal, com carácter periódico, que incidia sobre o valor patrimonial dos imóveis, apurado por avaliação, efetuada pela administração tributária. A CA foi introduzida pela reforma fiscal de 1989, conjuntamente com os Códigos do IRS e do IRC («Relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal», 1996).

A reforma consagrou o conceito de rendimento real como a base de todo o sistema de tributação do rendimento, abolindo os impostos sobre o rendimento dos prédios que

não estavam arrendados, uma vez que estes não produziam rendimentos efetivos (Pires, 2015a).

A CA não sucedeu à Contribuição Predial nem teve por objetivo substituí-la, pois este era um imposto sobre o rendimento e a CA era um imposto sobre o património ou a riqueza (Pires, 2015a).

Porém, apesar do Código da CA ter entrado em vigor a 1 de janeiro de 1989, através do Decreto-Lei n.º 142-C/88, de 30 de novembro, o sistema de avaliações nunca chegou a ser aprovado, continuando a vigorar o do antigo CCPIA de 1963, determinado pelo artigo 6.º do supramencionado Decreto-Lei. A manutenção deste regime originava distorções e iniquidades incompatíveis com um sistema fiscal justo e moderno (Sanches, 2004).

A fórmula anteriormente mencionada, continuou em vigor, fazendo com que a disfunção deste sistema fosse logo detetada, como refere o «Acórdão N.º 585/04» (2004), assim como também foi mencionado pelo A. C. Martins (2002) *"o principal problema seria, sempre, o da avaliação da matéria coletável, ou seja, o da determinação do valor dos prédios sobre que incide a contribuição. Anunciou-se um Código de Avaliações, que nunca chegou a ser aprovado e os valores de base sobre que assenta o tributo não têm hoje, como já não tinham em 1989, nenhuma relação com a realidade"*.

#### 2.3.4 IMI

A reforma da tributação do património, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aboliu a CA e a Sisa, criando em sua substituição o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), respetivamente, criando um modelo de avaliação do valor dos imóveis (Pires, 2015b).

O Código do IMI passou a conter, com carácter inovador, um sistema de avaliações dos imóveis urbanos, assente no valor de mercado, que se aplicou apenas, numa primeira fase, aos prédios novos, construídos a partir da sua entrada em vigor e aos prédios antigos, à medida que fossem sendo transmitidos (artigos 15.º e 27.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro).

Contudo, o valor destes prédios foi logo atualizado provisoriamente, segundo os índices de inflação ocorrida desde a última atualização. Em 2012 foi efetuada uma avaliação geral a todos os imóveis que, até essa data, ainda não estivessem avaliados segundo o CIMI (Santos & Martins, 2009).

O IMI incide sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) dos imóveis situados no território português e é devido pelo proprietário do prédio a 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeitar, constituindo receita dos Municípios onde os mesmos se localizam (Pires, 2015b).

O sistema de avaliações do CIMI veio revolucionar o modelo de avaliação de imóveis, através da aplicação de coeficientes objetivos, visando determinar o valor fiscal, tendo por referência o valor de mercado (Pires, 2015a). O novo sistema estabeleceu um conjunto de critérios objetivos, de modo que a avaliação dos prédios urbanos transmitisse valores mais próximos dos de mercado (Valdez, 2019).

Assim, a determinação do VPT advém da multiplicação dos coeficientes que irão ser apresentados, aplicando a fórmula prevista no n.º 1 do artigo 38.º do CIMI:

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

Deste modo, segundo Pires (2015b), é possível distinguir os coeficientes em dois grupos, os coeficientes macro ou de contexto e os coeficientes específicos ou individuais.

Relativamente aos coeficientes macro ou de contexto, primeiramente existe o Valor Base dos Prédios Edificados ( $V_c$ ), que tendo por base o n.º 1 do artigo 39.º do CIMI é "*o valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor*".

Sendo este valor proposto pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), de acordo com o n.º 1 do artigo 62.º do CIMI e aprovado por Portaria do Ministério das Finanças, para o ano de 2023, é de 532 € por metro quadrado, segundo o artigo 1.º da Portaria n.º 7-A/2023, de 3 de janeiro.

O Coeficiente de Localização (CL), representa a contribuição que a localização

do imóvel tem para o seu valor total. A valorização de cada prédio não é apenas determinada pelas suas características intrínsecas, mas também do local em que está inserido, nomeadamente o seu contexto arquitetónico, urbanístico e mesmo social. Este fator desempenha um papel significativo na determinação do valor de mercado de um imóvel urbano (Pires, 2015b).

Este coeficiente representa um dos elementos distintivos no que concerne ao preço das habitações em termos de mercado, pelo facto do valor de uma habitação variar consideravelmente consoante a sua localização, até mesmo dentro da mesma localidade (Valdez, 2019).

Conforme o n.º 1 do artigo 42.º do CIMI, o CL varia entre 0,4 e 3,5, aprovado pela Portaria 420-A/2015, de 31 de dezembro. Na fixação destes coeficientes estão presentes vários requisitos, segundo o n.º 3 deste mesmo artigo, como, por exemplo, acessibilidades, proximidade a escolas, serviços públicos, comércio, serviços de transportes públicos e a localização em zonas de elevado valor no mercado imobiliário.

Para se fixar este coeficiente, o território nacional foi dividido em pequenas zonas, dentro das quais o coeficiente é homogéneo, sendo que cada uma dessas zonas possui um único coeficiente (Pires, 2015b).

Esta divisão foi denominada de zonamento, que consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização em cada município e as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 45.º do CIMI, que foram aprovados Portaria 420-A/2015, de 31 de dezembro («Processo: 0510/10», 2010).

Por outro lado, os coeficientes específicos ou individuais, são relativos a cada edifício, tais como a Área (A), que corresponde ao número de  $m^2$  do prédio, tendo por base a natureza do mesmo, segundo Pires (2015b), sendo calculada através da seguinte fórmula:

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

O coeficiente Aa representa a área bruta privativa à qual se aplica o coeficiente 1; Ab representa as áreas brutas dependentes à qual se aplica o coeficiente 0,30; Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas; Ac representa a área de terreno livre até ao limite



de duas vezes a área de implantação, aplicando o coeficiente de 0,025; Ad representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação aplicando-se o coeficiente de 0,005.

O Coeficiente de Afetação (Ca) equivale ao valor integrado no imóvel consoante a sua afetação, de acordo com Pires (2015b), variando de acordo com o tipo de utilização dos prédios, sendo que no presente estudo, a utilização refere-se à habitação e, segundo o artigo 41.º do CIMI, o coeficiente é de 1,00.

O Coeficiente de Qualidade e Conforto (Cq), de acordo com Valdez (2019) pretende valorizar certas características ou elementos do imóvel que podem atribuir-lhe um valor superior ou inferior, quando os imóveis não possuam fatores de qualidade e conforto entendidos como mínimos. Segundo o n.º 1 do artigo 43.º do CIMI, o Cq é aplicado ao Vc, podendo este ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5.

Por fim, o Coeficiente de Vetustez (Cv), pretende refletir a desvalorização do valor do imóvel à medida que o tempo decorre, medindo a sua depreciação em função do tempo (Valdez, 2019).

Conforme o n.º 1 do artigo 44.º do CIMI, esta desvalorização está segmentada de acordo com a idade dos imóveis, contada a partir da data de emissão da licença de utilização, quando disponível, ou da data da conclusão das obras de edificação. Sendo o coeficiente de 1, quando o prédio ainda não tem um ano, entre o 2º e o 8º ano, o coeficiente já é de 0,90 e a partir dos 60 anos é de 0,40.

Além dos coeficientes de avaliação, o CIMI também criou a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) com o objetivo de coordenar a avaliação de prédios urbanos, dada a importância que esta adquiriu.

Esta Reforma da Tributação do Património de 2003 determinou que no prazo máximo de dez anos, o governo deveria realizar uma avaliação geral dos prédios urbanos, que à data ainda não tivessem sido avaliados, segundo o n.º 4 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

### 2.3.5 IMT e Imposto do Selo

Com a aprovação do novo sistema de avaliações de prédios urbanos, os impostos sobre as transmissões de imóveis, quer gratuitas (Imposto do Selo), quer onerosas (IMT), aplicaram-se sempre a imóveis já avaliados de acordo com o novo regime.

