

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 712/2025-T

Tema: IMT- valor patrimonial tributário excessivo-reclamações deduzidas e correções efetuadas nos termos do art. 130º do CIMI.

SUMÁRIO:

1. Nos termos do art. 30º do CIMT, o sujeito passivo do IMT, quando considere excessivo o valor patrimonial tributário inscrito na matriz, pode requerer fundamentadamente a avaliação do imóvel até à celebração do ato ou contrato.
2. O facto de não requerer a avaliação até essa data não o impede de posteriormente reclamar da matriz, nos termos dos arts. 130º e 131º do CIMI, nem de contestar administrativa ou judicialmente o ato de liquidação de IMT.
3. Essa contestação só é possível, no entanto, com outros fundamentos que não o exagero daquele valor patrimonial tributário.
4. As retificações efetuadas ou as reclamações deduzidas no âmbito do art. 130º do CIMI, não estando abrangidas pelo regime de invalidade do nº 2 do art. 165º do CPA, não têm eficácia retroativa não só em IMI, como também em IMT, produzindo efeitos apenas para o futuro.

DECISÃO ARBITRAL

Relatório

1. Identificação das partes

1.1. Requerentes

A..., nº de identificação fiscal ..., Primeira Requerente, e B..., nº de identificação fiscal..., Segundo Requerente, casados em regime de separação de bens, ambos residentes na Rua ..., ..., ..., ...-... Costa da Caparica.

1.2. Requerida

Autoridade Tributária e Aduaneira(AT)

2. Tramitação do Processo Arbitral

2.1. O Pedido de Pronúncia Arbitral (PPA) deu entrada a 4/8/2025, tendo sido aceite nesta data e encaminhado automaticamente para Requerentes e Requerida.

2.2- A 7/8/2025, o PPA seria notificado à Requerida.

2.3. A 13/8/2025, a AT nomearia representantes processuais os juristas ... e ..., que a 12/8 anterior tinha aceite o encargo.

2.4. A 22/9/2025, o presidente do Conselho Deontológico designaria para árbitro singular no presente processo o árbitro singular António Lima Guerreiro que, a 29/8 anterior, aceitara o encargo,

2.5. A 10/10/20245, despacho do presidente do Conselho Deontológico do CAAD procederia à constituição do Tribunal Arbitral.

2.6- A 15/10/202526, o Tribunal Arbitral notificaria a diretora-geral da AT, enquanto dirigente máximo do serviço, nos termos do art. 17º do RJAT, para apresentar Resposta no prazo de 30 dias, se entender necessário, requerer prova adicional e juntar o Processo Administrativo(PA).

2.7. A 20/11/2025, os Requerentes apresentaram Resposta e juntaram o PA.

2.8. A 4/3/2026, o Tribunal Arbitral emitiria o seguinte despacho:

“Por estarem em causa apenas questões de direito, o Tribunal Arbitral dispensa a reunião do art. 18º do RJAT.

Pede-se aos Requerentes que confirmem o valor da causa de € 6.192,67 que não corresponde à soma do valor dos pedidos apresentados.

Pede-se às partes o envio em word das peças processuais.

A decisão será tomada na data prevista, devendo entretanto os Requerentes proceder ao pagamento da taxa de justiça remanescente , se necessário devidamente corrigida”

2.9. Ainda no mesmo dia o Tribunal Arbitral corrigiria o valor € 6.192,67 indicado nesse despacho para € 6.075,5.58.

2.10. A 13/3/2026, os Requerentes pagaram a taxa de justiça remanescente e responderam à exceção dilatória suscitada pela Requerida, mantendo a adequação do meio processual utilizado. .

2.11. Sustentariam a correção do valor da causa indicado no PPA , especificando que inclui os juros indemnizatórios vencidos até à propositura da ação no montante de € 195,88.

3.Objeto

É objeto do presente PPA a anulação das decisões de indeferimento expresso da autoria do Chefe de Divisão da Justiça Tributária da Direção de Finanças do distrito de Setúbal, por delegação da diretora de finanças, notificado a 9/5/2025, da Reclamação Graciosa apresentada a 24/1/2025 , com o nº ...2025..., visando a anulação parcial das liquidações de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis(IMT) nºs ..., no montante de € 6.192,67 e..., também no montante de € 6.192,67, bem como das liquidações de imposto de selo da verba 1.1. da Tabela Geral de Imposto de Selo nºs..., no montante de € 762,18 e também de..., no montante € 762,18€ 762,18, todas datadas de 27/9/2024 e consequente condenação da Requerida , à restituição da parte dessas liquidações que exceda os montantes que seriam devidos caso tivessem tido por base o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel de € 110.000,00, em vez de € 190.583,84.

O montante impugnado de IMT e da verba 1.1. da Tabela Geral de Imposto de Selo é de € 5.879,70, ao qual acrescem os juros indemnizatórios vencidos até ao PPA, no montante de € 195,88, e ainda os vincendos, à taxa legal de 4%.

