

**CAAD: Arbitragem Tributária**

**Processo n.º: 919/2025-T**

**Tema: IVA — Reabilitação de imóveis afetos à habitação.**

**SUMÁRIO:** I - Como resulta do Ac. STA 02-02-2024 (P.º 1179/11.1BESNT), na linha da jurisprudência do Acórdão *AT v HPA* (Ac. TJUE 11-01-2024, C-433/22, *AT v HPA*, EU:C:2024:25), apenas as empreitadas elegíveis realizadas em imóveis que estejam “efetivamente afetos a uma utilização habitacional” podem beneficiar da taxa reduzida prevista na referida verba da Lista I anexa ao CIVA: exige-se, assim, que o imóvel objeto da empreitada elegível tem de estar afeto a título principal e de modo direto a um uso habitacional.

II — Por definição, as zonas comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal são insuscetíveis de estar *efetivamente* afetas, de modo direto e a título principal, a um uso habitacional, pois, pela sua própria natureza, estas zonas não são nem habitacionais, nem comerciais ou industriais: são zonas destinadas a uma utilização condominial, conjunta e em comum a todos os comproprietários, independentemente do uso específico que caiba a cada uma das frações em que o condomínio se desdobra.

III — Resulta da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA que a taxa reduzida nela prevista não se aplica às empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação que tenham lugar em fachadas, coberturas, telhados ou terraços, enquanto zonas comuns condominiais, de edifícios constituídos em propriedade horizontal, ainda que a maioria ou a totalidade das respetivas frações autónomas esteja afeta a habitação.

IV — A possibilidade de aplicação da taxa reduzida ao abrigo da verba. 2.23 da Lista I anexa ao CIVA pressupõe, desde logo, que fique probatoriamente demonstrado que as operações de reabilitação tenham sido realizadas em imóvel situado em área de reabilitação urbana devidamente delimitada pela autoridade administrativa para o efeito competente.

## DECISÃO ARBITRAL

### — I — (RELATÓRIO)

**A...**, **LDA.**, contribuinte n.º..., com sede na..., n.º ..., ..., em Lisboa (doravante “a requerente”), deduziu pedido de pronúncia arbitral tributária contra a **AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA** (doravante “a AT” ou “a requerida”), peticionando a declaração da ilegalidade e anulação parcial do ato de liquidação adicional de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) n.º 2025-... (doravante “a Liquidação Impugnada”), bem como da correspondente liquidação de juros compensatórios associada àquele ato tributário.

Para tanto alegou, em síntese, que é uma sociedade por quotas que se dedica à prestação de serviços de construção civil, estando especialmente vocacionada para a reabilitação de edifícios; que com referência ao período de janeiro de 2023 (2023/01T), a requerente efetuou o pedido de reembolso de IVA n.º ..., no montante de EUR 56.183,38, no seguimento do qual, e em cumprimento da Ordem de Serviço n.º OI2023..., foi objeto de uma inspeção tributária, tendo sido notificada, em 07-04-2025, do projeto de relatório de inspeção tributária, no qual a AT projetou correções aritméticas que determinavam o apuramento de IVA por referência ao ano de 2023, no montante total de EUR 195.335,30; que, de harmonia com o art. 58.º do RCPITA, em 14-05-2025 foi realizada uma reunião na qual foram parcialmente regularizadas as correções projetadas, no montante de EUR 3.102,74, tendo a requerente manifestado, no exercício do seu direito de audição, o desacordo quanto às restantes correções aritméticas propostas; que, assim, a requerente foi notificada do relatório de inspeção tributária no qual a AT manteve a generalidade das correções inicialmente propostas, em consequência do que foi notificada do ato de liquidação adicional de IVA ora impugnado, no montante de EUR 189.338,70, bem como, da demonstração de liquidação de juros compensatórios n.º 2025 ..., no montante de EUR 12.189,81, todos referentes ao período 2023/01T, assim como da decisão

que, nos termos das conclusões do relatório de inspeção tributária, concluiu pelo indeferimento do pedido de reembolso, a cujos pagamentos procedeu; que, no que diz respeito à não dedutibilidade da fatura n.º 2802 emitida pelo NIPC ..., a referida fatura (instruída no procedimento inspetivo) contém a indicação expressa da obra onde parte do material foi utilizado, enfatizando a relação direta entre a aquisição de bens sob escrutínio e a atividade exercida pela requerente; que, no que diz respeito à aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA num conjunto de várias dezenas de faturas emitidas pela requerente, o princípio da substância sobre a forma impõe a prevalência da verdade material sobre a mera aparência formal, assegurando que o tratamento fiscal atribuído às operações relevantes para efeitos de IVA reflete fielmente a sua realidade económica porquanto, como resulta da jurisprudência europeia e nacional, perante faturas cuja descrição não satisfaça, de forma adequada, os requisitos formais legalmente exigidos, incumbe às entidades nacionais verificar se a documentação complementar apresentada pelo sujeito passivo se mostra idónea a suprir tais insuficiências, permitindo uma adequada clarificação do conteúdo da fatura; que, assim sendo, a simples insuficiência ou deficiência da descrição constante da fatura não pode, por si só, constituir fundamento bastante para afastar a aplicação da taxa reduzida ou para recusar o exercício do direito à dedução, sempre que o sujeito passivo apresente documentação complementar idónea que permita à AT apurar e caracterizar a natureza efetiva da operação realizada; que, face ao exposto, e perante a análise individualizada das operações identificadas pela AT como alvo de correção, impõe-se a conclusão de que o ato tributário ora impugnado é ilegal e, como tal, deve ser anulado; que, sem prejuízo da argumentação já aduzida quanto à aplicabilidade da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, sempre resultaria que se mostra aplicável o disposto na verba 2.23, da mesma Lista, por via da qualificação das intervenções ora em crise como empreitadas de reabilitação urbana, porquanto consistem em intervenções verdadeiramente dirigidas à recuperação e conservação dos imóveis acima discriminados, localizados dentro dos limites geográficos de áreas de reabilitação urbana e no âmbito de operações de reabilitação urbana previamente autorizadas pelas respetivas autarquias e que, com recurso aos mapas interativos da Câmara Municipal de Lisboa e de Cascais (disponíveis em [websig.cm-lisboa.pt](http://websig.cm-lisboa.pt) e [geocascais.cascais.pt](http://geocascais.cascais.pt), respetivamente), constata-se, de forma relativamente fácil e evidente, que a localização das empreitadas realizadas nos citados

municípios encontra-se inserida no respetivo perímetro delimitado da ARU, razão pela qual, resulta, desde logo, demonstrado o integral cumprimento das condições previstas na redação anterior da verba 2.23. da Lista I anexa ao CIVA; que, considerando que a Requerente efetuou o pagamento do imposto alegadamente em falta, no valor total de EUR 189.338,70, na procedência do presente pedido, e de harmonia com o disposto nos arts. 43.º, n.º 1, e 100.º, n.º 1, da LGT, a AT deverá ser igualmente condenada ao pagamento de juros indemnizatórios; finalmente, que em caso de procedência do presente pedido, deverá a AT ser igualmente condenada ao reembolso da quantia de imposto indevidamente paga pela requerente.

Concluiu peticionando a declaração da ilegalidade e anulação parcial da Liquidação Impugnada, bem como a condenação da requerida à restituição da quantia indevidamente paga acrescida de juros indemnizatórios, com as demais consequências legais.

Juntou documentos e procuração forense, declarando não pretender proceder à designação de árbitro. Atribuiu à causa o valor de EUR 174.466,57 e procedeu ao pagamento da taxa de arbitragem inicial.

\*

Constituído o Tribunal Arbitral Colegial, nos termos legais e regulamentares aplicáveis, foi determinada a notificação da Administração Tributária requerida para os efeitos previstos no art. 17.º do RJAT.