Durante o período transitório, entre 2003 e a avaliação geral de 2012, sempre que eram transmitidos imóveis ainda não avaliados, a avaliação era promovida oficiosamente, aplicando-se estes impostos ao respetivo valor (artigos 15.º e 27.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro). O VPT, apurado conforme as novas regras, passou a servir de referência para a determinação dos impostos sobre o rendimento incidentes sobre os resultados da sua alienação (Pires, 2015a).

A necessidade de o IMT resistir à evasão e fraude fiscais foi uma das mais importantes razões das alterações fundamentais ao sistema de avaliações, relativamente ao imposto de Sisa, que tiveram, principalmente, como objetivo, reduzir a evasão fiscal, que até ao momento era uma prática muito generalizada, em especial no setor imobiliário (Antunes, 2006; Pires, 2015a).

A evasão fiscal havia-se generalizado no antigo sistema, principalmente devido ao desajustamento entre os VPT resultantes da avaliação dos imóveis e os valores reais praticados no mercado (Valdez, 2019).

O IMT é um imposto propenso à evasão e à fraude fiscal, pelo facto do seu valor tributável ser normalmente elevado. Por essa razão, o legislador estabelece um valor de segurança, que corresponde ao VPT, e que passa a ser o valor tributável do imposto nos casos em que o valor declarado é inferior a ele (n.º 1 do artigo 12.º do CIMT). Assim, sempre que as partes declarem aquisições por valores inferiores ao VPT, o imposto passa a incidir sobre este último (Pires, 2015b).

Ora, nos casos em que o VPT fica muito aquém do valor de mercado, ele não consegue servir de instrumento de segurança do sistema contra a evasão fiscal. Sendo essa a razão que justificava os anteriores níveis elevados de evasão fiscal no domínio imobiliário (Pires, 2015a).

O sistema de avaliações do IMI aproximou o valor das avaliações ao valor de mercado,

constituindo, assim, um progresso na diminuição da evasão fiscal (Mateus & Freitas, 2005).

Segundo Pires (2015b), a existência de um sistema de avaliações eficiente que seja capaz de aproximar os valores fiscais dos imóveis ao seu valor de mercado, além dos efeitos de equidade na tributação do IMI, e em sede do IMT, produz efeitos em todo o sistema fiscal.

A alienação onerosa de imóveis produz sempre rendimento, seja como mais-valias, seja como proveitos das atividades imobiliárias. Ora, sempre que o valor declarado da transação é inferior ao valor real das transações, produz-se evasão ou fraude fiscal, também em sede dos impostos sobre o rendimento. Esta evasão será do interesse do comprador, que pagará menos IMT, mas também dos vendedores, o que a torna sempre difícil de detetar e combater. Esta é indutora de evasão fiscal também nas aquisições efetuadas por estes agentes nos setores de atividade a montante, na cadeia comercial, seja nos materiais de construção, na mão de obra, nos projetos, nos terrenos, etc (Pires, 2015b).

Daqui resultava uma situação generalizada de evasão fiscal integrada verticalmente em todo o setor de atividade imobiliária. É por isso que é tão importante a existência de um sistema de avaliações no valor tributário dos imóveis que seja eficiente e que conduza sempre ao apuramento de um valor patrimonial próximo do valor real de mercado (Mateus & Freitas, 2005; Pires, 2015b).

O valor sujeito ao IMT é o maior dos dois valores, o Valor Declarado ou o Valor Patrimonial Tributário (VPT), tendo por base o n.º 1 do artigo 12.º do CIMT. Segundo Valdez (2019), se o VPT é o valor mínimo para efeitos de liquidação de IMT e, eventualmente, as partes declararam um valor superior, será então sobre este que incidirá o IMT.

Para os efeitos do Imposto do Selo sobre as transmissões gratuitas, o valor tributável é sempre e apenas o VPT dos imóveis transmitidos.

Relativamente às taxas aplicáveis em sede de IMT, nas transmissões de imóveis destinados à habitação, que constituem o objeto deste estudo, o CIMT, no n.º 1 do artigo 17.º, estabelece dois tipos de taxas, sendo uma para a habitação própria e permanente

e outra que é aplicável às aquisições onerosas de todos os tipos de imóveis de afetação habitacional.

No primeiro caso, de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT, é aplicável uma taxa marginal progressiva de imposto que varia entre uma taxa mínima de 0%, aplicada no primeiro escalão até 97.064 €, e uma taxa máxima de 7.5%, no último escalão, a partir de 1.050.400 €. Para além destas taxas, são também aplicadas três taxas médias, 0,5379%, 1,7274% e 3,8361%, nos casos em que o valor sobre o qual incide o IMT ultrapassa o limite de cada escalão (CAAD, 2013).

Por outro lado, segundo a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT, aos restantes prédios habitacionais, é aplicável uma taxa marginal progressiva de imposto que varia entre uma taxa mínima de 1%, aplicada no primeiro escalão até 97.064 €, e uma taxa máxima de 7.5%, no último escalão, a partir de 1.050.400 €. Assim como também são aplicadas três taxas médias, 1,2689%, 2,2636% e 4,1578%, nos casos em que o valor sobre o qual incide o IMT ultrapassa o limite de cada escalão (CAAD, 2013).

Nas transmissões supramencionadas, o valor sobre o qual incide o IMT, quando superiores a 97.064 €, é dividido em duas partes: uma igual ao limite do maior dos escalões onde ela se insere, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão; a outra, que é igual ao excedente, aplica-se a taxa marginal referente ao escalão imediatamente superior (Rodrigues et al., 2018).

Como se pode observar, estas taxas são, em geral, inferiores às aplicadas nas transmissões de outros prédios urbanos, as quais são taxadas a 6,5%, salvo nos casos do último escalão, em que o valor tributável excede 1.050.400 €, situação em que a taxa é de 7,5%.

Existem diversas isenções no que respeita ao IMT, entre as quais nas aquisições por empresas que têm por objeto a revenda de imóveis, segundo o artigo 7.º do CIMT. Estão também isentas as aquisições por instituições de crédito, consoante o artigo 8.º do CIMT.

Por último e a mais importante para o presente estudo, é o artigo 9.º do CIMT, em que refere que a aquisição dos imóveis destinados *"exclusivamente a habitação própria e permanente e cujo valor não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a*

*alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT estão isentas de IMT".*

Porém, para não perder esta isenção, isto é, *"para não operar a caducidade da redução de taxas, com fundamento na al. a) do n.º 7 do art.º 11.º do CIMT, o requerente deverá manter afeto à sua habitação própria e permanente o imóvel adquirido, pelo prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo em caso de venda do referido prédio."*, segundo a Ficha Doutrinária da AT, referente ao Processo: 2018000018 - IVE n.º 13063 (AT, 2018).

No que respeita ao Imposto do Selo sobre as transmissões gratuitas, o valor tributável dos imóveis corresponde sempre ao VPT e a taxa aplicável é sempre de 10%, estando isentas de imposto o cônjuge, descendentes e ascendentes, nas aquisições gratuitas de que forem beneficiários (alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º do CIS).

## **3 METODOLOGIA**

### **3.1 DADOS**

Para a realização do presente estudo, escolheu-se o Município de Lisboa pelo facto de este ter registado o preço mediano dos alojamentos familiares mais elevado do país, no primeiro trimestre de 2023, conforme indicado pelo INE (2023).

Com o propósito de assegurar uma amostra representativa, foram seleccionadas três freguesias que possuem coeficientes de localização distintos umas das outras, de modo a abranger o mais largo espetro possível de CL neste estudo. Optou-se pelas freguesias do Parque das Nações, Beato e Santa Clara, tendo por base o zonamento feito pela CNAPU, aprovado pelo Ministro das Finanças, e atualmente vigente.

O período de análise compreende os anos entre 2013 e 2022, por ser aquele em que foi possível encontrar dados disponíveis consistentes.

Com base nas duas fontes de dados fornecidas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) referentes a todas as transações sujeitas ao IMT e a todas as correspondentes avaliações realizadas nos termos do novo sistema do IMI para o período em análise, foram contabilizadas 5.551.595 observações para o IMT e 3.179.689 para o IMI. A discrepância entre observações está no facto dos prédios só serem avaliados uma vez nos termos do CIMI, apesar de poderem ser transacionados várias vezes, pagando IMT por cada transação efetuada.

De modo a obter-se a amostra para o presente estudo, houve a necessidade de cruzar as duas fontes de dados (IMI e IMT), usando a variável "artigogeronovo" como elo de ligação entre ambas, ou seja, a identificação do prédio avaliado e transmitido. Após esta etapa, contabilizou-se 2.045 observações para o Parque das Nações, 1.050 para o Beato e 1.671 para Santa Clara.