4.Saneamento

4.1. O presente pedido foi tempestivamente apresentado, nos termos da alínea a) do nº 1 do art. 2º do RJAT.

4.2- O Tribunal Arbitral coletivo foi regularmente constituído e é materialmente competente, nos termos da alínea a) do nº 1 do art. 2.º, do art. 5.º da alínea a) do nº 1 do art. 10º , todos do RJAT.

4.3. As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e estão regularmente representadas, em conformidade com o disposto no art.4.º e no nº 2 do art. 10º, ambos do RJAT, e nos arts. 1.º a 3.º, da Portaria n.º 112-A/2011, de 22/3.

4.4. No Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada corre impugnação judicial das liquidações de IMT e imposto de selo contestadas no presente processo arbitral, que seria autuada com o nº ...2025... .

Admite-se, assim, o risco de litispendência, que pressupõe a repetição da mesma causa em dois processos, ou seja, da identidade de sujeitos, do pedido e da causa de pedir, de modo a permitir ao tribunal evitar contradizer ou reproduzir decisão anterior (acórdão do STA de 15/7/23, proc. 0705/07.5BEPNF).

A litispendência, a confirmar-se, deve, no entanto, ser deduzida na ação proposta em segundo lugar, considerando-se proposta em segundo lugar a ação para a qual a Requerida foi notificada posteriormente [art. 580º CPC aplicável ex vi da alínea e) do art. 2º CPPT].

Como a presente ação foi proposta em primeiro lugar, nela não pode ser conhecida a possível litispendência.

4.5. A cumulação das impugnações de IMT e imposto de selo, como das reclamações gratuitas cujo indeferimento foi impugnado, é admissível, uma vez o facto tributário nesses impostos ser idêntico e as regras de direito aplicáveis serem comuns.

Nos termos do art. 104º do CPPT:

“1-Na impugnação judicial é admitida a cumulação de pedidos, ainda que relativos a diferentes atos, e a coligação de autores, desde que, cumulativamente: (

a) Aos pedidos corresponda a mesma forma processual; e

b) A sua apreciação tenha por base as mesmas circunstâncias de facto ou o mesmo relatório de inspeção tributária, ou sejam suscetíveis de ser decididos com base na aplicação das mesmas normas a situações de facto do mesmo tipo.

2 - Não obsta à cumulação ou à coligação referida no número anterior a circunstância de os pedidos se reportarem a diferentes tributos, desde que todos se reconduzam à mesma natureza, à luz da classificação prevista no 2 do art. 3.º da Lei Geral Tributária”

Por outro lado, nos termos do nº 4 do art. 9º do Código do Imposto de Selo, a tributação dos negócios jurídicos sobre bens imóveis, prevista na Tabela Geral, aplicam-se as mesmas regras de determinação da matéria tributável do CIMT, motivo pelo qual, sendo idênticas as regras de direito aplicáveis, a cumulação de pedidos se enquadra na parte final dessa alínea b) do nº 1 do art. 104º.

4.5. Em tudo o que de mais possa relevar para a boa decisão da causa, o processo não enferma de nulidades, nem existem exceções ou questões prévias que cumpram conhecer e que obstem à apreciação do mérito da causa.

5. Posição dos Requerentes.

Os Requerentes fundamentam a impugnação no valor patrimonial excessivo do imóvel em que a liquidação se baseou, com a conseqüente violação do nº 1 do art. 12º do CIMT.

Desde agosto de 2024, projetavam a aquisição do imóvel dado o preço pelo qual foi colocado à venda no sítio “O Idealista” ser substancialmente inferior ao valor do mercado de bens imóveis com as mesmas localização e características.

O VPT inscrito na matriz do imóvel mostrava-se, no entanto, manifestamente exagerado, por erro na aplicação dos coeficientes de localização (Cl) de 3 % e vetustez (Cv) 0,75 % , em vez dos coeficientes de 2% e 0,65%, respetivamente, a que se refere o art. 38º do CIMI, motivo pelo qual os Requerentes tentaram antes da compra que o banco vendedor solicitasse e obtivesse a sua revisão, nos termos do art. 130º do CIMI, o que não conseguiram.

O mediador imobiliário com o qual os Requerentes contataram para a realização da operação através da colaboradora C... manifestaram, na verdade, a indisponibilidade do banco vendedor para proceder a essa reclamação ou para adiamento da escritura entretanto marcada para que os Requerentes, dada a inércia do banco vendedor, pudessem, em substituição deste, reclamar do valor tributável inscrito na matriz, por excessivo.

Dado o risco da perda de um negócio de preço convidativo, os Requerentes optaram por celebrar a escritura de aquisição, com as consequentes liquidações e pagamento de IMT e imposto de selo da verba 1.1. da Tabela Geral , embora com base num valor patrimonial tributário desajustado .

Da avaliação notificada a 3/10/2024 teria resultado a nulidade, por erro de cálculo imputável à AT, do VPT anteriormente inscrito na matriz, que serviu de base às liquidações consequentes de IMT e do imposto de selo da verba 1.1. da Tabela Geral.

Assim, a nova avaliação teria por consequência necessária a revisão oficiosa por banda da AT das liquidações de IMT e imposto de selo, que tiveram por base esse VPT excessivo e, por isso, inválido.