Depois de devidamente notificada, a requerida veio apresentar resposta, na qual se defendeu por impugnação. Sustentou a requerida, em síntese, que, quanto à referida fatura n.º 2802, a indicação expressa da obra a que a requerente se refere, na dita fatura, corresponde a uma indicação rasurada, circunstância que, somada à forma como a fatura se encontra registada para efeitos contabilísticos — como pertencendo ao Ativo Fixo Tangível (imobilizado) e não como material a consumir na atividade da Requerente —, não permite aferir da relação direta com a sua atividade, e desta forma, a dedutibilidade, nos termos dos arts. 19.º, 20.º e 21.º, todos do CIVA; que, em relação a cada uma das operações tituladas pelas faturas em que a requerente liquidou IVA à taxa reduzida de 6%, não se verificam os pressupostos legais para a aplicação da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, pelo que os fundamentos que determinaram as correções propostas no âmbito do procedimento inspetivo, se encontram totalmente sustentados com base na lei, mantendo-se totalmente válidos; que, quanto à aplicabilidade da verba 2.23 da

Lista I anexa ao CIVA, a requerente não carrou para os autos documentos que fossem legalmente aptos a aferir da efetiva aplicabilidade desta verba da Lista I, nomeadamente, os documentos referentes às respetivas certidões camarárias, que atestem que os imóveis se reconduzam a uma ARU e que as obras referidas integram uma obra ou empreitada de reabilitação urbana; finalmente, que não são devidos quaisquer montantes em sede de juros indemnizatórios.

Concluiu pela improcedência do pedido e sua conseqüente absolvição. Juntou um despacho de nomeação de mandatários forenses, não tendo chegado a juntar o processo administrativo, não obstante ter protestado fazê-lo.

\*

Por despacho 21-04-2026 foi indeferido o requerimento de produção de prova testemunhal e por declarações de parte apresentado pela requerente, dispensada a realização da reunião a que se refere o art. 18.º do RJAT e convidadas as partes a, querendo, procederem à apresentação de alegações escritas.

Apenas a requerente apresentou alegações, nas quais manteve no essencial as posições que já havia sustentado no respetivo articulado, tendo ainda juntado o comprovativo de pagamento do remanescente da taxa de arbitragem.

— II —  
(SANEAMENTO)

Nos termos do art. 13.º do CPTA, aplicável à arbitragem tributária por via do art. 29.º, n.º 1, al. c), do RJAT, o conhecimento da competência precede o de todas as demais matérias. Porém, uma vez que, por um lado, o âmbito de atuação da jurisdição arbitral tributária está limitado em razão do valor da causa (art. 3.º, n.º 1, da Port. n.º 112-A/2001, doravante “a Portaria de Vinculação”) e, por outro lado, a competência funcional das formações, singulares ou colegiais, de julgamento está igualmente dependente do concreto valor fixado para cada arbitragem (art. 5.º, n.ºs 2 e 3, do RJAT), ter-se-á, primeiramente, de proceder à determinação do valor da causa que funciona assim como uma condição prévia à cognição da competência.

Ora, nos termos do art. 97.º-A do CPPT, quando se impugnem atos de liquidação o valor atendível, para efeitos de custas, será o da importância cuja anulação se pretende. Tendo presente que a requerente peticiona a invalidação parcial de um ato tributário pelo montante total de EUR 174.466,57 que alega ter suportado indevidamente e não se vislumbrando qualquer motivo para divergir dessa quantificação, há que aceitar o montante indicado na p.i., que aliás não foi objeto de impugnação pela requerida.

Fixa-se assim à presente arbitragem o valor de EUR 174.466,57.

\*

Fixado que está o valor da causa, e uma vez que este excede o dobro do montante da alçada dos tribunais centrais administrativos, é então possível concluir que o presente Tribunal Arbitral Colegial dispõe de competência funcional [art. 5.º, n.º 3, al. a), do RJAT]; atendendo ao montante fixado, conclui-se que dispõe igualmente de competência em razão do valor para conhecer da presente arbitragem (art. 4.º, n.º 1, *in fine*, do RJAT e art. 3.º, n.º 1, da Portaria de Vinculação).

Este Tribunal Arbitral é também competente em razão da matéria para conhecer da presente causa por força do art. 2.º, n.º 1, al. a), do RJAT e da vinculação à arbitragem tributária institucionalizada do CAAD por parte da administração tributária requerida, tal como resulta da Portaria de Vinculação.

\*

Nos termos do art. 31.º, n.º 1, da LAV [aplicável à arbitragem em matéria fiscal *ex vi* do art. 181.º, n.º 1, do CPTA e este preceito por via do art. 29.º, n.º 1, al. c), do RJAT], quando, como é o caso presente, as partes não fixarem o lugar da arbitragem, “*este lugar é fixado pelo tribunal arbitral, tendo em conta as circunstâncias do caso, incluindo a conveniência das partes.*”

Assim, tendo em consideração que a requerente está sediada no município de Lisboa e que se encontra patrocinada nos autos por ilustres causídicos com escritório na mesma localidade, fixa-se como lugar da presente arbitragem as instalações da sede do CAAD, sitas no município de Lisboa, sem que se vislumbre que desta opção pudesse resultar qualquer inconveniente para a requerida.

\*

Inexistem quaisquer questões prévias ou outras questões prejudiciais que obstem ao conhecimento do objeto da causa. Não se verificam igualmente nulidades processuais de que importe conhecer, quer por terem sido invocadas pelas partes, quer ainda por serem do conhecimento officioso

\*

Devidamente saneados os autos, as questões de que importa conhecer, de acordo com a ordem de cognição estabelecida no art. 124.º, n.º 2, al. a), do CPPT, são então as seguintes:

- ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que não considerou a dedução do IVA contido na fatura n.º 2802 emitida pelo NIPC ...;
- ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que não considerou aplicável às prestações de serviços tituladas pelas faturas melhor identificadas nos pontos V.4. e X.3. do relatório inspetivo, a taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA;
- ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que não considerou aplicável às prestações de serviços tituladas pelas faturas melhor identificadas nos pontos V.4. e X.3. do relatório inspetivo, a taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

Acessoriamente, importa ainda decidir acerca da restituição à requerente dos montantes por si indevidamente pagos ao abrigo do ato tributário impugnado, bem como a condenação da requerida no pagamento de juros indemnizatórios.

— III —  
**(FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO)**

**FACTOS PROVADOS:**

Com relevância para a decisão das questões decidendas na presente arbitragem, consideram-se provados os seguintes factos:

- A.** A requerente é uma sociedade por quotas que se dedica à prestação de serviços de construção civil.

- B.** Com referência ao período de janeiro de 2023 (2023/01T), a requerente efetuou o pedido de reembolso de IVA no montante de EUR 56.183,38 (cfr. Doc. n.º 3 junto com a p.i.)
- C.** No seguimento do citado pedido de reembolso e em cumprimento da Ordem de Serviço n.º OI2023..., a requerente foi objeto de uma inspeção tributária, tendo sido notificada, em 07-04-2025, do projeto de relatório de inspeção tributária, no qual a AT projetou correções aritméticas no montante total de EUR 195.335,30 (cfr. Docs. n.ºs 4 e 5 juntos com a p.i.).
- D.** De harmonia com o art. 58.º do RCPITA, em 14-05-2025 foi realizada uma reunião na qual foram parcialmente regularizadas as correções projetadas, no montante de EUR 3.102,74 (cfr. Doc. n.º 6 junto com a p.i.).
- E.** Em 2-05-2025, a requerente exerceu o seu direito de audição, no qual manifestou desacordo relativamente ao enquadramento legal efetuado pelos serviços de inspeção tributária quanto às restantes correções aritméticas propostas (cfr. Doc. n.º 7 junto com a p.i.).
- F.** Em 26-05-2025 a AT emitiu o relatório definitivo de inspeção tributária no qual manteve a generalidade das correções inicialmente propostas (cfr. Doc. n.º 8 junto com a p.i.).
- G.** O ponto X.2. do referido relatório inspetivo tem o seguinte teor (cfr. Doc. n.º 8 junto com a p.i.):

*Nos parágrafos 14 a 27 do direito de audição o sujeito passivo afirma que a fatura n.º 2802, de 2022-10-07 emitida pelo fornecedor B... contém a indicação expressa da obra onde parte do material (pavimento cerâmico) foi efetivamente utilizado (doc.º 2 do direito de audição).*

*No doc. 2 , que corresponde à cópia da fatura do fornecedor B..., contém a indicação escrita “Obra 1543 – 890 Esb 3” à mão. Tal descrição não comprova o local da obra, nem qual o cliente, em que os materiais foram faturados.*

*O sujeito passivo refere que todos os materiais adicionais adquiridos foram na adoção de estratégia preventiva no contexto da pandemia do COVID-19,*

marcado pela escassez de materiais e aumento acentuado dos preços e que foram exclusivamente para a futura atividade operacional da empresa.

