

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 641/2025-T

Tema: IMI; aplicação da taxa agravada sobre terrenos para construção prevista no artigo 112º-B do CIMI; violação de princípios constitucionais da capacidade contributiva e da proporcionalidade

SUMÁRIO

I – O artigo 112º-B não exige uma deliberação municipal prévia para que a taxa agravada de imposto (IMI) nele prevista seja aplicada, tendo esta aplicação carácter automático desde que se verifiquem os requisitos legalmente previstos.

II – A possibilidade de aplicar uma taxa agravada de IMI até 920% é manifestamente inconstitucional, violando os princípios da proporcionalidade e da capacidade contributiva.

DECISÃO ARBITRAL

O árbitro, Dr. João Marques Pinto, designado, em 25.07.2025, pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa para formar o Tribunal Arbitral, constituído em 09.09.2025, acorda no seguinte:

1. Relatório

A..., LDA, NIPC ..., com sede social na ..., n.º..., ..., ...-... Setúbal, doravante designada apenas por “**Requerente**”, veio, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 2º e no artigo 10º do Decreto-Lei 10/2011 de 20 de Janeiro (Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária, doravante identificado apenas pelas iniciais RJAT), requerer a constituição de **Tribunal Tributário** para Pronuncia Arbitral, solicitando em concreto:

- a) A anulação do acto de liquidação de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) com o nº 2024 ... no montante de € 40.058,95 (quarenta mil e cinquenta e oito euros e noventa e cinco cêntimos)
- b) A restituição do imposto pago;
- c) A condenação da Autoridade Tributária (AT) ao pagamento de juros indemnizatórios nos termos do artigo 43º da Lei Geral Tributária (LGT)
- d) A condenação da Autoridade Tributária (AT) no pagamento das custas da Arbitragem.

É Requerida a **AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA** (doravante, e quando for caso, identificada apenas pelas iniciais AT).

A Requerente optou por não designar Árbitro, ficando essa designação a cargo do Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa.

O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi entregue em 02.07.2025 e aceite pelo Senhor Presidente do CAAD em 04.07.2025, data em que a Requerente foi notificada da aceitação desse pedido e do número atribuído ao processo.

Na mesma data foi igualmente enviado e-mail automático à AT a informar da entrada de um pedido de constituição de tribunal arbitral e o número atribuído ao Processo.

Em 07.07.2025, os Serviços Tributários da AT foram notificados da apresentação do pedido.

Em 20.08.2025, foi designado o Juiz Árbitro, tendo, na mesma data, as Partes sido notificadas desta designação.

Desta forma, em face do disposto no nº 8 do artigo 11º do RJAT, decorrido o prazo estabelecido no nº 11 do mesmo artigo 11º, e sem que as Partes se pronunciassem, o Tribunal ficou devida e formalmente constituído em 09.09.2025, tendo, na mesma data, sido proferido despacho a notificar a Requerida para apresentar resposta ao Pedido de Pronuncia Arbitral (PPA) formulado pela Requerente e para juntar aos autos o correspondente processo administrativo, despacho este notificado à Requerida em 10.09.2025.

Em 15.10.2025, a AT apresentou a sua resposta, deduzindo apenas defesa por impugnação.

Em 29.10.2025, a Requerente apresentou um novo requerimento solicitando a junção aos autos de documentos de que apenas tinha tido conhecimento depois da interposição do Pedido de Pronuncia Arbitral (PPA).

Em 12.11.2025.2026, a Requerente apresentou um novo requerimento solicitando a junção aos autos da decisão proferida no âmbito do Processo 640/2025-T e informando o Tribunal que aderiria integralmente ao teor e fundamentos da referida decisão.

Na sequência da apresentação deste requerimento, o Tribunal proferiu o seguinte despacho:

Processo 641/2025-T

Despacho Arbitral

I – Uma vez que não existe prova testemunhal que tenha de ser produzida, dispensa-se a reunião a que se refere o artigo 18º do RJAT.