### **3.2 PRÉ-PROCESSAMENTO**

Nesta etapa foram aplicados diversos filtros tanto qualitativos como quantitativos, de modo a obter uma amostra mais representativa e fidedigna da realidade.

Primeiramente, os imóveis foram filtrados qualitativamente, de modo à amostra passar só a conter imóveis exclusivamente destinados à habitação e que tenham sido sujeitos ao IMT pela realização de negócio de compra e venda e que não estejam nas seguintes condições:

- A transmissão tenha sido efetuada por outro facto tributário que não o de compra e venda;
- Cujas transmissões se limite a uma quota-parte diferente de um, correspondentes às transmissões de partes indivisas da propriedade, o que ocorre quando o imóvel é adquirido por várias pessoas ou são vários os alienantes, ou quando se transmite apenas uma parte indivisa;
- Em propriedade horizontal, nos casos em que é vendido o prédio no seu todo, por se tratar de operações entre empresas imobiliárias;
- Em propriedade total com andares, eliminando as vendas da totalidade dos prédios habitacionais, que são normalmente operações entre empresas imobiliárias.

Posteriormente, foi feita uma análise quantitativa para assegurar a precisão e a confiabilidade dos resultados. Com o intuito de mitigar possíveis distorções e tendências extremas presentes nos dados, removeram-se da amostra os imóveis correspondentes aos 15% (mais altos e mais baixos) do valor declarado.

A opção pelo limiar, 15% resultou dos vários ensaios efetuados, onde se constatou a existência de *outliers* na amostra até esse limiar e a sua eliminação, com a introdução deste limite.

Após esta etapa, a distribuição da amostra final está representada na tabela 1.

**Tabela 1:** Número de imóveis por freguesia após pré-processamento

<b>Freguesia</b>	<b>Imóveis</b>
Parque das Nações	322
Beato	149
Santa Clara	352

Por sua vez, as variáveis (em valor médio) utilizadas na presente investigação estão apresentadas na tabela resumo 2, que se segue:

**Tabela 2:** Valores Médios para cada variável no período de análise de 2013 a 2022

Variáveis	Parque das Nações	Beato	Santa Clara
valor declarado	382.258,80 €	119.949,70 €	249.204,60 €
A	123,87	65,5	122,85
Ca	1	1	1
Cv	0,88	0,61	0,86
Cq	1,13	1	1,04
CL	2,66	1,96	1,95
VPT	205.442,00 €	49.830,67 €	137.602,60 €

Através da análise da tabela 2, é possível constatar que o valor de aquisição (preço) declarado pelas partes se afasta significativamente do VPT, e sempre para mais, o que poderá constituir um primeiro indício de que este último se encontra desajustado, para menos, relativamente ao valor de mercado.

É também possível constatar que a variável "valor declarado" na freguesia do Beato é cerca de 68,5% menor do que o valor declarado na freguesia do Parque das Nações, que apresenta o valor médio mais alto de 382.258,80 €. Já em relação à freguesia de Santa Clara, o valor declarado é aproximadamente 34,8% menor do que no Parque das Nações.

Relativamente à variável VPT, a situação é semelhante, isto é, o valor médio mais alto regista-se no Parque das Nações com 205.442 €, enquanto no Beato regista-se o valor médio mais baixo de 49.830,67 €, sendo cerca de 75,76% menor do que o VPT registado no Parque das Nações. Já em relação a Santa Clara, regista-se o valor intermédio, que é cerca de 32,98% menor do que o VPT do Parque das Nações.

No entanto, embora haja uma discrepância significativa entre esses valores, o mesmo não ocorre no CL, ou seja, o Parque das Nações apresenta o valor médio mais alto de 2,66, contudo o Beato e Santa Clara, registam valores médios semelhantes de 1,96 e 1,95, respetivamente. Esta semelhança é inesperada dada a disparidade dos valores



apresentados.

Efetuada uma análise temporal foram elaboradas as tabelas 3, 4 e 5, que analisam a diferença existente entre a média do valor declarado e do VPT, nas transmissões efetuadas.

**Tabela 3:** Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia do Parque das Nações

Parque das Nações			
	Valor Declarado	VPT	Diferença
2013	329.589,96 €	186.867,62 €	142.722,34 €
2014	332.713,69 €	191.487,88 €	141.225,81 €
2015	334.004,28 €	196.425,67 €	137.578,61 €
2016	332.827,36 €	194.139,77 €	138.687,59 €
2017	385.268,92 €	208.263,80 €	177.005,12 €
2018	385.392,55 €	203.185,26 €	182.207,29 €
2019	343.166,63 €	202.549,21 €	140.617,42 €
2020	387.500,78 €	207.240,93 €	180.259,85 €
2021	385.019,82 €	206.955,70 €	178.064,12 €
2022	338.362,68 €	182.582,66 €	155.780,02 €

Com base nos dados apresentados na tabela 3 é possível identificar tendências para a freguesia do Parque das Nações, observa-se uma variação significativa nos valores declarados e nos VPT ao longo do período de análise. Em 2017, o valor declarado atingiu o ponto mais elevado, 385.268,92 €, enquanto o VPT registou o seu valor mais alto no mesmo ano, atingindo 208.263,80 €. No extremo oposto, em 2013, o valor declarado foi substancialmente inferior, situando-se em 329.589,96 €, e o VPT correspondente foi de 186.867,62 €. A diferença entre o valor declarado mais alto, em 2017, e o mais baixo, em 2013, equivale a 55.678,96 €, indicando um aumento percentual de 16,88%. Analogamente, relativamente ao VPT, a disparidade entre o valor mais elevado, em 2017, e o mais baixo, em 2013, foi de 21.396,18 €, traduzindo-se numa diferença percentual de 11,44%.

**Tabela 4:** Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia do Beato

Beato			
	Valor Declarado	VPT	Diferença
2013	115.449,22 €	47.233,67 €	68.215,55 €
2014	101.000,00 €	42.822,14 €	58.177,86 €
2015	111.872,88 €	46.137,54 €	65.735,34 €
2016	121.398,60 €	49.932,45 €	71.466,15 €
2017	116.439,23 €	48.508,19 €	67.931,04 €
2018	124.017,28 €	50.754,77 €	73.262,51 €
2019	116.778,91 €	48.753,61 €	68.025,30 €
2020	159.156,00 €	69.052,00 €	90.104,00 €
2021	114.182,20 €	46.846,95 €	67.335,25 €
2022	177.312,50 €	58.410,00 €	118.902,50 €

No contexto da freguesia do Beato, através dos dados apresentados na tabela 4 é possível constatar uma oscilação tanto nos valores declarados quanto nos VPT ao longo do intervalo temporal de 2013 a 2022. O valor declarado mais elevado ocorreu em 2020, perfazendo 159.156,00 €, em contraste com o registado em 2014, com 101.000,00 €. Em termos de VPT, o ponto máximo verificou-se também em 2020, atingindo 69.052,00 €, ao passo que o ponto mais baixo ocorreu em 2014, situando-se em 42.822,14 €. A diferença entre os extremos do valor declarado é de 58.156,00 €, representando um incremento percentual de 57,58%. Paralelamente, no que se refere ao VPT, a disparidade entre o valor mais alto, em 2020, e o mais baixo, em 2014, foi de 26.229,86 €, traduzindo um aumento percentual de 61,18%.

**Tabela 5:** Comparação anual entre o Valor Declarado e o VPT na freguesia de Santa Clara

Santa Clara			
	Valor Declarado	VPT	Diferença
2013	261.898,24 €	145.804,77 €	116.093,47 €
2014	252.397,67 €	139.266,96 €	113.130,71 €
2015	248.783,31 €	137.088,44 €	111.694,87 €
2016	248.383,36 €	137.036,43 €	111.346,93 €
2017	247.919,85 €	136.906,36 €	111.013,49 €
2018	253.360,64 €	137.618,35 €	115.742,29 €
2019	255.125,39 €	138.760,47 €	116.364,92 €
2020	277.867,52 €	156.839,37 €	121.028,15 €
2021	247.974,51 €	141.976,64 €	105.997,87 €
2022	252.008,95 €	139.305,89 €	112.703,06 €

Relativamente à freguesia de Santa Clara, tendo por base os dados apresentados na tabela 5, é possível identificar uma variação considerável tanto nos valores declarados quanto nos VPT ao longo do intervalo temporal de 2013 a 2022. O valor declarado mais elevado foi observado em 2020, 277.867,52 €, ao passo que o valor mais baixo se registou em 2016, com 248.383,36 €. Relativamente ao VPT, o valor mais elevado foi também alcançado em 2020, atingindo 156.839,37 €, enquanto o valor mais baixo ocorreu em 2016, situando-se em 137.036,43 €. A discrepância entre os dois valores é de 29.484,16 €, representando um incremento percentual de 11,87%. Por sua vez, em relação ao VPT, a diferença entre o valor mais elevado, em 2020, e o mais baixo, em 2016, foi de 19.802,94 €, refletindo um aumento percentual de 14,44%.