Essa doutrina resultaria em especial do acórdão do STA de 28/10/2020, no proc. 02478/15.6 BESNT, a propósito do IMT e do imposto de selo da verba 1.1 da Tabela Geral , e, a propósito do IMI, do acórdão do TCA Sul de 12/5/2022, proc. 12/10.6BELRS.

Assim, desenvolvendo a sua argumentação, o art. 30º do CIMT consagraria uma mera faculdade do sujeito passivo, que este pode exercer, ou não, sem quaisquer consequências legais do seu não exercício-

Não seria um ónus legal, com efeitos preclusivos, em caso de incumprimento, do direito a reclamação graciosa ou impugnação judicial com fundamentos idênticos.

Outra solução violaria também o princípio da legalidade referido no nº 1 do art. 8º da LGT, o princípio da justiça do art. 55º desta Lei ,o dever de plena reconstituição da legalidade afetada por ato lesivo imposto no art. 100º da LGT, o princípio constitucional da tributação segundo o rendimento real expresso no nº 2 do art. 104º da Constituição da República Portuguesa (CRP) e o direito a uma tutela, eficaz e efetiva dos direitos ou interesses legalmente protegidos dos Requerentes assegurado pelo nº 4 do art. 268º da CRP.

Os Requerentes apresentam para depor genericamente sobre todos os factos que integram o PPA D..., residente na Rua ..., nº ..., ...-... Venda do Pinheiro.

6. Posição da Requerida

Para a Requerida, os Requerentes pretendem a anulação dos atos de liquidação de IMT e imposto de selo com fundamento em vícios, não dos atos de liquidação, mas sim do ato que fixou o VPT.

Não invocam qualquer vício específico da operação de liquidação ou do seu procedimento. O que está em causa, ou seja, o que os Requerentes contestam é, apenas e só, o ato destacável de fixação do VPT, aliás consolidado na ordem jurídica antes da apresentação do , não os subsequentes atos de liquidação de IMT e imposto de selo.

De facto, a origem do diferendo que opõe os Requerentes à AT diz respeito à fórmula de cálculo do valor patrimonial, ou seja, segundo estes , à “errónea fixação do valor patrimonial tributário da mesma, designadamente por errada aplicação do coeficiente de localização de 3,00 e de um coeficiente de vetustez de 0,75, ao invés de um coeficiente de localização de 2,00 e da consideração de um coeficiente de vetustez de 0,65 respetivamente, fruto, por um lado, da localização da fração (decorrente do zonamento aplicável) e, por outro, da idade do imóvel, resultante da própria caderneta, na sua versão à data da aquisição.”

Constituindo o ato de avaliação direta um ato destacável e, inexistindo qualquer restrição relativa às ilegalidades que podem ser objeto de impugnação contenciosa, os vícios de que enferme o referido ato de avaliação apenas poderiam ser arguidos em impugnação do ato de avaliação e não do ato de liquidação que seja praticado com base naquele, porquanto a atribuição da natureza de ato destacável tem por fim, precisamente, autonomizar os vícios deste ato para efeitos de impugnação contenciosa.

Daí resultaria a impossibilidade de apreciação da conformidade do ato de avaliação em sede de impugnação do posterior ato de liquidação.

Este pressupõe um valor previamente fixado na avaliação, , com a consequente inadmissibilidade da dedução da impugnação dos atos de liquidação, apenas com fundamento em discordância sobre o VPT.

Por outro lado, não obstante o facto de, em 1/10/2024, os Requerentes terem apresentado um pedido de avaliação do imóvel, por motivo de VPT desatualizado, ao abrigo do disposto na al. a) do n.º 3 do art.º 130.º do CIMI, que veio reduzir o VPT do prédio, para €110.000,00, este valor apenas produziu efeitos na matriz nessa mesma data de 1/10/2024, em obediência ao preceituado no n.º 4 do art.º 37.º do CIMI.

Daqui se retiraria que, tendo o IMT e o imposto de selo da verba 1.1 da Tabela Geral sido liquidados em 27/9/2024 , ou seja, em data anterior à da produção dos efeitos na matriz do VPT apurado no decurso da avaliação requerida nos termos da al. a) do n.º 3 do art.º 130.º do CIMI, que ocorreu em 1/10/2024 , não assiste, aos Requerentes, qualquer razão de facto ou de direito suscetível de justificar a anulação dos atos tributários controvertidos, com a consequente restituição do montante peticionado correspondente à diferença entre o montante de imposto pago e aquele que seria devido caso a matéria coletável fosse o VPT corrigido-

Com efeito, segundo o disposto no n.º 8 do art.º 130.º do CIMI, a alteração do VPT de um prédio, apurado no decurso de uma avaliação efetuada ao abrigo do disposto na al. a) do n.º 3 do art.º 130.º do CIMI, não tem efeitos retroativos.