II - Contudo, tendo a Requerente juntado documentos adicionais, considera o Tribunal que devem ser apresentadas pelas Partes alegações, fixando-se para o efeito o prazo, simultâneo, de 15 dias.

III - Considerando o direito a alegar previsto no ponto II deste despacho, que a Requerente juntou documentos adicionais que terão que ser objecto de análise complementar e que o Signatário esteve impossibilitado de trabalhar alguns dias do mês de Fevereiro por motivos de saúde, vem prorrogar-se, nos termos do artigo 21º do RJAT, e por 60 dias, o prazo de prolação da decisão.

Notifique-se

Em 25.03.2026 a AT enviou as suas alegações.

A Requerente não enviou alegações.

Em 05.05.2026, a Requerente procedeu ao pagamento da taxa arbitral subsequente no seguimento do despacho arbitral proferido em 04.05.2026.

1.2. Saneamento

O tribunal arbitral foi regularmente constituído e é, como se verá, materialmente competente, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 4.º e 5.º, todos do RJAT.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, têm legitimidade e estão regularmente representadas, nos termos dos artigos 4.º e 10.º, n.º 2, ambos do RJAT, e dos artigos 1.º a 3.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março.

O processo não enferma de nulidades.

1.3. Factos considerados provados:

1º - A Requerente é uma pessoa colectiva de direito privado constituída sob a forma de uma sociedade por quotas.

2º - A Requerente é legítima proprietária e única possuidora dos prédios urbanos inscritos na matriz sob os artigos..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e..., todos da freguesia de ..., concelho e distrito de Setúbal.

3º - A Requerente foi notificada da nota de liquidação de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) com o nº 2024... no montante de € 40.058,95 (quarenta mil e cinquenta e oito euros e noventa e cinco cêntimos).

4º - Em 28 de Fevereiro de 2023, a Assembleia Municipal de Setúbal, na 2ª reunião da sessão ordinária, deliberou aprovar a delimitação das Três Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Setúbal, simultaneamente área de reabilitação urbana ARU Setúbal, ARU Setúbal Central e ARU Azeitão.

5º - Apenas foi paga a primeira prestação do IMI liquidado, pagamento esse no valor de € 13.352,97.

6º - Em 02.07.2025 foi apresentado o Pedido de Pronúncia Arbitral.

1.4. Fundamentação da decisão sobre matéria de facto

A fixação da matéria de facto baseia-se nos documentos juntos pela Requerente ao PPA e no que consta da resposta da Requerida.

1.5. Factos não provados

Os factos dados como provados são aqueles que o Tribunal considera relevantes, não se considerando factualidade dada como não provada que releve para a decisão.

2. Matéria de Direito

No processo em análise, a questão essencial a apreciar e a julgar será a de saber se a liquidação IMI, referente a ano de 2024, com o nº 2024 ... e no montante de € 40.058,95 (quarenta mil e cinquenta e oito euros e noventa e cinco cêntimos), deve ser, ou não, anulada.

2.1. Apreciação do pedido de anulação da liquidação oficiosa nº 2023 ...

Cumprе agora analisar, apreciar e decidir sobre o pedido formulado pela Requerente.

2.1.1. Posição das Partes intervenientes

No PPA, a Requerente sustenta que a liquidação de IMI objecto do presente processo, enferma, fundamentalmente, de três vícios, a saber:

- (i) O acto de liquidação não está devidamente fundamentado;
- (ii) Não houve uma deliberação da Câmara Municipal de Setúbal a aprovar o agravamento do IMI incidente sobre os terrenos para construção;
- (iii) O agravamento do IMI viola direitos fundamentais e os princípios do Estado de direito constitucionalmente estabelecidos, principalmente o princípio da capacidade

contributiva, mas também, e ainda, os princípios da proibição do excesso, da proporcionalidade, do direito de propriedade privada

Veja-se, de forma um pouco mais detalhada as razões e os argumentos invocados pela Requerente quanto a estes vícios.