Refere ainda que a contabilização da aquisição do pavimento cerâmico como imobilizado se encontra em conformidade com as normas contabilísticas vigentes e configura uma prática comum no setor da construção civil.

No entanto estranha-se que esta seja a única fatura de materiais contabilizada na conta 24322132311 (IVA Deduzido Imobilizado), no período analisado de outubro de 2022 a janeiro de 2023.

Portanto, o sujeito passivo não comprovou a afetação dos materiais adquiridos nesta fatura à atividade operacional da empresa e em que obras e a que clientes foram faturados.

Assim, mantém-se a correção aritmética efetuada do IVA deduzido, no valor de € 11.208,31, nos termos do n.º 1, do art.º 20.º do CIVA.

H. Do ponto Anexo 2 ao relatório definitivo consta a proposta das seguintes correções aritméticas com fundamento em aplicação incorreta da taxa reduzida de IVA nas faturas indicadas (cfr. Doc. n.º 8 junto com a p.i.):

N.º fatura	Data fatura	Cond.	Cliente	NIF	Base	IVA - 6% (1)	IVA - 23% (2)	correção = (2) - (1)
NC 4/559	30-11-2022	Cond. E			-1.780,95	-106,86	-409,62	-302,76
NC 4/550	27-10-2022	Cond. E			-914,41	-54,86	-210,31	-155,45
FT 1/2032	27-10-2022	Cond. E			8.496,05	509,76	1.954,09	1.444,33
FT 1/2024	20-10-2022	Cond. Av. Q			6.295,60	377,74	1.447,99	1.070,25
FT 1/2073	23-12-2022	Cond. F			2.869,05	172,14	659,88	487,74
FT 1/2027	25-10-2022	Cond. I			10.528,00	631,68	2.421,44	1.789,76
FT 1/2075	23-12-2022	Cond. J			12.013,86	720,83	2.763,19	2.042,36
FT 1/2040	28-10-2022	Cond. R			4.660,00	280,80	1.076,40	795,60
FT 1/2076	26-12-2022	Cond. R L			15.250,76	915,05	3.507,67	2.592,62
FT 1/2088	11-01-2023	Cond. R I			9.253,44	555,21	2.128,29	1.573,08
FT 1/2089	11-01-2023	Cond. R			740,00	-44,40	170,20	125,80
NC 4/579	26-01-2023	Cond. R			-2.328,50	-139,71	-535,56	-395,85
FT 1/2035	28-10-2022	Cond. R			17.378,11	1.042,69	3.996,97	2.954,28
NC 4/551	28-10-2022	Cond. R			-5.531,07	-331,86	-1.272,15	-940,29
FT 1/2037	28-10-2022	Cond. R			11.332,40	679,94	2.606,45	1.926,51
NC 4/578	25-01-2023	Cond. R			-2.137,20	-128,23	-491,56	-363,33
FT 1/2096	25-01-2023	Cond. R			11.836,00	710,16	2.722,28	2.012,12
FT 1/2084	28-12-2022	Cond. R			16.116,73	967,00	3.705,85	2.739,85
NC 4/569	28-12-2022	Cond. R			-3.223,35	-193,40	-741,37	-547,97
FT 1/2071	07-12-2022	Cond. R			12.363,26	738,20	2.829,75	2.091,55
FT 1/2021	14-10-2022	Cond. R			12.363,26	738,20	2.829,75	2.091,55
FT 1/2066	30-11-2022	Cond. R			5.038,00	302,16	1.158,28	856,12
FT 1/2067	30-11-2022	Cond. R			3.617,60	217,05	832,05	614,99
NC 4/560	30-11-2022	Cond. R			-88,00	-5,28	-20,24	-14,96
FT 1/2074	23-12-2022	Cond. R			150,00	9,00	34,50	25,50
FT 1/2048	16-11-2022	Cond. R			150,00	9,00	34,50	25,50
FT 1/2022	17-10-2022	Cond. R			150,00	9,00	34,50	25,50
FT 1/2023	17-10-2022	Cond. R			150,00	9,00	34,50	25,50
<b>Total a corrigir</b>					<b>1.047.825,82</b>	<b>62.869,56</b>	<b>240.999,95</b>	<b>178.130,39</b>