7. Fundamentação

7.1. Fundamentação de facto

7.1.1 Factos Provados

7.1.1.1.A 30/9/2024, os Requerentes , por documento particular autenticado, nos termos do DL nº 116/2008, de 4/7, elaborado no cartório de ... na freguesia da Costa da Caparica do concelho de Almada , adquiriram ao Banco..., sediado em Lisboa, nº de pessoa coletiva..., a fração autónoma em regime de propriedade horizontal designada pela letra “B”, cave direita , Loja, do prédio urbano inscrito em ... sob o artigo ..., na matriz predial urbana da freguesia da ..., no concelho de Almada, destinada a comércio, localizada com os nºs ... da Rua ... e ... a ... da Rua..., com o valor patrimonial tributário de € 190.583,84 atualizado em 2022., e o preço de e 85.000,00, tendo esse negócio tido a intervenção das mediadoras imobiliárias “E...”, nº de pessoa coletiva..., e F...”, nº de pessoa coletiva ... , titulares das licenças AMI, nos termos da Lei nº 15/2013, de 8/2(Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária), respetivamente nºs ... e

7.1.1.2. Os Requerentes são casados em regime de separação de bens e o imóvel em causa foi adquirido pelo banco vendedor por dação em cumprimento de seu devedor, primeira transmissão após a entrada em vigor do CIMI , abrangida pelo do nº 1 do art. 15º do DL nº 287/2003, de 12/12, tendo a Declaração modelo 1 apresentada a 22/9/2009, constando a sua avaliação da ficha nº 2901121, da qual consta o VPT inicial de € 174.350,00.

7.1.1.3. Por essa aquisição de 30/9/2024, pagaram os Requerentes IMT e o imposto de selo da verba 1.1. da Tabela Geral, determinado nos termos do nº 3 do art. 9º do Código de Imposto de Selo num total de € 13.909,70 (€ 6.954,85 cada um), tendo para o efeito a sua representante apresentado as declarações modelo 1 de IMT a 27/9/2024, às quais foram atribuídos os registos n.º 2024/ ... e 2024/ ..., que originaram as liquidações de IMT nºs..., no montante de € 6.192,67 e ..., também no montante de € 6.192,67, bem como da verba 1.1. da Tabela Geral de Imposto de Selo nºs ..., no montante de € 762,18 e ... ,no montante € 762,18€ 762,18, todas datadas de 27/9/2024.

7.1.1.4. A 1/10/2024, os Requerentes reclamaram da inscrição na matriz nos termos da alínea a) do nº 3 do art. 130º do CIMI(desatualização do VPT), através da apresentação da Declaração modelo 1 prevista no nº 1 do art. 13º desse Código.

7.1.1.5. Essa avaliação foi notificada aos Requerentes a 17/10/2024.

7.1.1.6. A nova avaliação reduziu o CI de 3 para 2 % e o Cv de 0,75 % para 0,65 %.

7.1.1.7. Aumentou, por sua vez, o valor-base por m2 dos prédios edificadas de € 609,00 para € 665,00.

7.1.1.8. O VPT desceria, assim, de 190.583,84 para € 110.000,00.

7.1.1.9 A 30/10/2024, o Segundo Requerente , por correio eletrónico, dirigiu-se ao chefe do ... serviço de finanças do concelho de Almada que abrange a área da freguesia da..., pedindo que determine a restituição do imposto pago a mais, conseqüente da nova avaliação notificada a 17/10/2024.

7.1.1.10. O chefe do ... serviço de finanças do concelho de Almada responderia negativamente, invocando a ausência de retroatividade dessa nova avaliação consagrada no

7.

nº 8 do art. 130º do CIMI e que a anulação parcial das liquidações de IMT e imposto de selo que pretendem só seria possível através do meio previsto no art. 30º do CIMT, antes do ato ou contrato que originou as liquidações impugnadas.

7.1.1.11. A 24/1/2025, o mandatário das Requerentes, em nome destes, através do Portal das Finanças, reclamou graciosamente para a diretora de finanças da Direção de Finanças do distrito de Setúbal ,cumulando os pedidos de anulação das liquidações de IMT e imposto de selo anteriormente identificadas.

7.1.1.12. Essas reclamações seriam totalmente indeferidas por despacho do Chefe de Divisão da Justiça Tributária da Direção de Finanças do distrito de Setúbal, por delegação da diretora de finanças, notificado a 9/5/2025.

7.1.1.13. A 27/8/2025, os Requerentes dirigiram ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada impugnação judicial das liquidações de IMT e imposto de selo anteriormente identificadas, que seria atuada com o nº ...2025... .

7.1.1.14. Os fundamentos dessa impugnação são idênticos aos do presente PPA.

7.1.1.15. Não se provou qualquer erro imputável aos serviços por deficiente aplicação dos coeficientes de vetustez ou localização, mas que estes careciam de retificação, como demonstraria a avaliação efetuada na sequência da apresentação da declaração modelo1 prevista no art. 130º do CIMI, a 1/10/2024.

7.1.2.Factos não Provados

Não se consideram não Provados quaisquer fatos relevantes para o conhecimento da causa.