Quanto à falta de fundamentação, sustenta a Requerente que a nota de liquidação do imposto é omissa quanto a questões fundamentais, mais concretamente, quanto à fundamentação da majoração do imposto, impedindo-a de entender os pressupostos reais e os motivos que suportam estas liquidações.

Acresce ainda que a esta falta de fundamentação formal, deve também ser questionada a falta de correspondência entre a realidade dos factos e os preceitos legais indicados na nota de liquidação, pelo que considera essas normas como não aplicáveis à sua situação.

No que se refere à inexistência de deliberação camarária, considera a Requerente que, do único documento que determina a área de pressão urbanística delimitada pelo Município de Setúbal, resulta apenas a aplicação desse agravamento/penalização para os seguintes imóveis:

- Prédios em ruínas;
- Prédios devolutos; e,
- Prédios degradados (maus e péssimos).

Donde, conclui a Requerente que se verifica uma omissão na deliberação da Assembleia Municipal de Setúbal que impede a majoração de IMI incidente sobre os terrenos para construção localizados nas áreas de pressão urbanística determinadas pelo Município setubalense.

Assim sendo, a decisão de majoração é anulável, pelo que, todos os actos subsequentes, nomeadamente a liquidação ora em crise, é igualmente anulável por se verificar erro sobre os seus pressupostos de facto e de direito.

Finalmente, quanto à violação dos princípios constitucionais, veio a Requerente considerar que a liquidação objecto do presente PPA viola diversos princípios constitucionais, como

a proibição do excesso, o princípio da igualdade, da proporcionalidade, do direito de propriedade e, em particular, o princípio da capacidade contributiva.

Assim, é entendimento da ora Requerente que a sujeição dos terrenos a um IMI penalizador, não irá contribuir para a redução da carência habitacional, pois tal apenas será possível pela recuperação e reabilitação de prédios devolutos e/ou degradados ou pela disponibilização de terrenos municipais ou estaduais que sejam propriedade do Município ou do Estado e onde se possa desenvolver projectos de construção a custos controlados.

Assim, esta norma, ao agravar de forma significativa e excessiva, podendo traduzir-se num aumento de 920% face ao valor base do imposto, acaba por ter uma natureza potencialmente e gradualmente “confiscatória”.

Até porque não se verificou qualquer alteração no património do sujeito passivo, nomeadamente no Valor Patrimonial Tributário (VPT) ou mesmo do valor de mercado dos terrenos.

Tal como não se verificou qualquer alteração na sua capacidade contributiva.

Na verdade, entende a Requerente que o valor de um terreno para construção traduz, apenas e só, uma expectativa jurídica e económica – em resultado do direito de nele se poder construir ou edificar prédios – não representando uma valorização efectiva, pelo que este agravamento arbitrário e sem fundamento em novos factos jurídicos ou económicos, viola, de forma grosseira, o princípio da capacidade contributiva do seu proprietário, sujeito passivo do IMI.

Acresce ainda, que este aumento é manifestamente desproporcionado com a taxa normal de IMI, representando uma medida excessiva, e, dessa forma, violando o princípio da proibição de excesso consagrado constitucionalmente.

Por fim, considera ainda a Requerente que a previsão do artigo 112º-B do Código do IMI (CIMI), vem desrespeitar também o princípio da igualdade, já que, discrimina, de forma injustificada, sem equidade e desproporcionalmente, a propriedade dos respectivos sujeitos passivos.

Na sua resposta, a Requerida contrapôs o seguinte:

Quanto à falta de fundamentação, vem a Requerida considerar que a nota de liquidação enviada ao sujeito passivo, evidencia uma sucinta exposição dos fundamentos, de facto e de direito, que permitem identificar o acto de liquidação de IMI, na medida em que se pode verificar, com clareza, a identificação matricial dos prédios inscritos na matriz, o respectivo VPT, o ano a que se refere o imposto, a data de liquidação e a normal legal aplicada e a taxa de imposto utilizada para determinar o imposto devido.