N.º fatura	Data fatura	Ciente	NIF	Base	IVA - 6% (1)	IVA -23% (2)	correção = (2) - (1)
FT 1/2072	16-12-2022			7.160,80	429,65	1.646,88	1.217,33
1/2033	27-10-2022	Herdeiros de	Lx	25.727,00	1.543,62	5.917,21	4.373,59
1/2034	27-10-2022	Herdeiros de		1.750,00	105,00	402,50	297,50
1/2056	30-11-2022	Herdeiros de		3.430,20	205,81	788,95	583,14
1/2028	25-10-2022	Cond. R.		18.158,57	1.089,39	4.176,01	3.086,62
1/2029	25-10-2022	Cond. R.		9.078,29	544,70	2.088,01	1.543,31
FT 1/2102	30-01-2023	Cond. R.	Lx	17.281,33	1.036,88	3.974,71	2.937,83
NC 4/548	26-10-2022	Cond. R.	Alverca	-973,35	-58,40	-223,87	-165,47
1/2030	26-10-2022	Cond. R.	Alverca	4.866,75	292,01	1.119,35	827,35
1/2049	16-11-2022	Cond. Av.		4.925,00	295,50	1.132,75	837,25
1/2050	17-11-2022	Cond. Av.		12.552,00	753,12	2.886,96	2.133,84
FT 1/2104	30-01-2023	Cond. R. II	Lx	16.522,72	991,36	3.800,23	2.808,87
NC 4/562	30-11-2022	Cond.	Loulé	-18.065,38	-1.095,00	-4.159,18	-3.074,18
1/2070	30-11-2022	Cond.	Loulé	92.416,81	5.425,01	20.795,89	15.370,88
1/2080	27-12-2022	Cond.	Loulé	104.891,08	6.293,46	24.124,95	17.831,49
NC 4/565	27-12-2022	Cond.	Loulé	-1.018,45	-61,11	-234,24	-173,13
NC 4/584	30-01-2023	Cond.	Loulé	-1.858,52	-99,51	-381,46	-281,95
1/2103	30-01-2023	Cond.	Loulé	170.813,14	10.248,79	39.287,02	29.038,23
1/2020	06-10-2022	Cond. R.		45.759,24	2.745,55	10.524,63	7.779,08
1/2026	21-10-2022	Cond. R.		9.360,00	561,60	2.152,80	1.591,20
1/2046	08-11-2022	Cond. R.		3.910,00	234,60	899,30	664,70
1/2044	28-10-2022	Cond. Av.		40.892,95	2.453,58	9.405,36	6.951,80
NC 4/554	28-10-2022	Cond. Av.		-4.089,30	-245,36	-840,54	-635,18
NC 4/561	30-11-2022	Cond. Av.		-4.211,69	-252,70	-868,69	-715,99
1/2068	30-11-2022	Cond. Av.		42.116,86	2.527,01	9.886,88	7.159,87
1/2085	29-12-2022	Cond. Av.		3.316,57	198,99	762,81	563,82
NC 4/571	29-12-2022	Cond. Av.		-33.321,66	-1.999,30	-7.663,98	-5.664,68
NC 4/586	31-01-2023	Cond. Av.		-7.265,53	-435,93	-1.671,07	-1.235,14
1/2106	31-01-2023	Cond. Av.		72.855,25	4.359,32	16.710,71	12.351,40
NC 4/549	28-10-2022	Cond. R.		-10.710,00	-642,60	-2.463,30	-1.820,70
1/2031	28-10-2022	Cond. R.		56.700,00	3.402,00	13.041,00	9.639,00
1/2055	29-11-2022	Cond. R.		25.472,50	1.528,35	5.858,66	4.330,33
NC 4/555	29-11-2022	Cond. R.		-4.284,00	-257,04	-895,32	-728,28
NC 4/566	28-12-2022	Cond. R.		-3.427,20	-205,63	-788,26	-582,83
1/2081	28-12-2022	Cond. R.		22.088,50	1.325,31	5.080,36	3.755,05
1/2095	25-01-2023	Cond. R.		4.934,00	296,04	1.134,82	838,78
NC 4/577	25-01-2023	Cond. R.		-858,80	-51,41	-197,06	-145,65
1/2082	28-12-2022	Cond. R.		14.147,54	848,85	3.253,93	2.405,08
1/2105	30-01-2022	Cond. R.		22.803,50	1.356,21	5.198,81	3.842,60
NC 4/585	31-01-2023	Cond. R.		-3.390,53	-203,43	-779,82	-576,39
NC 4/583	30-01-2023	Cond. R.	Lx	-3.458,27	-207,38	-794,94	-587,56
NC 4/573	30-12-2022	Cond. R.	Lx	-2.268,60	-136,12	-521,78	-385,86
FT 1/2087	30-12-2022	Cond. R.	Lx	11.343,00	680,58	2.608,89	1.928,31
FT 1/2061	30-11-2022	Cond. R.	Lx	9.719,10	583,15	2.235,39	1.652,24
NC 4/557	30-11-2022	Cond. R.	Lx	-1.943,82	-116,63	-447,08	-330,45
FT 1/2043	28-10-2022	Cond. R.	Lx	12.616,61	757,00	2.901,82	2.144,82
NC 4/553	28-10-2022	Cond. R.	Lx	-2.088,32	-125,30	-480,31	-355,01
FT 1/2062	30-11-2022	Cond. Av.	Lx	5.895,00	353,70	1.355,85	1.002,15
NC 4/558	30-11-2022	Cond. Av.	Lx	-3.990,00	-239,40	-817,70	-678,30
FT 1/2063	30-11-2022	Cond. Av.	Lx	12.427,70	745,65	2.858,37	2.112,71
FT 1/2091	17-01-2023	Cond. R.	Lx	1.600,00	96,00	368,00	272,00
FT 1/2054	28-11-2022	Cond. Av.	Lx	11.052,10	663,13	2.541,98	1.878,85
FT 1/2097	26-01-2023	Cond. Av.	Lx	8.472,00	508,32	1.948,56	1.440,24
FT 1/2099	26-01-2023	Cond. Av.	Lx	1.290,00	77,40	296,70	219,30
FT 1/2098	26-01-2023	Cond. Av.	Lx	3.995,00	239,70	918,85	679,15
FT 1/2036	28-10-2022	Cond. Av.	Lx	3.995,00	239,70	918,85	679,15
FT 1/2041	28-10-2022	Cond. Av.	Lx	12.708,00	767,48	2.922,84	2.160,36
FT 1/2057	30-11-2022	Cond. R.	Lx	6.404,06	384,24	1.472,93	1.088,89
FT 1/2059	30-11-2022	Cond. R.	Lx	1.098,00	65,70	251,85	186,15
FT 1/2038	29-10-2022	Cond.	Lx	9.889,12	593,35	2.274,50	1.681,15
FT 1/2039	28-10-2022	Cond.	Lx	1.120,00	67,20	257,60	190,40
FT 1/2101	30-01-2023	Cond.	Rua Lx	8.328,45	499,71	1.915,54	1.415,83
NC 4/582	30-01-2023	Cond.	Rua Lx	-882,27	-58,94	-225,92	-166,98
NC 4/576	17-01-2023	Cond.	Rua Lx	-3.281,76	-196,91	-754,80	-557,89
FT 1/2092	17-01-2023	Cond.	Rua Lx	21.878,40	1.312,70	5.032,03	3.719,33
FT 1/2086	29-12-2022	Cond.	Rua Lx	8.071,00	484,26	1.856,33	1.372,07
NC 4/572	29-12-2022	Cond.	Rua Lx	-820,65	-49,24	-188,75	-139,51
FT 1/2065	30-11-2022	Cond.	Rua Lx	11.873,00	712,38	2.730,79	2.018,41

I. Na sequência das correções propostas no referido relatório inspetivo, a requerente foi notificada do ato de liquidação adicional de IVA n.º 2025..., no montante de EUR 189.338,70, da respetiva demonstração de liquidação n.º 2025-..., no montante de EUR 136.258,06, bem como da demonstração de liquidação de juros n.º 2025-..., no montante de EUR 12.189,81, todos referentes ao período 2023/01T (cfr. Docs. n.ºs 1 e 2 juntos com a p.i.).

J. Em 11-07-2025 a requerente procedeu ao pagamento do pagamento devido por força dos atos tributários referidos em I. (Doc. n.º 11 junto com a p.i.).

**Quanto à fatura n.º 2802:**

K. A fatura n.º 2802 emitida em 07-10-2022 pelo sujeito passivo B..., S.A. (NIPC...) contém aposto, de forma manuscrita, o seguinte texto: “*Obra...*” e a indicação como

local de descarga das mercadorias o endereço da sede da requerente (Doc. n.º 12 junto com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio da Rua..., ..., Lisboa:**

- L. A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com C... (NIF ...), em virtude do qual procedeu à impermeabilização e isolamento térmico do terraço da cobertura do imóvel que o integra o prédio sito na Rua..., Lisboa (cfr. Doc. n.º 13 junto com a p.i.).
- M. Relativamente a esses trabalhos, a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2072, em 16-12-2022.
- N. Das frações que compõem o Condomínio em causa, 900‰ são afetas a habitação e 100‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 15 junto com a p.i.).
- O. Os materiais utilizados nesta empreitada representam mais de 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 13 e 16 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua..., Lisboa:**

- P. A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e cobertura do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 17 junto com a p.i.)
- Q. Relativamente a esses trabalhos, a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2033 em 27-10-2022; a Fatura n.º 1/2034 em 27-10-2022; e a Fatura n.º 1/2056 em 30-11-2022 (cfr. Doc. n.º 18 junto com a p.i.)
- R. O Condomínio objeto da empreitada inclui frações habitacionais e não habitacionais (cfr. Doc. n.º 19 junto com a p.i.).
- S. Os materiais incorporados nesta empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 17, 20 e 21 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ..., Lisboa:**

- T. A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da cobertura e fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 22 junto com a p.i.).