7.1.3 Fundamentação da Fixação da Matéria de Facto

O Tribunal Arbitral tem o dever de selecionar os factos pertinentes para a decisão da causa, com base na sua relevância jurídica e tendo em consideração as várias soluções plausíveis das questões de Direito suscitadas pelas partes, bem como o dever de discriminar os factos provados e não provados. Porém, o Tribunal Arbitral não o dever e pronúncia quanto a toda a matéria de facto alegada pelas partes, em conformidade com o disposto no nº 2 do 123.º do CPPT e no nº 1 do 596.º, vem como no nº 3 do art. 607º, ambos do CPC, aplicáveis ex alíneas a) e e) do nº 1 do art. 29º do RJAT, mas apenas da necessária a essa decisão.

O Tribunal formou a sua íntima e prudente convicção quanto aos factos provados e não provados através do exame de todos os elementos probatórios, incluindo as informações oficiais fundamentadas , que tenham sido carreados aos autos e apreciados e avaliados com base no princípio da livre apreciação dos factos e nas regras da experiência, normalidade e racionalidade, em conformidade com os ditames fixados na alínea e) do art. 16.º, do RJAT e nos nºs 4e 5 do 607.ºdo CPC aplicáveis ex vi alínea e) do nº 1 do art. 9º do mesmo RJAT.

A fixação da matéria de facto foi efetuada com base na documentação apresentada pelas partes, suficiente para a prova dos factos a que respeita.

Os Requerentes apresentaram uma testemunha mas não indicaram qualquer ligação pessoal ou meramente profissional aos factos concretos que justifique o seu depoimento, que, aliás, não especificam.

A Requerida não contesta os factos alegados pelos Requerentes documentalmente confirmados, mas apenas o seu enquadramento jurídico.

Assim, o Tribunal Arbitral não reconhece qualquer utilidade na audição dessa testemunha.

7.2 Fundamentação de direito

Os n.ºs 1 e 7 do art. 134.º do CPPT autonomizaram a impugnação dos atos de fixação dos valores patrimoniais da impugnação dos atos de liquidação. A impugnação dos atos de fixação dos valores patrimoniais, nos termos da norma referida em segundo lugar, não tem, por outro lado, efeito suspensivo e só pode ter lugar depois de esgotados os meios gratuitos previstos no procedimento de avaliação, nomeadamente o pedido de segunda avaliação previsto no n.º 1 do art. 77º do CIMI.

A impugnação autónoma dos atos de fixação dos valores patrimoniais é um desvio ao princípio da impugnação unitária do ato de liquidação, em que podem ser invocadas todas as ilegalidades anteriormente incorridas.

Nessa medida, o regime de impugnação autónoma dos atos de ação dos valores patrimoniais em vigor é incompatível com a reclamação ou impugnação da liquidação com fundamento em mero erro de apuramento do VPT, ainda quando esse erro seja imputável aos serviços (acórdãos do Pleno da Secção do Contencioso Tributário do STA de 23/2/2023, proc. 010222.BALSB, e de 27/1/2024, proc. 0121/24 4 BALSBS).

Por outro lado, a anulação judicial do ato de determinação do CPT implica a nulidade total ou parcial, conforme os casos, dos atos de liquidação consequentes do ato anulado.

Esse regime é atenuado no n.º 1 do art. 30º do CIMT, de acordo com o qual, antes da celebração do ato ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do CIMI, a avaliação de imóveis quando fundamentadamente considerem excessivo o valor patrimonial tributário inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do IMT, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva, sendo, segundo o n.º 2, o resultado da avaliação efetuada nos termos do n.º anterior, levado à matriz para todos os efeitos legais.

Essa norma é equivalente à art. 56º do Código do imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISDI) com a única diferença que no regime anterior o resultado da avaliação não era levado à matriz.

O meio do n.º 1º do art. 30º do CIMT, como o do art. 56º do CIMSISDI, não tem natureza impugnatória, por não visar a apreciação de pretensos vícios da primeira avaliação.

O seu objetivo é possibilitar ao sujeito passivo uma avaliação atualizada do imóvel.

O resultado desta pode ser igual, inferior ou superior ao resultado da primeira avaliação-

Não está em discussão no presente processo arbitral qualquer erro na determinação do VPT da fração autónoma adquirida pelos Requerentes, subsequente à reclamação deduzida nos termos dos arts. 130º e 131º do CIMI, que, aliás, o Tribunal Arbitral teria sempre competência para conhecer, nos termos da parte final da alínea b) do n.º 2 do art. 2º do RJAT,. Tal erro, a ter existido, já foi, aliás, corrigido a 17/10/2024.

A divergência entre Requerentes e Requerida consiste na diferente interpretação do nº 1 do art. 30º do CIMT, no que respeita aos efeitos do não exercício do meio procedimental aí previsto.

Para os Requerentes, o não uso dessa faculdade até à celebração do ato ou contrato sujeito a imposto não teria efeitos preclusivos do direito de reclamação ou impugnação com fundamento no exagero do VPT.

Para a Requerida, o nº 1 do art. 30º do CIMT é um ónus legal. O seu não exercício limitaria o direito de reclamação ou impugnação a outros fundamentos que não o exagero do VPT.