Desta forma, a Requerida entende que o acto está suficientemente fundamentado e que cumpre, integralmente, com os requisitos constantes do artigo 119º do CIMI.

Acresce, ainda segundo a Requerida, que, como resulta evidente do teor e da extensão da sua petição inicial, a Requerente entendeu integralmente o sentido e o alcance do acto de liquidação em causa.

Quanto à omissão na deliberação municipal da Assembleia Municipal de Setúbal que impede a majoração de IMI incidente sobre os terrenos para construção localizados nas áreas de pressão urbanística determinadas pelo Município, a AT, enquanto entidade Requerida, contesta este argumento defendendo que, no caso concreto dos autos, se o acto de delimitação da ZPU (Zona de Pressão Urbanística) foi fixado em 16.02.2023 e se, de acordo com a norma aplicável (nº 5 do artigo 2º-A do DL 159/2006) a delimitação desta zona tem a duração de cinco anos, deve-se concluir que não se verifica qualquer ausência de delimitação (o que a Requerente designa como deliberação) da ZPU para efeito de aplicação da taxa agravada.

Desta forma, no caso em apreço, tratando-se de terrenos para construção com aptidão habitacional e localizados em ZPU, é indiscutível que se verificam os requisitos legalmente previstos para a sujeição ao agravamento da taxa de IMI até ao décuplo da taxa de IMI que o Município em questão tenha determinado, conforme prevê o já citado artigo 112º do CIMI.

Salienta, ainda, a Requerida que a exigência de deliberação municipal apenas está prevista no nº 3 do artigo 112º-B, para o limite fixado na alínea b) do nº 1 do CIMI.

Em resumo, considera a Requerida que a majoração aplicada à Requerente decorre directamente das regras gerais do CIMI.

Quanto à questão de a norma em apreço – artigo 112º do CIMI - violar princípios constitucionais invocada pela Requerente no PPA, a AT vem, inicialmente, considerar que não lhe compete pronunciar-se sobre a inconstitucionalidade das normas, pelo que, estando vinculada ao princípio da legalidade previsto no artigo 266º da Constituição da Republica Portuguesa (CRP) não pode recusar-se a aplicar o preceito alegadamente inconstitucional.

Contudo, a AT não deixa de se pronunciar sobre esta questão, não acompanhando, também neste caso, a posição da Requerente.

Assim, entende a Requerida que, das normas consagradas não resultam diferenças injustificadas de tratamento entre sujeitos passivos do imposto, sendo que as escolhas subjacentes à norma em questão devem ser consideradas como efectuadas dentro da margem de “liberdade de conformação legislativa” de que o legislador goza.

Pelo que, conclui a AT a *“diferente valoração e tributação de um imóvel que se encontre devoluto há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, sustenta o diferente tratamento dado pelo legislador que, por razões económicas e sociais, decidiu, no âmbito da sua liberdade conformadora, agravar a taxa de imposto daqueles prédios.”*

Desta forma, a AT considera que se está perante um agravamento do imposto que leva em consideração determinadas características dos prédios, em que o legislador considerou um específico pressuposto económico, constitucionalmente válido para alcançar o propósito de tributação de determinadas realidades.

Não é, pois, legítimo e justificável falar de violação dos princípios constitucionais invocados pela Requerente, especialmente os princípios da igualdade, proporcionalidade e da capacidade contributiva.

2.1.1.1. Questões decidendas

a) Da falta de fundamentação do acto de liquidação

A este propósito, dispõe o nº 1 do artigo 119º do CIMI (sublinhado nosso):

Artigo 119º

Documento de cobrança

1 - Os serviços da Direcção-Geral dos Impostos enviam a cada sujeito passivo, até ao fim do mês anterior ao do pagamento, o competente documento de cobrança, com discriminação dos prédios, suas partes susceptíveis de utilização independente, respectivo valor patrimonial tributário e da colecta imputada a cada município da localização dos prédios.