### 3.3 MÉTODO

#### 3.3.1 Método utilizando a fórmula da AT

Primeiramente, tomou-se como ponto de partida a fórmula disponibilizada por Pires (2015a), que é utilizada pela AT, para a determinação do CL, nas operações de zonamento:

$$CL = \frac{V_m}{(V_c \times A \times C_a \times C_q \times C_v)}$$

Em detrimento do valor de mercado,  $V_m$ , foi utilizado o valor declarado, por ser esse o valor de mercado declarado pelas partes, de modo a apurar-se o CL utilizando os valores reais de mercado conhecidos. De seguida, poderemos comparar esses valores de CL, com os que atualmente estão vigentes para cada zona urbana, podendo assim determinar se estes estão atualizados ou desajustados dos valores do mercado imobiliário.

Esta comparação permitirá uma compreensão mais aprofundada da diferença entre o CL atribuído através do valor de mercado (valor declarado de venda) do imóvel e o valor do CL que foi utilizado na avaliação efetuada pela AT, o qual consta das matrizes prediais.

Ao examinar a discrepância entre estes valores, será possível determinar se existe uma tendência de subvalorização ou sobrevalorização do CL e, por via deste, do VPT. Este valor está incorporado nos valores de aquisição declarados pelas partes, para efeitos do IMT, em contraste com o que foi considerado na avaliação do VPT efetuada pela AT. Esta discrepância pode ter implicações significativas na tributação e na justiça fiscal.

Através da comparação destes dois parâmetros, poderemos identificar possíveis lacunas ou inconsistências no sistema de avaliação de imóveis para fins fiscais.

#### 3.3.2 Método utilizando o Modelo de Regressão Linear

Na fase seguinte, foi criado um modelo de regressão linear, seguindo os pressupostos e enquadramentos que podem ser encontrados em autores de referência, como Wooldridge (2013).

Tendo em vista determinar o valor uniforme dos imóveis, excluindo o CL, foi utilizado

o valor declarado ( $val\_acto$ ) e o  $Vb$  (criado para o efeito da presente investigação):

$$Vb = (Vc \times A \times Ca \times Cq \times Cv)$$

Para realizar a análise da relação entre a variável de interesse e as variáveis explicativas, ou seja, para determinar a diferença com o valor do CL que está na base do atual VPT e o CL que resulta do valor declarado de aquisição, foi criado o seguinte modelo

$$\widehat{val\_acto} = \beta_0 + \beta_1 Vb + \mu_i \quad (i = 1, \dots, n)$$

Onde  $\mu$  (termo de erro) contém todos os fatores explicativos de “ $val\_acto$ ”, que não se encontram no modelo e  $\beta_i$  representa os parâmetros relacionados com cada variável explicativa. A este, foi aplicado o Método dos Mínimos Quadrados recorrendo ao *software Stata*.

Pretende-se com esta fórmula determinar o CL, a partir de  $val\_acto$ , ou seja, do valor de mercado que resulta do preço declarado das transações efetuadas, considerando-se como um dado as restantes variáveis, correspondentes ao indicador  $Vb$ , dado que, estas últimas são insensíveis à localização dos imóveis pelo que são constantes para todos eles. Ou seja, na componente  $\beta_1$ , o valor de um imóvel será sempre o mesmo, independentemente da localização onde esteja inserido.

A análise relativa ao  $\beta_1$  contém os elementos reais relativamente a cada um dos imóveis transacionados.

Assim, a cada uma das freguesias, com o intuito de compreender como se comporta o CL, foi aplicado o seguinte modelo:

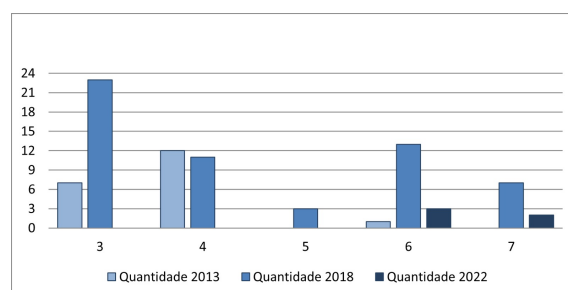
$$\widehat{val\_acto} = \beta_0 + \beta_1 Vb + \mu_i \quad (i = 1, \dots, n)$$

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

### 4.1 ANÁLISE DOS COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO DE MERCADO

Primeiramente, procedeu-se ao cálculo dos CL com base no valor declarado, tendo-se obtido a distribuição da quantidade dos imóveis transmitidos por CL, para as três freguesias nos anos de 2013, 2018 e 2022, como ilustrado nos gráficos apresentados nas figuras 3, 4 e 5, que foram construídos utilizando o CL no eixo das abcissas e a quantidade de imóveis transacionados no eixo das ordenadas.

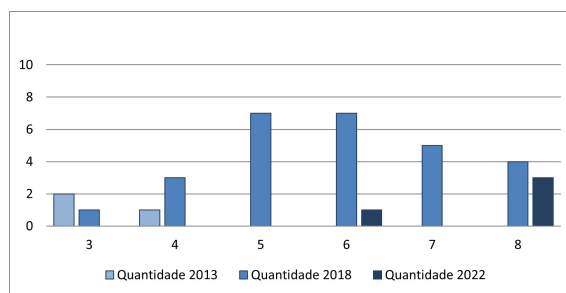
Os gráficos representam a quantidade de imóveis transacionados por freguesia por cada CL, evidenciando que os CL apurados com base no valor das transmissões de prédios declarados pelas partes, varia entre um mínimo no coeficiente 2 (em Santa Clara) e um máximo no coeficiente 8 (no Beato), e que, ao longo do período analisado, em todas as freguesias, o número de prédios aumenta significativamente nos CL mais elevados, ao passo que diminui substancialmente nos CL mais baixos.