Quer no regime do art. 56º do CIMSISD, a avaliação tinha de ser requerida antes da transmissão, em conjunto com a declaração modelo 1 para efeitos da liquidação do IMT ou da sisa.

No presente caso, a avaliação apenas foi requerida a 1/10/2024, 3ª feira, quando a transmissão foi efetuada a 27/9/2024, 6ª feira.

Os Requerentes não invocaram nem provaram, por outro lado, qualquer motivo plausível que justificasse o não cumprimento dessa norma legal somente no segundo dia útil ao do termo do prazo legal.

O facto de os ora Requerentes não solicitarem a avaliação até 27/9/2024, o que poderiam ter feito independentemente da vontade do banco vendedor, não os impediu de posteriormente reclamarem da matriz, nos termos dos arts. 130º e 131º do CIMI, nem de contestarem administrativa ou judicialmente o ato de liquidação de IMT.

Essa contestação só seria, no entanto, possível com outros fundamentos que não o exagero daquele valor patrimonial tributário, uma vez os Requerentes não satisfizeram o ónus de solicitar a avaliação até 27/9/2024, data do contrato sujeito a IMT e ao imposto de selo da verba 1.1 da Tabela Geral.

Essa tem, aliás, a doutrina tradicionalmente seguida pela administração fiscal desde a Circular nº 8/64, de 6/2, da então 4ª Repartição da DGCI, que se manteve em vigor durante toda a vigência do CIMSISD, não havendo fundamentos válidos que justifiquem a sua não aplicação ao CIMT.

Não houve, assim, qualquer violação do nº 1 do art. 8º da LGT, que não passa, aliás, de uma norma infra-constitucional, reafirmando o princípio da legalidade tributária.

É da mesma natureza a norma do art. 55º da LGT, que apenas tem, assim, relevância autónoma nos casos em que a Administração atue no âmbito de poderes de liberdade ou oportunidade e não no exercício de poderes vinculados, como é o caso.

Tão pouco foi violado o princípio constitucional da tributação segundo o rendimento real expresso no nº 2 do art. 104º da CRP, pela singela razão de o IMT, não obstante recair sobre a capacidade contributiva revelada pela utilização do rendimento, não ser um imposto sobre o rendimento, como o IRS ou o IRC.

Do mesmo modo não foi desrespeitado o direito a uma tutela, eficaz e efetiva dos direitos ou interesses legalmente protegidos dos Requerentes assegurado pelo nº 4 do art. 268º da CRP. Os Requerentes dispunham, na verdade, de um meio para pôr em causa a liquidação de IMT com fundamento em o VPT ser excessivo, o regulado no art. 30º do CIMT. Apenas não o exerceram atempadamente.

É certo que Requerentes fundamentam o PPA, não no meio do art. 30º do CPPT, que não exerceram até à data em que o poderiam ter feito, mas na reclamação deduzida a 1/10/2024 nos termos do art. 130º do CIMI, que logrou reduzir o VPT inscrito na matriz de € 190.583,84

para € 110.000,00. Sustentam que a decisão dessa reclamação se fundamentou na invalidade resultante de erro de aplicação dos coeficientes de vetustez e localização ,do VPT anteriormente fixado, com a consequente nulidade parcial das liquidações de IMT e imposto de selo que o tiveram por base.

Assim, a nova avaliação teria por consequência necessária a revisão oficiosa por banda da AT, com fundamento de erro imputável aos serviços nos termos do nº 1 do art. 78º da LGT., , aplicável “ex vi” do ar2º do CIMT , e do art. 115º do CIMI, das liquidações de IMT e imposto de selo controvertidas , que tiveram por base esse VPT excessivo ,Convocam para o efeito jurisprudência do STA e do TCA Sul.

No entanto, essa jurisprudência não tem aplicação aos factos objeto do PPA.

De acordo com o referido acórdão do STA de 28/10/20 referido pelos Requerentes , a anulação judicial do ato de fixação dos valores patrimoniais implica a nulidade total ou parcial dos atos de liquidação consequentes, que a administração fiscal deve oficiosamente conhecer.

O Tribunal Arbitral não põe abstratamente em causa tal entendimento.

Discorda que tenha aplicação ao presente caso.

O mecanismo do art. 130º do CIMI não tem, no entanto, natureza judicial.

Visa a revisão apenas por via administrativa, por iniciativa do chefe de finanças , do contribuinte ou da autarquia local competente, dessas inscrições, sendo a recusa dessa revisão judicialmente impugnável.

Não pretende , por outro lado, demolir, ainda que parcialmente, as inscrições matriciais reclamadas.

O seu objetivo é revê-las , tendo essa revisão efeitos apenas para o futuro.

Nos casos em que tiver em decorrido mais de três anos sobre a avaliação anterior, nos termos do nº 4 desse art. 130º, essa revisão pode alterar para mais ou para menos o VPT, caso em que implica nova avaliação.