Tendo em consideração o conteúdo da nota de liquidação recebida pela Requerente (e anexa ao PPA como Doc. nº 1), pode-se concluir que dela constam todos os elementos indicados no supra transcrito artigo 119º do CIMI, sendo que tal bastará para se considerar o acto de liquidação devidamente fundamentado, sendo que a este facto acresce ainda que a notificação tem a indicação expressa de qual a norma artigo 112º do CIMI que indica o intervalo de taxas aplicáveis e que vem remeter para o artigo 112º-B deste mesmo Código.

Considera assim o Tribunal que não se verifica qualquer falta de fundamentação do acto de liquidação objecto do presente PPA.

b) Inexistencia de deliberação municipal

Cabe, neste ponto em particular determinar se a aplicação da penalização prevista no artigo 112º-B do CIMI, resulta automaticamente da lei, ou se, como sustenta a Requerente depende de uma prévia deliberação municipal.

Assim, o artigo 112º-B do CIMI prevê o seguinte:

Artigo 112.º - B

Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetadas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

b) 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

Da redacção do n.º 1 desta norma, conclui-se que a mesma tem natureza imperativa, ou seja, não depende de qualquer deliberação municipal prévia para produzir os seus efeitos.

De facto, a intervenção municipal prévia é apenas exigida, nos termos do DL 67/2019, para a delimitação das ZPU, pelo que será desta delimitação, e apenas dela, que depende a aplicação do regime agravado.

A deliberação municipal de delimitação não é, assim, uma condição necessária para a aplicação do regime agravado previsto no nº 1 do artigo 112º-B do CIMI.

c) Inconstitucionalidade da norma de agravamento do IMI

Por fim, cabe analisar da constitucionalidade ou inconstitucionalidade da norma de agravamento do IMI que, como se viu, pode representar um aumento de 920% da taxa base que é aplicável a terrenos para construção.

A este propósito já se pronunciou o CAAD na decisão proferida no âmbito do Processo 640/2025-T.

Neste Acórdão vem dizer-se que:

“33. A análise deve seguir a tríplice dimensão do princípio da proporcionalidade: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Pergunta-se: é o agravamento do IMI um meio adequado para atingir o fim? É necessário, ou existem alternativas menos gravosas? E, finalmente, é proporcional em sentido estrito, isto é, o sacrifício imposto ao contribuinte é justificado pelo benefício público obtido?

34. Quanto à adequação, a medida parece apta a induzir comportamentos, pois aumenta significativamente o custo de manter imóveis devolutos, criando um incentivo económico para a sua disponibilização. A relação entre o agravamento e o objetivo é direta: penaliza a inação e favorece a construção. Assim, sob o prisma da estrutura de incentivos, a norma aparenta cumprir o requisito da adequação.

35. No entanto, a adequação não é absoluta. A intensidade do agravamento — até 920% — aproxima-se de uma sanção e descola-se da função do IMI como imposto sobre propriedade. A medida deixa de ser meramente indutora e assume carácter punitivo, o que levanta dúvidas sobre a sua compatibilidade com a natureza tributária e com os limites constitucionais. Acresce que, afetando a crise da habitação principalmente as classes médias e mais desfavorecidas, o agravamento exponencial do IMI não deixará de ser economicamente repercutido no custo do imóvel junto dos respetivos adquirentes dessas classes, frustrando a intencionalidade da medida e pondo em causa a sua adequação.

36. Quanto à necessidade, importa verificar se existem meios alternativos menos restritivos que possam alcançar o mesmo fim. O legislador poderia recorrer a políticas de incentivo à construção, programas de arrendamento acessível, ou majorações graduais do IMI, evitando aumentos abruptos. A ausência de mecanismos de transição ou escalonamento indica que a solução adotada não é a menos gravosa possível. Na verdade, a criação de benefícios fiscais para quem prontamente disponibilizasse terrenos para a construção de habitação poderia revelar-se mais adequada e menos gravosa.