**Figura 3:** Distribuição de Prédios selecionados por CL, no Parque das Nações em 2013, 2018 e 2022

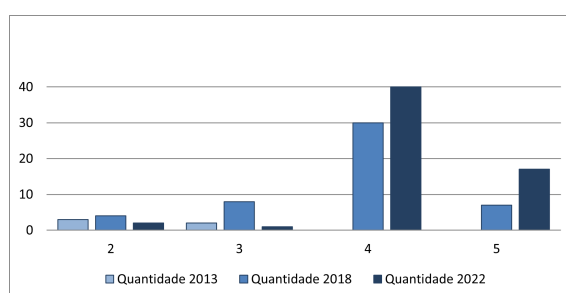
Fonte: Elaboração Própria

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO



**Figura 4:** Distribuição de Prédios selecionados por CL, no Beato em 2013, 2018 e 2022

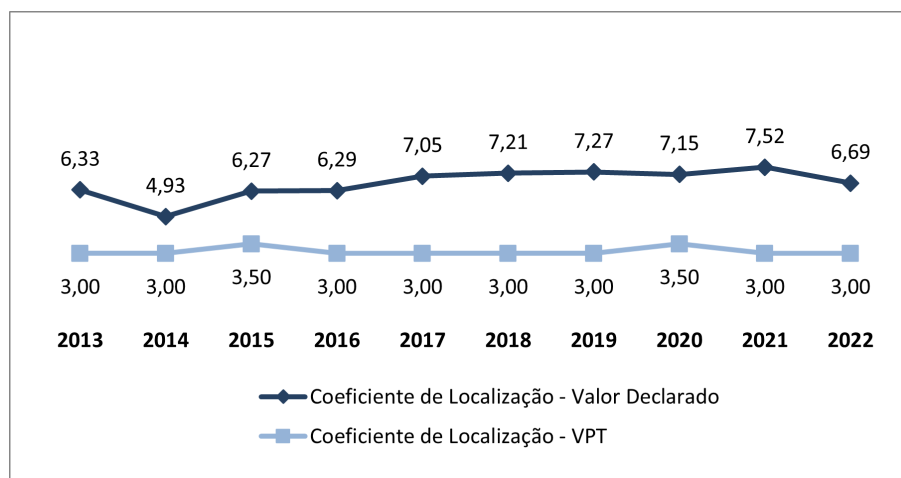
Fonte: Elaboração Própria



**Figura 5:** Distribuição de Prédios selecionados por CL, em Santa Clara em 2013, 2018 e 2022

Fonte: Elaboração Própria

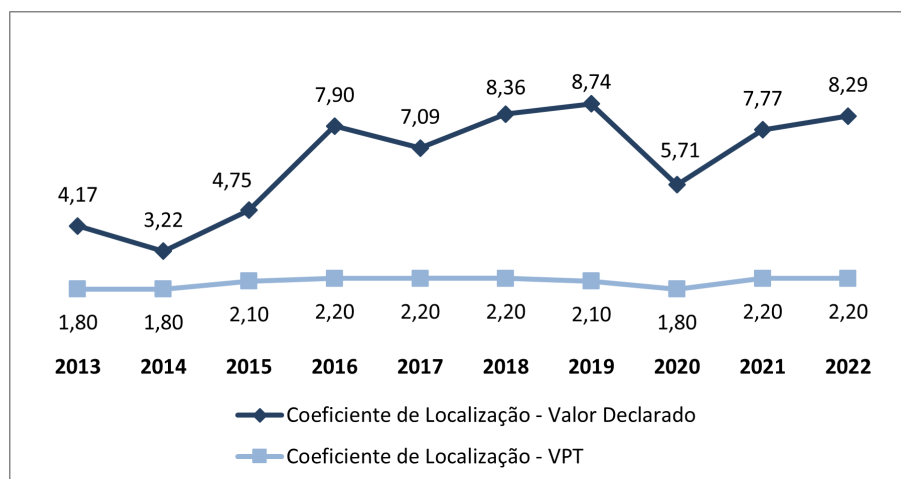
Elaboraram-se os gráficos apresentados nas figuras 6, 7 e 8, para analisar a variação anual da média dos CL obtidos em cada transação, utilizando-se o valor declarado de cada uma delas.



**Figura 6:** Discrepância anual do CL Máx. no Parque das Nações

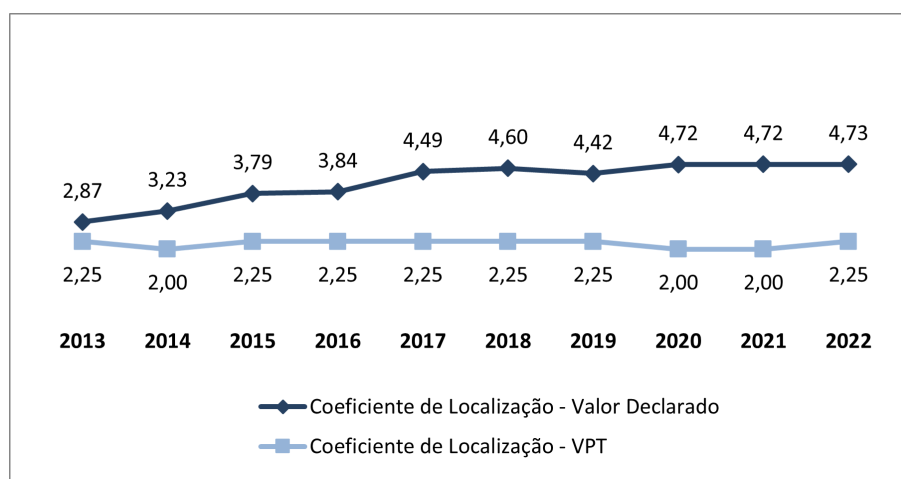
Fonte: Elaboração Própria

A EFICÁCIA DO COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO NA APROXIMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL  
TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS AO VALOR DE MERCADO



**Figura 7:** Discrepância anual do CL Máx. no Beato

Fonte: Elaboração Própria



**Figura 8:** Discrepância anual do CL Máx. em Santa Clara

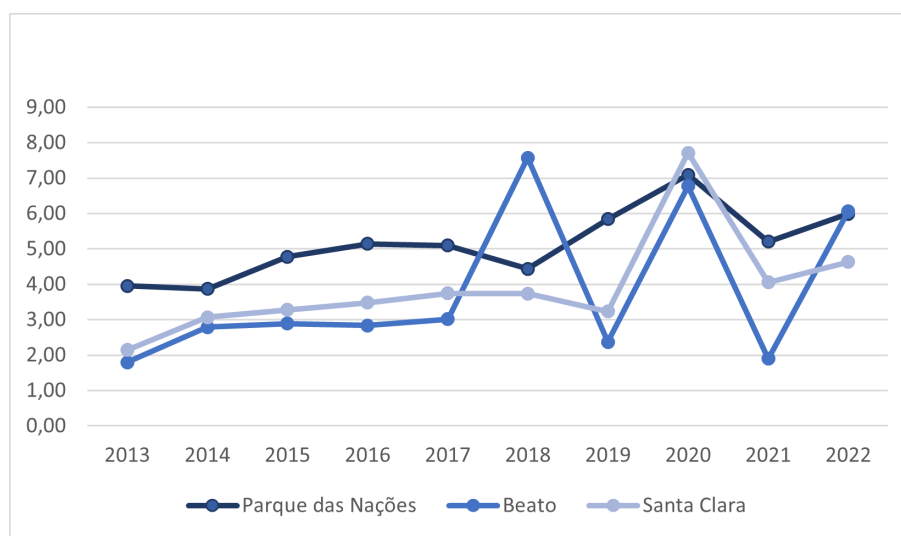
Fonte: Elaboração Própria

Os gráficos apresentados nas figuras 6, 7 e 8 revelam a grande discrepância nas três freguesias, na maioria dos anos em análise, entre o CL em vigor e o CL calculado utilizando o valor declarado, que apresenta valores muito superiores face ao CL vigente. Após 2017 a discrepância entre os CL é mais acentuada, o que resulta da valorização normal do mercado imobiliário, demonstrando a necessidade de revisão e ajuste do CL. Evidencia-se também que esta revisão poderá ser feita anualmente devido às variações anuais existentes.



## 4.2 ANÁLISE DOS NOVOS COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO

Através do modelo econométrico, previamente delineado no capítulo 3, foi estimado o CL anual para as três freguesias, obtendo os valores representados no gráfico apresentado na figura 9 e na tabela em anexo 1.



**Figura 9:** Evolução anual do CL por freguesia, utilizando o Valor Declarado

Fonte: Elaboração Própria

Os valores estimados são os CL para cada ano e para cada freguesia, que resultam dos valores de transmissões prediais, declarados pelas partes. Os resultados desta investigação revelam um crescimento progressivo nas três freguesias durante o período de 2013 a 2017, a partir do qual ocorreram diversas oscilações.

Primeiramente, em 2018, o CL da freguesia do Beato alcançou o seu valor mais alto, atingindo 7,57. Em 2020, observou-se um aumento generalizado nas três freguesias, culminando nos patamares mais elevados, nomeadamente, 7,09 na freguesia do Parque das Nações e 7,71 em Santa Clara. Porém, em 2021, foi registado um declínio nos CL das três freguesias, possivelmente, resultante da diminuição no valor declarado dos imóveis relativamente ao ano transato. Por sua vez, em 2022, voltou-se a verificar um aumento dos CL.

Este comportamento evidencia a pertinência da reavaliação e ajuste dos CL. Dele resulta que os valores do VPT dos imóveis analisados estão profundamente desajustados

do seu valor de mercado. E se em sede do IMT esse desajustamento é compensado pelo facto de o imposto incidir sobre o valor declarado, em sede do IMI isso não acontece, porque incide apenas sobre o VPT e, como vemos, sobre um VPT profundamente desatualizado face aos valores de mercado.

Assim, pelo menos relativamente a estes imóveis, o IMI, que é um imposto sobre a riqueza imobiliária, está a ter um impacto que se desvia de uma justiça equitativa assente nesse valor.

#### 4.2.1 Freguesia: Parque das Nações

Foi estimado o modelo econométrico para a freguesia do Parque das Nações, tendo por base o período de análise de 2013 a 2022, conforme pode ser analisado na figura 10.