- U. Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2028 em 25-10-2022; e a Fatura n.º 1/2029 em 25-10-2022 (Doc. n.º 23 junto com a p.i.).
- V. O Condomínio objeto da empreitada inclui apenas frações afetas a habitação (cfr. Doc. n.º 24 junto com a p.i.).
- W. Os materiais incorporados na empreitada ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 22 e 25).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ..., Alverca:**

- X. A Requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ..., Alverca (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 26 junto com a p.i.)
- Y. Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2030 em 26-10-2022; e a Nota de Crédito n.º 4/548 em 26-10-2022 (cfr. Doc. n.º 27 junto com a p.i.).
- Z. Das frações que compõem o Condomínio, 678,8‰ são afetas a habitação e 321,2‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 28 junto com a p.i.).
- AA. Os materiais incorporados na empreitada ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 26 e 29 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio... e ..., Lisboa:**

- BB. A Requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ... e ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 30 junto com a p.i.).
- CC. Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2049 em 16-11-2022 (cfr. Doc. n.º 31 junto com a p.i.).
- DD. Das frações que compõem o Condomínio, 570,00‰ são afetas a habitação e 430,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 32).
- EE. Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.º 30 e 33 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio..., Lisboa (2.ª Empreitada):**

**FF.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 34 junto com a p.i.).

**GG.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2024 em 31-01-2023 (cfr. Doc. n.º 35 junto com a p.i.).

**HH.** Das frações que compõem o Condomínio, 570,00‰ são afetas a habitação e 430,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 36 junto com a p.i.).

**II.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 34, 37 e 38 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio R..., ..., Lisboa:**

**JJ.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 39 junto com a p.i.).

**KK.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2104 em 30-01-2023 (cfr. Doc. n.º 40 junto com a p.i.).

**LL.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000‰) (cfr. Doc. n.º 41 junto com a p.i.).

**MM.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 39, 42 e 43 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio...– Av..., ..., Loulé:**

**NN.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ...- Loulé (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada, varandas, coberturas e terraços, bem como realizou trabalhos relacionados com infiltrações em garagem do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 44 junto com a p.i.).

**OO.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2070 em 30-11-2022; a Fatura n.º 1/2080 em 27-12-2022; a Fatura n.º 1/2103 em 30-01-2023; a Nota de crédito n.º 4/562 em 30-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/565 em 27-12-2022; e a Nota de crédito n.º 4/584 em 30-01-2023 (cfr. Doc. n.º 45 junto com a p.i.).

**PP.** Das frações que compõem o Condomínio, 953,70‰ são afetas a habitação e 46,30‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 46 junto com a p.i.).

**QQ.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 44 e 47).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ..., Lisboa:**

**RR.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ..., ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 48 junto com a p.i.).

**SS.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2020 em 06-10-2022 (cfr. Doc. n.º 49 junto com a p.i.).

**TT.** Das frações que compõem o Condomínio, 961,00‰ são afetas a habitação e 39,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 50 junto com a p.i.).

**UU.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 48 e 51 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua..., ..., Lisboa:**

**VV.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., n.º ... (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e terraço do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 52 junto com a p.i.).

**WW.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2026 em 21-10-2022; e a Fatura n.º 1/2046 em 08-11-2022 (cfr. Doc. n.º 53 junto com a p.i.).

**XX.** Das frações que compõem o Condomínio, 952,5‰ são afetas a habitação e 47,5‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 54 junto com a p.i.).

**YY.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 52 e 55 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio..., ..., ..., ..., Lisboa:**

**ZZ.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ...., ..., ..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada, paredes interiores e cobertura do imóvel que o integra (cf. Doc. n.º 56, junto com a p.i.).

**AAA.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2044 em 28-10-2022; a Nota de crédito n.º 4/554 em 28-10-2022; a Nota de crédito n.º 4/561 em 30-11-2022; a Fatura n.º 1/2068 em 30-11-2022; a Fatura n.º 1/2085 em 29-12-2022; a Nota de crédito n.º 4/571 em 29-12-2022; a Nota de crédito n.º 4/586 em 31-01-2023; e a Fatura n.º 1/2106 em 31-01-2023 (cfr. Doc. n.º 57 junto com a p.i.).

**BBB.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000‰) (cfr. Doc. n.º 58 junto com a p.i.).

**CCC.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 56 e 59).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ..., Lisboa:**

**DDD.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., n.º ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 60 junto com a p.i.).

**EEE.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Nota de crédito n.º 4/549, em 26-10-2022; a Fatura n.º 1/2031 em 26-10-2022; a Fatura n.º 1/2055 em 29-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/555 em 29-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/566 em 28-12-2022; a Fatura n.º 1/2081 em 28-12-2022; a Fatura n.º 1/2095 em 25-01-2023; e a Nota de crédito n.º 4/577 em 25-01-2023 (cfr. Doc. n.º 61 junto com a p.i.).

**FFF.** Das frações que compõem o Condomínio, 726,41‰ são afetas a habitação e 273,6‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 62).

**GGG.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 60 e 63 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua..., ..., Lisboa:**

**HHH.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., n.º ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da cobertura, fachadas, varandas e chaminés do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 64 junto com a p.i.).

**III.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2082 em 28-12-2022; a Fatura n.º 1/2105 em 30-01-2022; e a Nota de crédito n.º 4/585 em 31-01-2023 (cfr. Doc. n.º 65 junto com a p.i.).

**JJJ.** Das frações que compõem o Condomínio, 978,00‰ são afetas a habitação e 22,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 66 junto com a p.i.).

**KKK.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 64 e 67 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ..., Lisboa:**

**LLL.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e cobertura do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 68 junto com a p.i.).

**MMM.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2102 em 30-01-2023; a Nota de crédito n.º 4/583 em 30-01-2023; a Nota de crédito n.º 4/573 em 30-12-2022; a Fatura n.º 1/2087 em 30-12-2022; a Fatura n.º 1/2061 em 30-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/557 em 30-11-2022; a Fatura n.º 1/2043 em 28-10-2022; e a Nota de crédito n.º 4/553 em 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 69 junto com a p.i.).

**NNN.** Das frações que compõem o Condomínio, 900,00‰ são afetas a habitação e 100,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 70 junto com a p.i.).

**OOO.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 68, 71 e 72 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio..., ..., Lisboa:**

**PPP.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av...., ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e cobertura do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 73 junto com a p.i.).

**QQQ.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2062 em 30-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/558 em 30-11-2022; e a Fatura n.º 1/2063 em 30-11-2022 (cfr. Doc. n.º 74 junto com a p.i.).

**RRR.** Das frações que compõem o Condomínio, 990,58‰ são afetas a habitação e 9,42‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 75) junto com a p.i.).

**SSS.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 73, 76 e 77 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio R..., ... a..., Lisboa:**

**TTT.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 78 junto com a p.i.).

**UUU.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2091 em 17-01-2023 (cfr. Doc. n.º 79 junto com a p.i.).

**VVV.** Das frações que compõem o Condomínio, 920,00% são afetas a habitação e 80,00% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 80 junto com a p.i.).

**WWW.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 78 e 80 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av. ..., ..., Lisboa:**

**XXX.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ...., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 82 junto com a p.i.).

**YYY.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2054 em 28-11-2022 (cfr. Doc. n.º 83 junto com a p.i.).

**ZZZ.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000%) (cfr. Doc. n.º 84 junto com a p.i.).

**AAAA.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 82, 85 e 86 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av. ...., ..., Lisboa:**

**BBBB.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ...., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 87 junto com a p.i.).

**CCCC.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2097 em 26-01-2023; a Fatura n.º 1/2099 em 26-01-2023; a Fatura n.º 1/2098 em 26-01-2023; a Fatura n.º 1/2036 em 28-10-2022; e a Fatura n.º 1/2041, de 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 88 junto com a p.i.).

**DDDD.** Das frações que compõem o Condomínio, 750,00% são afetas a habitação e 250,00% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 89 junto com a p.i.).

**EEEE.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 87 e 90 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua..., ..., Lisboa (Ed. ...):**

**FFFF.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., nº ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à substituição de claraboias do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 91 junto com a p.i.).

**GGGG.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2057 em 30-11-2022; e a Fatura n.º 1/2058 em 30-11-2022 (cfr. Doc. n.º 92 junto com a p.i.).

**HHHH.** Das frações que compõem o Condomínio, 899,90% são afetas a habitação e 100,10% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 93 junto com a p.i.).