37. A jurisprudência nacional e internacional reforça esta análise. Embora o Tribunal Constitucional entenda que em matéria tributária, não lhe cabe, em linha de princípio, controlar as opções do legislador ou da Administração nas escolhas que estes fazem para estabelecer o quantum dos tributos, o mesmo já admitiu que poderá cassar as decisões legislativas (ou regulamentares), se, entre outras coisas, a taxa for de montante manifestamente excessivo.

38. Por seu lado, o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos (TEDH), no caso *Gáll v. Hungary* reconheceu que a avaliação da proporcionalidade da tributação exige uma análise subjetiva do impacto que determinado imposto tem na situação concreta do contribuinte, advogando um “justo equilíbrio” entre a prossecução do interesse público e o gozo dos direitos fundamentais, que não imponha restrições ou encargos desproporcionais que atinjam a essência do direito de propriedade. No caso *N.K.M. vs. Hungary*, o TEDH tinha avaliado a desproporção do tributo por comparação da taxa praticada com a da generalidade dos demais impostos. Ainda assim, o TEDH reconhece aos Estados considerável margem de apreciação nesta matéria, remetendo para os respetivos processos políticos e jurídicos internos.

39. Na mesma linha geral de orientação, entende este tribunal arbitral que a fiscalização concreta da constitucionalidade das normas fiscais, nos termos do artigo 280.º da CRP, deve ser exercida com muita parcimónia e prudência, pois a tributação é um instrumento essencial para a realização das políticas públicas e para a manutenção do Estado de direito democrático e social.

40. Assim, a regra geral consiste em interpretar a norma tributária em conformidade com a Constituição, preservando a vontade do legislador e garantindo a estabilidade do sistema fiscal. Essa postura deferente evita que poder judicial se substitua indevidamente ao papel do legislador, assegurando previsibilidade e segurança jurídica.

41. Contudo, essa deferência não pode ser absoluta. Os tribunais têm o dever de verificar se a medida tributária respeita os princípios constitucionais, especialmente o da proporcionalidade (v. artigo 18.º, n.º 2 da CRP), que exige adequação, necessidade e equilíbrio entre os fins buscados e os meios empregados. Quando a norma impõe encargo excessivo ou desproporcional ao contribuinte, comprometendo direitos fundamentais e a tributação em função da capacidade contributiva, o controlo judicial torna-se indispensável para preservar a justiça fiscal e a supremacia da Constituição. Nisso se consubstancia o princípio da tutela jurisdicional efetiva.

42. A proporcionalidade em sentido estrito exige ponderar o benefício público face ao sacrifício imposto. O agravamento extremo do IMI pode comprometer a viabilidade económica do proprietário, aproximando-se de um efeito confiscatório, atingindo o núcleo essencial dos direitos fundamental de propriedade e iniciativa económica privada. Embora o interesse público seja elevado — garantir habitação para as classes média e desfavorecida —, o custo imposto ao contribuinte é desmedido, sobretudo quando não há alteração na sua capacidade contributiva ou no valor patrimonial do bem.

43. A medida também afeta a confiança legítima e a segurança jurídica, princípios estruturantes do Estado de direito. A imposição abrupta de um encargo fiscal desta dimensão, sem mecanismos de transição, compromete a previsibilidade das relações jurídicas e a estabilidade das expectativas, violando o artigo 2.º da CRP e a correspondente jurisprudência do Tribunal Constitucional.

44. Do ponto de vista da análise económica do direito, um agravamento intenso de um imposto com efeitos apenas prospetivos pode ser mais lesivo das expectativas dos agentes económicos do que a criação de um imposto retroativo de baixa intensidade, porque a racionalidade das decisões de investimento e consumo depende da previsibilidade das condições futuras. Uma

medida desse tipo pode conduzir a vendas forçadas ou à realização de operações destituídas de qualquer racionalidade estritamente económica.