Número de obs. = 322
F (1, 320) = 1029,70
Prob > F = 0,000
R-Squared = 0,7629
Adj R-Squared = 0,7622

Val_acto	Coef.	Std. Err.	t	P> t
Vb	5,94	0.18	32,09	0,00
constante	-67341,33	15295,12	-4,4	0,00

**Figura 10:** Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia do Parque das Nações, no período de análise de 2013 a 2022

Fonte: Elaboração Própria

O *R-squared* –  $R^2$ , que mede a qualidade do modelo, apresenta o valor de 0,7629, ou seja, a proporção da variação da variável dependente, explicada segundo as variáveis independentes, é de 76,29%, como evidenciado no anexo 2. De referir que, quanto mais próximo este valor estiver de 1, melhor é o modelo do ponto de vista estatístico.

Realizou-se uma análise, priorizando-se os CL atualmente vigentes e aprovados por

Portaria do Ministro das Finanças, com maior representatividade, ou seja, aqueles que correspondem a zonas onde ocorreu o maior número de transmissões de imóveis no período analisado. Nesta freguesia, as zonas com essas características têm os CL vigentes, de 2,6 e 3.

Primeiramente, selecionaram-se os imóveis com o CL de 2,6 resultando do modelo econométrico um CL de 5,79, apurado com base no valor declarado pelas partes. Para o CL de 3, resultou um CL de 6,68, tal como está apresentado na tabela 6.

**Tabela 6:** Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 2,6 e 3 na freguesia do Parque das Nações, durante o período de análise de 2013 a 2022

CL Vigente	CL Novo
2,6	5,79
3	6,68

Conforme os dados apresentados, verifica-se que o CL vigente de 2,6 é notavelmente inferior ao valor estimado pelo modelo, enquanto para o CL de 3, a discrepância é ainda mais acentuada. Destaca-se que o CL vigente está desatualizado de forma expressiva, sendo a diferença superior a 100%. Essa diferença parece revelar que além do CL, também o próprio método da sua determinação pode estar desajustado da realidade atual.

#### 4.2.2 Freguesia: Beato

Também foi estimado o modelo econométrico para a freguesia do Beato, no período de análise de 2013 a 2022, conforme pode ser analisado na figura 11.

Número de obs. = 149
F (1, 320) = 166,33
Prob > F = 0,000
R-Squared = 0,5309
Adj R-Squared= 0,5277

Val_acto	Coef.	Std. Err.	t	P> t
Vb	3,71	0,29	12,9	0,00
constante	25205,28	8652,27	2,91	0,00

**Figura 11:** Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia do Beato, no período de análise de 2013 a 2022

Fonte: Elaboração Própria

Analisando o *R-squared* –  $R^2$ , neste modelo o valor é mais baixo devido à dispersão dos valores de venda dos imóveis, como pode ser consultado no anexo 3, assim o modelo estimado apresenta um  $R^2$  de 0,5309.

Nesta freguesia também se selecionaram as zonas de valor homogêneo mais representativas, por serem aquelas com maior quantidade de transmissões de imóveis registadas, que têm o CL em vigor de 1,8 e 2,1, em face dos CL atualmente vigentes e aprovados por Portaria do Ministro das Finanças, tendo sido selecionados todos os imóveis transmitidos no período em análise.

Para os imóveis com o CL de 1,8 a aplicação do modelo econométrico resultou em um CL de 2,75, apurado com base no valor declarado pelas partes. Em contrapartida, para o CL de 2,1, obteve-se um CL de 3,14, conforme evidenciado na tabela 7.

**Tabela 7:** Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 1,8 e 2,1 na freguesia do Beato, durante o período de análise de 2013 a 2022

CL Vigente	CL Novo
1,8	2,75
2,1	3,14

Nesta freguesia, a diferença já não é tão acentuada como se verificou na freguesia do Parque das Nações, contudo é visível que os CL vigentes estão notavelmente abaixo dos CL estimados pelo modelo, evidenciando a relevância de reavaliar e ajustar os CL em vigor.

#### 4.2.3 Freguesia: Santa Clara

Por fim, foi estimado o modelo econométrico para a freguesia de Santa Clara, no período de análise de 2013 a 2022, conforme pode ser consultado na figura 12.

Número de obs. = 352
F (1, 320) = 2449,77
Prob > F = 0,000
R-Squared = 0,8750
Adj R-Squared = 0,8746

Val_acto	Coef.	Std. Err.	t	P> t
Vb	4,33	0,09	49,5	0,00
constante	-51829,8	6643,35	-7,8	0,00

**Figura 12:** Estimação do Modelo Econométrico para a Freguesia de Santa Clara, no período de análise de 2013 a 2022

Fonte: Elaboração Própria

Analisando o *R-squared* –  $R^2$ , neste modelo a dispersão dos valores é quase nula,

como pode ser consultado no anexo 4, assim apresenta o valor mais alto de  $R^2$ , entre as 3 freguesias, com um valor de 0,8750.

Mais uma vez, para perceber o comportamento do CL atualmente vigentes e aprovados por Portaria do Ministro das Finanças, foram selecionados os imóveis com o CL mais representativo, em face da quantidade de transações efetuadas, sendo o CL em vigor de 1,8 e 2,25.

Para os imóveis com o CL de 1,8, o modelo econométrico estimou um CL estimado de 3,88, apurado com base no valor declarado pelas partes. Já para um CL de 2,1, o modelo estimou um CL de 4,70, conforme demonstrado na tabela 8.

**Tabela 8:** Diferença entre o CL vigente e o CL calculado através do modelo econométrico para os CL em vigor de 1,8 e 2,1 na freguesia de Santa Clara, durante o período de análise de 2013 a 2022

CL Vigente	CL Novo
1,8	3,88
2,25	4,70

Os resultados obtidos demonstram a discrepância significativa entre os CL vigentes e os obtidos através do modelo, ressaltando a necessidade premente de uma revisão e ajuste nos CL atuais.

A análise dos resultados das três freguesias conduz à mesma conclusão, de que, para garantir um sistema tributário mais adequado com a realidade do setor imobiliário e, consequentemente, mais eficaz na sua função de tributação justa e equitativa, é necessário reavaliar e ajustar o modelo de determinação do CL em vigor.

## 5 CONCLUSÃO

### 5.1 CONCLUSÃO

Com os resultados obtidos é possível responder às questões de investigação apresentadas anteriormente e, por sua vez, retirar conclusões pertinentes face ao CL vigente.

Analisando a primeira, e principal, questão de investigação,  $Q_1$ : *O CL necessita de ser ajustado?*, os resultados apresentados no capítulo 4 demonstram que o CL atualmente vigente, para efeitos de determinação do VPT dos imóveis nas freguesias analisadas, é muito inferior ao CL obtido através do modelo econométrico, revelando que aquele não acompanha a evolução do setor imobiliário.

Esta discrepância, faz com que os VPT sejam muito inferiores face aos valores de venda praticados. Assim, a principal conclusão desta investigação é que o CL vigente necessita de ser ajustado para refletir os atuais valores do setor imobiliário.

Essa necessidade justifica-se para os efeitos do IMT e de todo o sistema fiscal, no que respeita aos factos tributários que emergem da transmissão de imóveis. Mas essa necessidade é particularmente expressiva no que respeita ao IMI, dado que quando os CL são atualizados, os novos valores só se aplicam aos prédios que forem avaliados após essa atualização, e não a todos os imóveis, pelo que a generalidade dos que existem construídos na data da mudança de CL, se manterão a pagar o IMI pelos valores antigos, que são confirmadamente desajustados dos valores de mercado.

Neste sentido, podemos responder às seguintes questões de investigação, assim no que diz respeito à segunda questão de investigação,  $Q_2$ : *O apuramento do CL pode ser automatizado?*, esta investigação demonstra também que o apuramento do CL poderá ser feito automaticamente, por meio de um modelo econométrico, que compare constantemente, por cada zona, o CL que resulta dos valores declarados das transmissões de imóveis, com os CL vigentes. Na verdade, o modelo de realização do zonamento pela AT segue já a comparação com os preços de mercado, mas é realizado de forma morosa, manual e com grande atraso. A aplicação deste modelo promoveria a otimização dos

recursos e a eficiência e justiça na tributação, tanto em sede do IMI como do IMT, do Imposto do Selo e dos restantes impostos.

Relativamente à terceira questão de investigação, *Q<sub>3</sub>: O ajustamento do CL pode ser feito anualmente?*, a variação existente anualmente no CL calculado e apresentado no capítulo 4, demonstra que pode ser feita a revisão anual e não a cada três anos, como está expresso na lei em vigor. Deste modo, as oscilações existentes no setor serão refletidas, aproximando o VPT dos valores de venda praticados.