Tal nova avaliação não é, no entanto, uma anulação administrativa, considerada, nos termos do nº 2 do art. 165º do Código de Procedimento Administrativo(CPA), aplicável “ex vi” da alínea c) do art. 2º da LGT. , como o ato administrativo que determina a destruição dos efeitos de outro ato, com fundamento em invalidade.

É o que ilustra o art. 130º do CIMI, que dispõe:

“ 1 O sujeito passivo ou qualquer titular de um interesse direto, pessoal e legítimo, pode consultar ou obter documento comprovativo dos elementos constantes das inscrições matriciais no serviço de finanças da área da situação dos prédios.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os pedidos sobre a existência de imóveis efetuados por qualquer entidade devem ser dirigidos ao serviço de finanças do domicílio fiscal do sujeito passivo.

3 - O sujeito passivo, a câmara municipal e a junta de freguesia podem, a todo o tempo, reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, nomeadamente com base nos seguintes fundamentos(sublinhado nosso):

- a) Valor patrimonial tributário considerado desatualizado;
- b) Indevida inclusão do prédio na matriz;
- c) Erro na designação das pessoas e residências ou na descrição dos prédios;
- d) Erro de transcrição dos elementos cadastrais ou das inscrições constantes de quaisquer elementos oficiais;
- e) Duplicação ou omissão dos prédios ou das respetivas parcelas;
- f) Não averbamento de isenção já concedida ou reconhecida;
- g) Alteração na composição dos prédios em resultado de divisão, anexação de outros confinantes, retificação de extremas ou arredondamento de propriedades;
- h) Não discriminação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos por andares ou divisões de utilização autónoma;
- i) Passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal;
- j) Erro na representação topográfica, confrontações e características agrárias dos prédios rústicos;
- l) Erro nos mapas parcelares cometidos na divisão dos prédios referidos na alínea anterior;
- m) Erro na atualização dos valores patrimoniais tributários;
- n) Erro na determinação das áreas de prédios rústicos ou urbanos, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 10% e 5%, respetivamente.

4 - O valor patrimonial tributário resultante de avaliação direta só pode ser objeto de alteração com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3 por meio de avaliação decorridos três anos sobre a data do pedido, da promoção oficiosa da inscrição ou da atualização do prédio na matriz (sublinhado nosso).

5 - O chefe do serviço de finanças competente pode, a todo o tempo, promover a retificação de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, salvo as que impliquem alteração do valor patrimonial tributário resultante de avaliação direta com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3, caso em que tal retificação só pode efetuar-se decorrido o prazo referido no n.º anterior(sublinhado nosso)

6

7

8- Os efeitos das reclamações, bem como o das correções promovidas pelo chefe do serviço de finanças competente, efetuadas com qualquer dos fundamentos previstos neste artigo, só se produzem na liquidação respeitante ao ano em que for apresentado o pedido ou promovida a retificação (sublinhado nosso).

9 - O valor patrimonial tributário resultante da avaliação geral de prédios só pode ser objeto de alteração com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3 por meio de avaliação, a partir do terceiro ano seguinte ao da sua entrada em vigor para efeitos do imposto municipal sobre imóveis “.

A apreciação das reclamações referidas no art. 130º, acrescenta o art. 131º, é da competência dos chefes de finanças da área de situação dos prédios, devendo ser decididas no prazo de 90 dias, exceto as que tiverem por fundamento o valor patrimonial tributário exagerado do prédio, as quais devem ser resolvidas no prazo de 180 dias, podendo as reclamações ser apresentadas no serviço de finanças da área do domicílio fiscal do reclamante.

Completa esse regime o art. 132º que diz:

“1-As reclamações que tiverem por fundamento erro na designação das pessoas, nas suas residências ou na descrição dos prédios podem ser feitas verbalmente quando o reclamante apresente prova documental ou esta consista em informação já existente no serviço de finanças, sem prejuízo de as mesmas serem reduzidas a escrito.
2 - As reclamações apresentadas com outros fundamentos devem ser apresentadas por escrito.

3 - As reclamações com os fundamentos previstos nas alíneas a) e n) do n.º 3 do art. 130.º, quando respeitantes a prédios urbanos, são apresentadas através da entrega da declaração a que se referem os artigos 13.º e 37.º, juntamente com os elementos que a devem acompanhar (**sublinhado nosso**).”-

Nos termos do acórdão do Pleno da Secção do Contencioso Tributário do STA de 23/12/22, proc. 92/09.4BEPRT, com fundamento no nº 4 do art- 37º do CIMI, os efeitos da avaliação reportam-se à data do pedido de inscrição ou atualização dos prédios na matriz, independentemente da data em que a avaliação se realize, ou seja a 1/10/2024 e não a 27/9 anterior como os Requerentes querem.

Nessa medida, a liquidação de IMT não violou, ao contrário do que eventualmente aconteceria se a avaliação tivesse sido requerida nesta última data, o nº 1 do art. 12º do CIMT dado o referido atraso de dois dias úteis na entrega do pedido de avaliação-

A correção das matrizes prediais por factos posteriores à inscrição ou atualização do imóvel não opera, assim, automaticamente, dependendo da iniciativa do contribuinte ou do chefe de finanças.