45. Quando o Estado altera drasticamente a carga fiscal para o futuro, compromete planos já delineados com base em regras vigentes, afetando a confiança na estabilidade normativa e aumentando a perceção de risco regulatório. Esse impacto pode gerar custos de ajustamento elevados, desincentivar investimentos e induzir comportamentos defensivos, como a realocação de capitais. Em contraste, um imposto retroativo de baixa intensidade, embora juridicamente mais problemático, tende a ter efeitos económicos marginais, pois não altera significativamente a estrutura de incentivos para a tomada de decisões.

46. O argumento de que a crise habitacional exige soluções urgentes não elimina a necessidade de respeitar os limites constitucionais. A urgência não legitima restrições desproporcionais que atinjam a essência do direito de propriedade. O legislador dispõe de ampla margem de conformação, mas essa margem não é ilimitada: ela deve ser exercida dentro dos parâmetros da proporcionalidade e da capacidade contributiva.

47. A ausência de correlação entre o agravamento e a riqueza tributada é particularmente problemática. O IMI é um imposto sobre propriedade, não uma sanção por inatividade. Transformá-lo em instrumento punitivo desvirtua a sua natureza e viola o princípio da tipicidade tributária, consagrado no artigo 103.º da CRP.

48. Em síntese, embora o agravamento do IMI seja adequado para induzir comportamentos, não se mostra adequado, necessário ou proporcional em sentido estrito. Existem alternativas mais adequadas e menos gravosas e a intensidade da medida compromete direitos fundamentais, violando os artigos 2.º, 18.º, 103.º e 104.º da CRP e o artigo 1.º do Protocolo n.º 1 à CEDH. O interesse público na promoção do direito à habitação é indiscutível, mas deve ser concretizado por meios que respeitem os limites constitucionais e convencionais. A política fiscal pode ser um instrumento legítimo de política pública, mas não pode degenerar em confisco indireto ou sanção desmedida.

49. Conclui-se, portanto, que o agravamento do IMI até 920%, nos termos do artigo 112.º-B do CIMI, é desproporcionado e inconstitucional, decidindo-se pela sua desaplicação no caso

concreto por não se está diante de uma solução equilibrada que concilie o direito à habitação com a proteção do direito de propriedade e o respeito devido aos princípios fundamentais do direito fiscal constitucional e legalmente consagrados.”

Este Tribunal concorda integralmente com a argumentação constante do citado e aqui, parcialmente, transcrito, Acórdão, nomeadamente com a conclusão vertida neste último parágrafo, pelo que o agravamento do IMI até 920%, nos termos do artigo 112º-B, deve, por manifestamente desproporcionado, ser considerado inconstitucional.

4. Decisão

Termos em que se decide, julgar procedente o pedido arbitral, e em consequência:

- (i) Julgar procedente o pedido de pronuncia arbitral e, em consequência, decretar a anulação do acto de liquidação de Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) com o nº 2024... no montante de € 40.058,95 (quarenta mil e cinquenta e oito euros e noventa e cinco cêntimos)
- (ii) Condenar a Requerida a restituir ao Requerente o imposto pago, correspondente à 1ª prestação do IMI, no montante de € 13.352,97 (treze mil trezentos e cinquenta e dois euros e noventa e sete cêntimos);
- (iii) Condenar a Requerida ao pagamento de juros indemnizatórios à taxa legal em vigor, desde a data do seu pagamento conforme vier a ser apurado pela AT;
- (iv) Condenar a Requerida no pagamento das custas do presente processo.

5. Valor da causa

A Requerente indicou como valor da causa o montante € 40.058,95 (quarenta mil e cinquenta e oito euros e noventa e cinco cêntimos), o qual não foi objecto de contestação, pelo que se fixa nesse montante o valor da causa.

6. Custas

Nos termos dos artigos 12.º, n.º 3, do RJAT, e 5.º, n.º 2, do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária e Tabela II anexa a esse Regulamento, fixa-se o montante das custas em € 2.142.00, que fica a cargo da Requerida.

Notifique.

Lisboa, 7 de Maio de 2026

O Tribunal Arbitral

João Marques Pinto
(Juiz Árbitro)