Por último, no que concerne à quarta questão de investigação, *Q<sub>4</sub>: Pode e deve o ajustamento do CL aplicar-se imediatamente a todos os imóveis?*, esta investigação revela que o ajuste dos CL poderia, e talvez devesse ser feito a todos os imóveis, mesmo aos que já estão avaliados. Ou seja, os novos CL devem ser aplicados a todos os imóveis e, não como ocorre no modelo atual, só aos imóveis construídos de novo e àqueles que sejam objeto de avaliação solicitada pelos proprietários ou outras entidades com competência para isso, de forma casuística.

Esta realidade impede que as variações de valor de mercado se reflitam nos imóveis já avaliados, de forma generalizada, o que será sempre um fator de injustiça relativa, quando comparamos esse regime com o que se aplica aos imóveis novos. Os titulares destes imóveis são prejudicados, porque pagam IMI em função de um VPT mais próximo do valor de mercado do que os titulares de imóveis antigos, o que prejudica a equidade e justiça distributiva.

O ajustamento anual e generalizado do VPT, em função do CL atualizado, sendo possível e mais justo, deveria ser acompanhado por uma atualização das taxas existentes, para que a carga fiscal global não cresça. O efeito conjugado de ambas as medidas, produziria uma redistribuição da carga fiscal favorável aos contribuintes cujos imóveis estão localizados em zonas onde a valorização é menor.

Estas conclusões são inovadoras face à doutrina existente porque pela primeira vez é possível concluir o afastamento do VPT relativamente ao valor de mercado.



## **5.2 LIMITAÇÕES**

As limitações do presente estudo incluem, o curto período temporal dos dados disponibilizados, sendo os dados mais antigos de 2013.

Além disso, a restrição da análise a uma amostra específica de freguesias do município de Lisboa, pode limitar a generalização dos resultados para o contexto nacional, devido à extensão dos dados e à abrangência de zonas de valor homogéneo. Uma investigação mais extensa seria necessária para conduzir uma análise abrangente a todo o país.

É importante destacar que este estudo se focou exclusivamente em imóveis urbanos habitacionais, não considerando os outros tipos de imóveis que podem manifestar dinâmicas diferentes no que concerne à relação entre o valor fiscal e o valor de mercado.

Por fim, alguns imóveis urbanos habitacionais não foram contemplados nesta análise pela falta de dados completos, visto que estavam registados apenas em uma das bases de dados.

## **5.3 INVESTIGAÇÃO FUTURA**

No futuro, seria recomendável o desenvolvimento de um novo modelo mais complexo do apuramento do CL, de modo a considerar mais variáveis que intervêm no apuramento mais justo do VPT. Deverão ser ponderadas, por intermédio de um coeficiente, as características urbanísticas envolventes ao imóvel, tais como espaços verdes, proximidade a estabelecimentos de ensino ou comércio, meios de transporte, entre outras. Para tal será necessário utilizar bases de dados de maior abrangência, tanto de domínio público como privado, de modo a obter-se a melhor cobertura nacional das diversas características relevantes dos imóveis.

É também recomendado que se faça uma análise aos dados desde o momento da introdução destes impostos, para compreender a evolução do CL ao longo de um período mais alargado.

Por último, a amostra desta investigação deverá ser alargada a todos os imóveis existentes em Portugal, para se efetuar uma revisão global e profunda no CL.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acórdão N.º 585/04. (2004). *Jurisprudência*. Obtido 20 junho 2023, de <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20040585.html>
- Ahir, H., Loungani, P., & Bhasin, K. (2023). House prices continue to fall as borrowing costs rise. *FMI*. Obtido 20 maio 2023, de <https://www.imf.org/en/Blogs/Articles/2023/03/14/house-prices-continue-to-fall-as-borrowing-costs-rise>
- Ahrend, R., Béтин, M., Caldas, M. P., Cournède, B., Ramirez, M. D., Pionnier, P. A., Serra, D. S., Veneri, P., & Ziemann, V. (2022). Changes in the geography housing demand after the onset of COVID-19: First results from large metropolitan areas in 13 OECD countries. *OCDE Economics Department Working Papers*. <https://doi.org/10.1787/9a99131f-en>
- Allen, M. T., Rutherford, J., Rutherford, R., & Yavas, A. (2017). Impact of investors in Distressed Housing Markets. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 56(4), 622–652. <https://doi.org/10.1007/s11146-017-9609-0>
- Antunes, L. R. (2006). Reforma da tributação do Património. Em *Estudos de Direito Fiscal* (pp. 293–396). Almedina.
- AT. (2018). Processo: 2018000018 – IVE n.º 13063. *Ficha Doutrinária*.
- AT. (2021). *Manual de Avaliação de Prédios Urbanos: Versão 8.0*.
- Banco de Portugal. (2006). *Aviso n.º 5/2006*, 1–2.
- BPI, R. (2022). Setor Imobiliário em Portugal: situação e perspetivas - janeiro 2022. Obtido 21 maio 2023, de <https://www.bancobpi.pt/grupo-bpi/estudos-e-mercados/research/setor-imobiliario-em-portugal:-situacao-e-perspetivas---janeiro-2022>
- CAAD. (2013). Processo n.º: 78/2012-T. *Jurisprudência*.
- Couto, P. M. C. M. (2007). *Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação* (tese de mestrado). Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- DGTF. (2009). Critérios e Normas Técnicas a adotar nas avaliações de imóveis no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças. *Ministério das Finanças e da Administração Pública*.

- Ebrahim, M. S., & Hussain, S. (2010). Financial Development and asset valuation: The special case of Real Estate. *Journal of Banking & Finance*, 34(1), 150–162. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2009.07.011>
- FMI. (2023). Regional Economic Outlook - Europe, 22–25.
- Garriga, C., Gete, P., & Tsouderou, A. (2023). The economic effects of real estate investors. *Real Estate Economics*, 51(3), 655–685. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12427>
- INE. (2023). Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local. Obtido 16 julho 2023, de [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaquas&DESTAQUESdest\\_boui=593987772&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaquas&DESTAQUESdest_boui=593987772&DESTAQUESmodo=2)
- Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No price like home: Global house prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353. <https://doi.org/10.1257/aer.20150501>
- Louça, F., Fazenda, L., & Lopes, J. T. (2002). Projeto de Lei N.º 38/IX/1: Reforma a Tributação do Património, aprovando o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, alterando o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, o Código do Imposto do Selo, o Estatuto dos Benefícios Fiscais e Diversa Legislação Avulsa, extinguindo o Imposto Municipal de SISA e o Imposto sobre Sucessões e Doações. *Assembleia da República*.
- Martins. (2021). *A Atividade da Avaliação Imobiliária*.
- Martins, A. C. (2002). *Avaliações Fiscais*. Coimbra Editora.
- Mateus, J. S., & Freitas, L. C. d. (2005). *Os Impostos Sobre o Património Imobiliário*. Engifisco.
- Mendes, J. C. (2012). A Avaliação Fiscal dos Prédios Urbanos. Em *Provas Públicas dos Colégios de Especialidade* (Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, pp. 203–340). OTOC.
- Nascimento, E., & Trabulo, M. (2004). *IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis: notas práticas*. Almedina.
- OCDE. (2021). Housing Sector Country Snapshot: PORTUGAL. *OECD Housing Project*. Obtido 30 maio 2023, de <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/country-snapshots/housing-policy-portugal.pdf>