É verdade, que o art. 138º do CIMI consagra o princípio da atualização permanente do VPT dos prédios urbanos que obste à sua erosão por força da desvalorização do moeda e que esta opera por contraposição ao VPT fixado da sua desatualização.

Subjacente a este mecanismo, a ser conjugado com o nº 4 do art. 130º. está, por isso, a atribuição ao VPT de um determinado período de vigência (três anos), findo o qual este se considera desatualizado (acórdão do STA de 2/4/2025, proc. 02265/09.3BELRS), que é de aplicação geral a todas as atualizações do VPT e não somente às previstas naquele art. 138. Deste modo, ao contrário dos coeficientes que visam refletir a desvalorização monetária, os coeficientes de vetustez e de localização não são aplicáveis automaticamente, dependendo da iniciativa dos interessados, nos casos em que o interessado seja o contribuinte, através da entrega da declaração modelo 1 .

O coeficiente de vetustez regulado no art. 44º do CIMI aumenta com a idade do prédio .

Do mesmo modo, as zonas homogêneas do município abrangidas pelos coeficientes de localização podem, como esses coeficientes de localização, variar, em função do plano diretor municipal aprovado, como aconteceu com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Almada, retificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 5/97, de 14/1.

Ao contrário, por exemplo, dos erros nas áreas e na afetação a que se refere a alínea n)do nº 3 do art. 130º do CIMI., as alterações do VPT em função dos coeficientes de vetustez ou localização não visam necessariamente corrigir qualquer ilegalidade, já que podem limitar-se a refletir as novas circunstâncias que influenciam esse valor.

Ainda que essas correções visassem a correção de eventuais ilegalidades, o seu efeito retroativo em sede de IMI estaria sempre expressamente excluído pelo nº 8 do art. 130º do CIMI.

Ao contrário da revogação que é o ato administrativo que determina a cessação dos efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade., a avaliação regulada no nº 3 do art. 131º não é uma anulação administrativa

Como refere o acórdão do TCA Norte de 12/6/24, proc. 00534/17.8 BEPRT, a revisão operada nos termos do art. 130º do CIMI, da qual os Requerentes se socorreram, mantém, por força do seu nº 8, intactos os efeitos da anterior inscrição matricial, só produzindo efeitos “ex nunc” e estando, por isso vedado à AT aplicar o regime de anulação administrativa previsto no CPA, a título de legislação subsidiária.

As retificações e reclamações previstas na norma só produzem efeitos na liquidação de IMI respeitante ao ano que foi apresentado o pedido ou tenha sido promovida a retificação, cujo facto tributário, nos termos do nº 1 do art. 8º do CIMI, só viria a ocorrer a 31/12/2024, dia em que foi encerrada a matriz do ano em que ocorreu a retificação ou atualização e no qual se iniciou o prazo findo o qual o VPT pode ser vir a ser considerado desatualizado(acórdão do STA de 2/4/2025, proc. 0026/09.3BELRS).

Tal norma não faz qualquer referência às liquidações de IMT, mantendo o princípio do nº 1 do art. 12º do CIMT, de acordo com o qual o imposto incide sobre o valor constante do ato ou contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis quando superior. Tal valor é o inscrito na matriz predial a quando da transmissão e não na data de encerramento da matriz, que consta da caderneta predial do imóvel.

Tal nº 8 do art. 130º é, assim, de aplicação limitada às liquidações de IMI consequentes das reclamações e correções reguladas por essa norma, não resultando dele, ainda que indiretamente, que essas reclamações e correções abranjam o IMT e retroajam os seus efeitos em sede de IMI, ainda que para efeitos de IMT, a uma data anterior àquela em que foram requeridas ou promovidas.

7-Decisão

O Tribunal Arbitral mantém a decisão de indeferimento expresso da autoria do Chefe de Divisão da Justiça Tributária da Direção de Finanças do distrito de Setúbal, por delegação da diretora de finanças do distrito de Setúbal, da Reclamação Graciosa apresentada a 24/1/2025, com o nº ...2025..., das liquidações de IMT e imposto de selo da verba 1. 1, da Tabela Geral no montante somado de € 5.879,70,

8.Valor do processo

Competindo ao Tribunal fixar o valor da causa nos termos do art. 306.º do Código de Processo Civi(CPC) I, subsidiariamente aplicável por força da alínea e) do nº 1 do art. 29.º do RJAT), correspondente à utilidade económica do pedido determinada s em função do valor da liquidação cuja anulação se pretende nos termos dos alínea a) do nº 1 do art. 97.º- A do CPT, aplicável “ex vi” do nº 2 do art. 3º do Regulamento das Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, fixa -se o valor do processo em € 5.879,70. Ao contrário dos juros compensatórios, os juros indemnizatórios não contam para efeitos da determinação do valor da causa.

9.Custas

Fixam-se as custas no montante de € 612,00 nos termos da Tabela I do RCPAT aprovada nos termos do art. 4º do Regulamento das Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, que ficam totalmente a cargo dos Requerentes.

Lisboa, 16 de março de 2026

O árbitro singular

(António Lima Guerreiro)