**IIII.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 91, 94 e 95 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av. ... ..., Lisboa:**

**JJJJ.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av...., ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação do telhado do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 96 junto com a p.i.).

**KKKK.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2038 em 28-10-2022; e a Fatura n.º 1/2039 em 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 97 junto com a p.i.).

**LLLL.** Das frações que compõem o Condomínio, 685,00% são afetas a habitação e 315,00% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 98 junto com a p.i.).

**MMMM.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 96 e 99 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio...– Rua..., Lisboa:**

**NNNN.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito no..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu

à reabilitação da fachada e terraços do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 100 junto com a p.i.).

**OOOO.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2101 em 30-01-2023; a Nota de crédito n.º 4/582 em 30-01-2023; a Nota de crédito n.º 4/576 em 17-01-2023; a Fatura n.º 1/2092 em 17-01-2023; a Fatura n.º 1/2086 em 29-12-2022; a Nota de crédito n.º 4/572 em 29-12-2022; a Fatura n.º 1/2065 em 30-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/559 em 30-11-2022; a Nota de crédito n.º 4/550 em 27-10-2022; e a Fatura n.º 1/2032 em 27-10-2022 (cfr. Doc. n.º 101 junto com a p.i.).

**PPPP.** Das frações que compõem o Condomínio, 887,00‰ são afetas a habitação e 113,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 102 junto com a p.i.).

**QQQQ.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 100, 103 e 104 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av....., ... e ..., Lisboa:**

**RRRR.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ..., n.º ... e ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 105 junto com a p.i.).

**SSSS.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2024 em 20-10-2022 (cfr. Doc. n.º 106 junto com a p.i.).

**TTTT.** Das frações que compõem o Condomínio, 895,00‰ são afetas a habitação e 105,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 107 junto com a p.i.).

**UUUU.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 105, 108 e 109 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ...., ..., Lisboa:**

**VVVV.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua..., n.º ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e muros periféricos do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 110 junto com a p.i.).

**WWWW.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2073 em 23-12-2023 (cfr. Doc. n.º 111 junto com a p.i.).

**XXXX.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000‰) (cfr. Doc. n.º 112 junto com a p.i.).

**YYYY.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 110 e 113 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio..., ..., Lisboa:**

**ZZZZ.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av..., nº ... a..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc.n.º 114 junto com a p.i.).

**AAAAA.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2027 em 25-10-2022 (cfr. Doc. n.º 115 adiante junto).

**BBBBB.** Das frações que compõem o Condomínio, 965,20‰ são afetas a habitação e 34,80‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Documento n.º 116 junto com a p.i.).

**CCCCC.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 114, 117 e 118 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av..., ..., Lisboa:**

**DDDDD.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação das coberturas, terraços e fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 119 junto com a p.i.).

**EEEEE.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2075 em 23-12-2022 (cfr. Doc. n.º 120 junto com a p.i.).

**FFFFF.** Das frações que compõem o Condomínio, 900,00‰ são afetas a habitação e 100,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 121 junto com a p.i.).

**GGGGG.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassa 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 119 e 122 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua..., ..., Lisboa:**

**HHHHH.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., n.º ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º junto com a p.i.).

**IIII.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2040 em 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 124 junto com a p.i.).

**JJJJ.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000‰) (cfr. Doc. n.º 125 junto com a p.i.).

**KKKKK.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 123 e 126 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa:**

**LLLLL.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ... a ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação de zonas exteriores (e.g. coberturas e fachada) do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 127 junto com a p.i.).

**MMMMM.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2078 em 26-12-2022 (cfr. Doc. n.º 128 junto com a p.i.).

**NNNNN.** Das frações que compõem o Condomínio, 939,00‰ são afetas a habitação e 61,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 129 junto com a p.i.).

**OOOOO.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 127 e 130 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio R. ....:**

**PPPPP.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na ..., Carcavelos (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 131 junto com a p.i.).

**QQQQQ.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2088 em 11-01-2023 (cfr. Doc. n.º 1/2088 em 11-01-2023 (cfr. Doc. n.º 132 junto com a p.i.).

**RRRRR.** O Condomínio é composto apenas por frações afetas a habitação (1000‰) (cfr. Doc. n.º 133 junto com a p.i.).

**SSSSS.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 131 e 134).

**Quanto ao Condomínio R. ..., Lote ..., Lisboa:**

**TTTTT.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., Lote ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 135 junto com a p.i.).

**UUUUU.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2089 em 11-01-2023 (cfr. Doc. n.º 136 junto com a p.i.).

**VVVVV.** Das frações que compõem o Condomínio, 884,00% são afetas a habitação e 116,00% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 137 junto com a p.i.).

**WWWWW.** Os materiais incorporados na empreitada ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 135 e 138 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... e..., Lisboa:**

**XXXXX.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada, cobertura, rampa interior da garagem e ralos de varandas do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 139 junto com a p.i.).

**YYYYY.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Nota de crédito n.º 4/579 em 26-01-2023; a Fatura n.º 1/2035 em 28-10-2022; e a Fatura n.º 4/551 em 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 140 junto com a p.i.).

**ZZZZZ.** Das frações que compõem o Condomínio, 750,00% são afetas a habitação e 250,00% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 141 junto com a p.i.).

**AAAAA.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 139 e 142 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa:**

**BBBBB.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., nº ... a ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 143 junto com a p.i.).

**CCCCC.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2037 em 28-10-2022 (cfr. Doc. n.º 144 junto com a p.i.).

**DDDDDD.** Das frações que compõem o Condomínio, 780,40% são afetas a habitação e 219,60% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 145 junto com a p.i.).

**EEEEEE.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 143, 146 e 147 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa:**

**FFFFFF.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ... a ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 148 junto com a p.i.).

**GGGGGG.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Nota de crédito n.º 4/578 em 25-01-2023; a Fatura n.º 1/2096 em 25-01-2023; a Fatura n.º 1/2084 em 28-12-2022; a Nota de crédito n.º 4/569 em 28-12-2022; a Fatura n.º 1/2071 em 07-12-2022; e a Fatura n.º 1/2021 em 14-10-2022 (cfr. Doc. n.º 149 junto com a p.i.).

**HHHHHH.** Das frações que compõem o Condomínio, 964,31% são afetas a habitação e 35,69% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 150 junto com a p.i.).

**IIIIII.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 148 e 151 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... a..., Lisboa:**

**JJJJJJ.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., nº ... a ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 152 junto com a p.i.).

**KKKKKK.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2066 em 30-11-2022 (cfr. Doc. n.º 153 junto com a p.i.).

**LLLLLL.** Das frações que compõem o Condomínio, 819,44% são afetas a habitação e 180,56% são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 154 junto com a p.i.).

**MMMMMM.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 152 e 155 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa:**

**NNNNNN.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Rua ..., ..., Lisboa (NIPC...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada e coberturas do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 156 junto com a p.i.).

**OOOOOO.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2067 em 31-11-2022; e a Nota de crédito n.º 4/560 em 30-11-2022 (cfr. Doc. n.º 157 junto com a p.i.).

**PPPPPP.** Das frações que compõem o Condomínio, 883,44‰ são afetas a habitação e 116,56‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 158 junto com a p.i.).

**QQQQQQ.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 156 e 159 juntos com a p.i.).

**Quanto ao Condomínio Av. ..., ... e ..., Lisboa:**

**RRRRRR.** A requerente celebrou um contrato de prestação de serviços de empreitada com o Condomínio sito na Av. ..., nº ... e ..., Lisboa (NIPC ...), em virtude do qual procedeu à reabilitação da fachada do imóvel que o integra (cfr. Doc. n.º 160 junto com a p.i.).

**SSSSSS.** Relativamente a estes trabalhos a requerente emitiu a Fatura n.º 1/2074 em 23-12-2022; a Fatura n.º 1/2048 em 16-11-2022; a Fatura n.º 1/2022 em 17-10-2022; e a Fatura n.º 1/2023 em 17-10-2022 (cfr. Doc. n.º 161 junto com a p.i.).