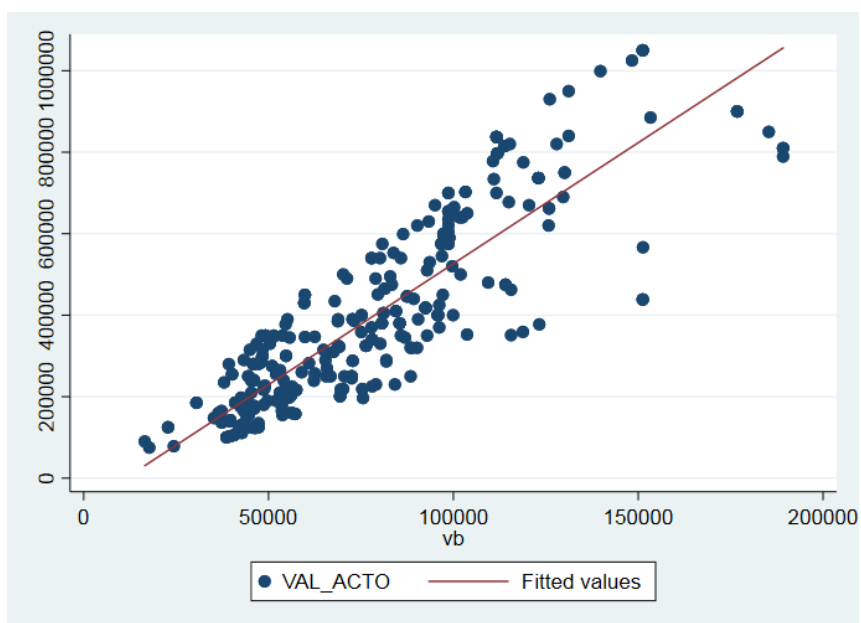
- OCDE. (2022). Housing taxation in OECD countries. *OECD Tax Policy Studies*. <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>
- Pires, J. M. F. (2015a). *Lições de Impostos Sobre o Património e do Selo* (3ª ed.). Almedina.
- Pires, J. M. F. (2015b). Os Impostos sobre o Património. Em *Lições de Fiscalidade* (4ª ed., pp. 400–439). Almedina.
- Processo: 0510/10. (2010). *Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo*. Obtido 29 junho 2023, de <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/c9510750e658adfd802577ba0050bdb3?OpenDocument>
- Processo: 1028/20.0T8LRA-B.C1. (2021). *Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra*. Obtido 29 maio 2023, de <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/13fef4d4394c9a1a802586c10033ceef?OpenDocument>
- Relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal. (1996). *Ministério das Finanças*, 759–800.
- Rodrigues, A., Machado, A., Cardoso, A. C., Pereira, A. G., Rodrigues, C., Campos, C. M. d., Lacerda, H., Araújo, M. A., Carvalho, M. T. d., Vieira, M., Garcia, N. O., Azevedo, P. A., Sousa, R., Ferreira, R. M. Z., & Reis, S. M. (2018). *Códigos Anotados e Comentados: Tributação do Património*. Lexit.
- Sá, J. d., Fonseca, J., Vaz, J. F., & Rosa, P. Q. (2021). *European Valuation Standards 2020 Guia Interpretativo*. ANAI.
- Sanches, J. L. S. (2004). A Desigualdade na distribuição dos encargos na Contribuição Autárquica e as avaliações para expropriação. Em *Fiscalidade* (pp. 187–207).
- Santos, A. C. d., & Martins, A. M. F. (2009). *Relatório do Grupo para o Estudo da Política Fiscal Competitividade, Eficiência e Justiça do Sistema Fiscal*. Ministérios das Finanças e da Administração Pública.
- Savills, P. (2022). *Real Estate Market Overview: Year 2022 What to Expect in 2023*.
- SIC & Lusa. (2023). Programa Mais Habitação aprovado no Parlamento pela maioria absoluta. Obtido 1 agosto 2023, de <https://sicnoticias.pt/pais/2023-07-19-Programa-Mais-Habitacao-aprovado-no-Parlamento-pela-maioria-absoluta-62a0c9f7>

- Soares, R. S., Ferreira, F. A., Teixeira, F. J., & Ferreira, N. C. (2022). A multicriteria evaluation system for large real estate investments. *International Journal of Strategic Property Management*, 26(4), 305–317. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2022.17922>
- Valdez, V. (2002). *Aspetos Gerais da Reforma da Tributação do Património*. Boletim Ciência e Técnica Fiscal n.º 408.
- Valdez, V. (2019). A Tributação em Sede de IMI. Em *Tributação do Património e do Selo – 2019* (pp. 9–27). Centro de Estudos Judiciários.
- Vaz, J. F., & Anjos, M. (2021). *Normas Internacionais de Avaliação – Análise comparativa*. ANAI.
- Wooldridge, J. M. (2013). *Introductory econometrics: A modern approach*. South-Western Cengage Learning.

## APÊNDICES

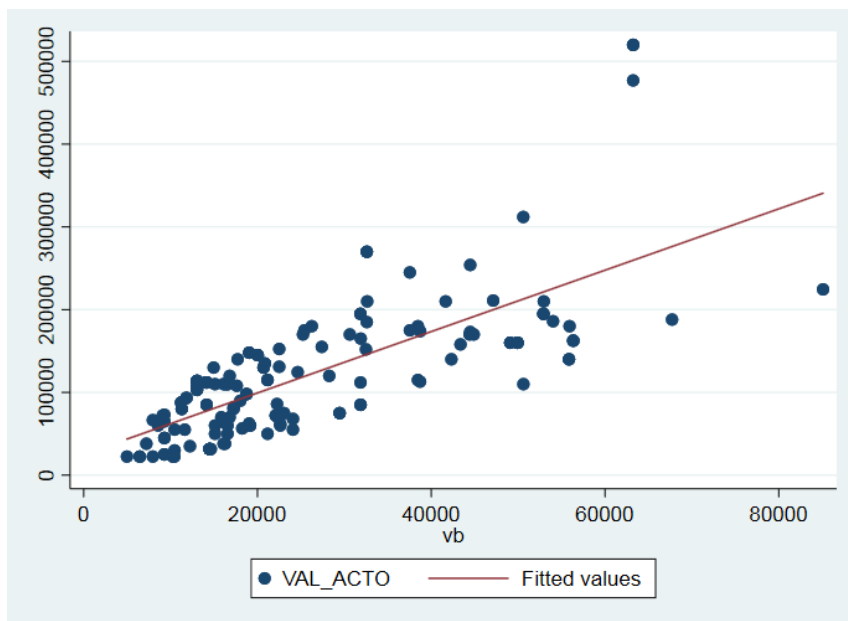
**Apêndice 1:** Evolução anual do CL por freguesia, utilizando o valor declarado

	Parque das Nações	Beato	Santa Clara
2013	3,95	1,79	2,14
2014	3,87	2,79	3,07
2015	4,77	2,89	3,28
2016	5,14	2,84	3,48
2017	5,09	3,01	3,74
2018	4,44	7,57	3,73
2019	5,84	2,37	3,23
2020	7,09	6,77	7,71
2021	5,21	1,89	4,05
2022	5,99	6,06	4,63



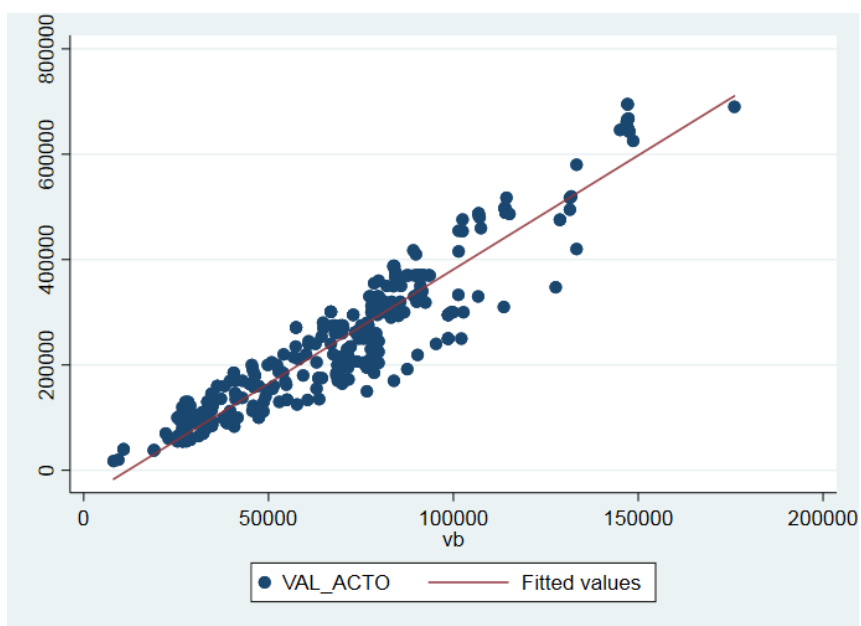
**Apêndice 2:** Gráfico de dispersão dos valores de venda da freguesia do Parque das Nações, segundo o modelo econométrico para o período de análise de 2013 a 2022

Fonte: *Output do Software Stata*



**Apêndice 3:** Gráfico de dispersão dos valores de venda da freguesia do Beato, segundo o modelo econométrico para o período de análise de 2013 a 2022

Fonte: *Output do Software Stata*



**Apêndice 4:** Gráfico de dispersão dos valores de venda da freguesia de Santa Clara, segundo o modelo econométrico para o período de análise de 2013 a 2022

Fonte: *Output do Software Stata*