**TTTTTT.** Das frações que compõem o Condomínio, 850,00‰ são afetas a habitação e 150,00‰ são afetas a comércio e serviços (cfr. Doc. n.º 162 junto com a p.i.).

**UUUUUU.** Os materiais incorporados na empreitada não ultrapassam 20% do seu valor global (cfr. Docs. n.ºs 160 e 163 juntos com a p.i.).

**FACTOS NÃO PROVADOS:**

Com relevância para a decisão da causa de acordo com as diversas soluções plausíveis da questão de direito, da factualidade alegada pelas partes ou daquela que cumprisse ao Tribunal conhecer oficiosamente, consideram-se como não provados os seguintes factos:

- i. Que o edifício do Condomínio Rua ... ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- ii. Que o edifício do Condomínio Rua ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- iii. Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- iv. Que o edifício do Condomínio Av. ..., ... e ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- v. Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- vi. Que o edifício do Condomínio Rua..., ... e..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- vii. Que o edifício do Condomínio Rua..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- viii. Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- ix. Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- x. Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;

- xi.** Que o edifício do Condomínio Rua..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xii.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xiii.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xiv.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xv.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xvi.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa (Ed...), fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xvii.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ... a..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xviii.** Que o edifício do Condomínio ... – Rua... – Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xix.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ... e ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xx.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;

- xxi.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxii.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxiii.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxiv.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxv.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., Lote ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxvi.** Que o edifício do Condomínio Rua ... e ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxvii.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxviii.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxix.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxx.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... a ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;

- xxxi.** Que o edifício do Condomínio Av. ..., ... e ..., Lisboa, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana;
- xxxii.** Que o edifício do Condomínio Rua ..., ... e ..., Carcavelos, fique inserido no perímetro delimitado de uma área de reabilitação urbana e que, para esse local, exista aprovada uma operação de reabilitação urbana.

#### MOTIVAÇÃO DA DECISÃO DA MATÉRIA DE FACTO:

Os factos elencados no probatório resultam provados pela prova documental junta pelas partes nos seus articulados. Em especial, e conforme resulta de cada um dos correspondentes pontos do probatório, relevaram os documentos especificamente identificados nesses mesmos pontos. No contexto da apreciação da prova e da valoração da matéria de facto, assumiu ainda especial relevo a circunstância da requerida, apesar de para tanto notificada nos termos do art. 17.º, n.º 2, do RJAT, não ter procedido à junção do processo administrativo relativo à ação inspetiva que esteve na base na liquidação oficiosa objeto de impugnação nesta arbitragem. Como resulta do art. 84.º, n.º 6, do CPTA, aplicável *ex vi* do art. 29.º, n.º 1, al. c), do RJAT, “[a] falta do envio do processo administrativo não obsta ao prosseguimento da causa e determina que os factos alegados pelo autor se considerem provados, se aquela falta tiver tornado a prova impossível ou de considerável dificuldade.”

Ora, a ausência do processo administrativo torna impossível a este Tribunal compulsar a prova documental que foi sendo colhida pela AT ao longo da ação inspetiva e confrontá-la com os documentos juntos com a p.i. da requerente. Assim, na falta do processo administrativo e à luz dos já mencionados preceitos legais, há que aceitar a prova documental expressamente identificada nos pontos A. a UUUUUU. do probatório.

Já quanto aos factos dado como não provados, relevou a circunstância de não ter sido oferecido qualquer documento fidedigno que pudesse servir de suporte bastante e à fiável verificação da realidade de tais factos. Com efeito, a requerente juntou apenas um conjunto de *printscreens* alegadamente obtidos a partir dos sítios institucionais de Internet de dois municípios (Doc. n.º 165 junto com a p.i.), sem que esteja minimamente assegurada a fiabilidade dessa

informação e a genuinidade da reprodução do conteúdo informático desses sítios. Acresce que a demonstração da realidade daqueles factos (i. é, a inclusão de determinados prédios dentro do perímetro de área de reabilitação urbana definida em instrumento de planeamento territorial validamente aprovado e em vigor) apenas se pode fazer por documento autêntico. Com efeito, a demonstração de condicionantes ou restrições georreferenciadas decorrentes de instrumentos de planeamento territorial, que têm a natureza de regulamento administrativo, tem de fazer-se por intermédio de certidões autênticas emitidas pela entidade administrativa competente, designadamente pelos municípios ou pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional, consoante o concreto instrumento que estiver em causa, não servindo, para esse efeito, meros documentos particulares produzidos pelo próprio interessado ou por ele obtidos em termos que não podem ser escrutinados e validados independentemente pelo Tribunal, nem tão-pouco a produção de prova testemunhal ou outros meios de prova de força probatória equiparada.

Nestes termos, porque se trata de factos alegados pela requerente, e cujo ónus da prova recaía sobre si (art. 74.º, n.º 1, da LGT), num exame crítico segundo critérios objetiváveis e com apelo às regras da lógica e ao princípio da experiência, a prova documental que apresentou não permite concluir pela existência de uma base probatória suficientemente persuasiva e convincente que consentisse na formação da convicção segura, e para além de dúvida razoável, acerca da verdade material relativa à realidade dos factos que pretendia demonstrar. Assim, há que concluir que os mesmos se devem considerar como não provados.

Estas considerações valem também para a demonstração probatória da existência de uma operação de reabilitação urbana aprovada para uma determinada localização.

— IV —  
**(FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO)**

**ILEGALIDADE PARCIAL RELATIVA À FATURA N.º 2802:**

Em primeiro lugar, a requerente suscita a ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que, neste ato tributário, se teria desconsiderado a dedução do IVA contido na fatura n.º 2802 emitida pelo sujeito passivo “B..., SA” (NIPC ...), com fundamento em não ter

sido demonstrada a afetação à atividade operacional da requerente dos materiais cuja aquisição vinha refletida na referida fatura.

Sustenta a requerente que a referida fatura contém a indicação expressa da obra onde parte do material foi utilizado e que o seu registo contabilístico como imobilizado, além de estar em conformidade com as normas contabilísticas vigentes, é prática comum no setor da construção civil, dado que os materiais adquiridos são muitas vezes utilizados em diversos projetos ao longo do tempo.

Riposta a requerida que a indicação expressa da obra que supostamente constaria da fatura corresponde a uma indicação rasurada, circunstância que, aliada à forma como a fatura se encontra registada para efeitos contabilísticos (como ativo fixo tangível e não como material a consumir na atividade operacional da requerente), não permite aferir da relação direta com a atividade desta, não sendo a mesma dedutível nos termos dos arts. 19.º, 20.º e 21.º do CIVA.

Apreciando e decidindo.

Antes de mais, cabe notar que *“quando o ato de liquidação adicional do IVA se fundamenta no não reconhecimento das deduções declaradas pelo sujeito passivo, cabe a este a prova dos factos constitutivos do direito à dedução”* (Ac. STA 06-03-2024, P.º 2840/09.6BEPRT), princípio que decorre, desde logo, da regra geral de ónus probatório contida no art. 74.º, n.º 1, da LGT e que tem por base a constatação de que *“é o sujeito passivo que se arroga o direito à dedução e a administração fiscal [que] põe em causa o facto tributário”*, já que, reitere-se, *“é jurisprudência firmada do Supremo Tribunal Administrativo no que concerne ao IVA recai sobre o sujeito passivo o ónus da prova da existência dos factos tributários que alegou como pressuposto do direito à dedução”* (Ac. TCAN 11-01-2024, P.º 2799/09.0BEPRT).

Já quanto ao direito à dedução do IVA, e como se afirmou na Decisão CAAD 22-02-2019 (P.º 426/2018-T), *“regra geral, nos termos do n.º 1 do artigo 20º do código do IVA, para que seja possível o exercício do direito à dedução, é necessário que o imposto a deduzir tenha sido suportado em bens ou serviços adquiridos, importados ou utilizados pelo sujeito passivo, para a realização de operações sujeitas a imposto e dele não isentas.”*

Isto visto, há que concordar com a requerida na conclusão de que a requerente não satisfez o ónus que sobre si impendia.

Por um lado, a indicação manuscrita aposta sobre a fatura aqui em causa (cfr. Facto K. do probatório) não é persuasiva e levanta sérias questões de fiabilidade. Existem procedimentos e meios próprios para proceder à retificação de uma fatura e, inclusivamente, na senda a jurisprudência firmada pelo Acórdão *Barlis* (Ac. TJUE 15-09-2016, C-516/14, EU:C:2016:690, n.º 34) podem ser apresentados documentos complementares que esclareçam a substância das transações económicas que as faturas refletem. Manifestamente, a aposição manuscrita de uns dizeres sobre uma fatura não é o meio adequado de retificar ou complementar o seu conteúdo, até porque é impossível determinar quem é o autor dessa fórmula manuscrita e se ela provém, efetivamente, da entidade emissora da fatura.

Esta circunstância, aliada ao registo contabilístico dos bens adquiridos como ativo fixo tangível, e não como bens ou materiais para consumo na atividade operacional do sujeito passivo (sem que, concomitantemente, a requerente tenha demonstrado estarem satisfeitos os requisitos previstos no art. 24.º do CIVA), bem como o facto do local da descarga desses bens ter sido a própria sede da requerente e não o local de qualquer uma das suas obras ou empreitadas, conduz à conclusão de que esta não logrou demonstrar, como era seu ónus, a sua alegação de que os bens cuja aquisição está refletida na referida fatura n.º 2802 se destinavam a ser utilizados, e foram efetivamente utilizados, na realização de transmissões de bens e prestações de serviços sujeitas a IVA e dele não isentas, ou seja, que a requerente podia deduzir o IVA suportado nessa fatura.

Improcede assim este vício.

#### ILEGALIDADE PARCIAL RELATIVA À APLICABILIDADE DA VERBA 2.27:

Em segundo lugar, a requerente suscita a ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que, neste ato tributário, se corrigiu a aplicação da taxa reduzida de IVA ao abrigo do disposto na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA num vasto número de faturas emitidas pela requerente,

Sustenta a requerente que a aplicação da taxa reduzida ao abrigo desta verba dependeria apenas da verificação de três requisitos: i) realização de uma empreitada num imóvel ou fração autónoma afeto a habitação; ii) cujos materiais incorporados não ultrapassem 20% do valor global da empreitada; e emissão da fatura de harmonia com o art. 36.º do CIVA, com a indicação do motivo justificativo da aplicação da taxa reduzida. Acrescenta ainda a requerente que a verificação dos pressupostos legais pode ter lugar através de documentação de suporte de cariz adicional apresentada pelo sujeito passivo, que clarifique a real substância das operações realizadas e supra eventuais deficiências verificadas ao nível da faturação. Nessa medida, conclui a requerida acerca desta questão, não pode a AT recusar o direito à dedução do IVA com fundamento exclusivo na circunstância das faturas não preencherem determinados requisitos de índole formal, devendo relevar os elementos complementares apresentados pelo sujeito passivo.

Respondendo, alega a requerida que, existindo no edifício alvo de intervenção, uma fração não afeta a habitação, encontra-se desde logo afastada a possibilidade de enquadramento na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA. Acrescenta ainda que os documentos juntos pela requerente não permitem discriminar o valor de venda dos materiais incorporados nas diferentes obras, em incumprimento do disposto no ofício-circulado n.º 30135, e obstando à aplicação da taxa de reduzida de IVA a essas operações.

Apreciando e decidindo.

Está em causa, nesta causa de pedir, a aplicação da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, com a seguinte redação:

*2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.*

*A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.*

Acerca desta verba, a jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo veio já esclarecer que “os serviços de ‘renovação’ e ‘reparação’ visam o restauro e a recuperação de um objeto danificado, pelo que assumem sempre natureza ocasional,” circunstância que permite, assim, excluir do âmbito de aplicação deste preceito legal “os serviços de manutenção, prestados de forma regular e contínua” (Ac. STA 07-09-2022, P.º 1369/12.0BEPRT).

Também quanto ao segmento em que, na referida verba, se exige a afetação habitacional dos imóveis intervencionados existe já jurisprudência nacional e europeia. Com efeito, decidiu-se no Ac. STA 02-02-2024 (P.º 1179/11.1BESNT) que “[a] verba 2.24 (atual 2.27) da Lista I anexa ao CIVA deve ser interpretada no sentido de que apenas beneficiam da taxa reduzida as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes quando os mesmo estejam efetivamente afetos a uma utilização habitacional no momento em que as referidas operações tenham lugar.”

Por seu turno, no Ac. TJUE 11-01-2024, C-433/22, AT v HPA, EU:C:2024:25, deixou-se dito:

*23 Até à sua revogação pela Diretiva 2009/47, o ponto 2 do anexo IV da Diretiva IVA, lido em conjugação com o artigo 106.º desta diretiva, autorizava os Estados-Membros a aplicar uma taxa reduzida de IVA aos serviços relacionados com as «[o]bras de reparação e [de] renovação em residências particulares, excluindo os materiais que representam uma parte significativa do valor do serviço prestado».*

*24 Não havendo remissão para o direito dos Estados-Membros nem nenhuma definição pertinente na Diretiva IVA, os termos que figuram no anexo IV, ponto 2, desta diretiva devem ser interpretados de modo uniforme e independentemente das qualificações utilizadas nos Estados-Membros, em conformidade com o seu sentido habitual na linguagem corrente, tendo em conta o contexto em que são utilizados e os objetivos prosseguidos pela regulamentação de que fazem parte (Acórdão de 5 de maio de 2022, DSR — Montagem e Manutenção de Ascensores e Escadas Rolantes, C-218/21, EU:C:2022:355, n.º 29 e jurisprudência referida).*

25 Assim, no que respeita, em primeiro lugar, ao sentido habitual dos termos utilizados nesta disposição e, em especial, à expressão «residências particulares», há que salientar que o termo «residência», geralmente, designa um bem imóvel ou até móvel, ou parte deste, destinado à habitação, que, por conseguinte, serve de residência a uma ou a várias pessoas. Por outro lado, o adjetivo «particular» permite distinguir as residências não particulares, como os alojamentos de serviço ou os hotéis (Acórdão de 5 de maio de 2022, DSR — Montagem e Manutenção de Ascensores e Escadas Rolantes, C-218/21, EU:C:2022:355, n.º 34).

26 Daqui resulta que os serviços de reparação e de renovação referidos no anexo IV, ponto 2, da Diretiva IVA devem incidir sobre bens utilizados para fins de habitação particular, ao passo que os serviços relativos aos bens utilizados para outros fins, como os comerciais, não são abrangidos por esta disposição (Acórdão de 5 de maio de 2022, DSR — Montagem e Manutenção de Ascensores e Escadas Rolantes, C-218/21, EU:C:2022:355, n.º 35).

27 Dado que, em conformidade com a jurisprudência recordada nos n.ºs 25 e 26 do presente acórdão, os serviços referidos no ponto 2 do anexo IV da Diretiva IVA dizem respeito a imóveis que servem de residência a uma ou a várias pessoas e que são utilizados para fins de habitação particular, resulta da redação desta disposição que esta última visa imóveis que têm como destino efetivo a habitação. Com efeito, tanto o conceito de residência como a exigência de utilização de um imóvel remetem para uma exploração concreta desse imóvel.

28 Por conseguinte, há que considerar, atenta a redação do ponto 2 do anexo IV da Diretiva IVA, que, por um lado, um imóvel que, embora se encontre licenciado para fins habitacionais, não seja efetivamente utilizado para esse fim na data em que os serviços de reparação ou de renovação em causa são executados não está abrangido pelo âmbito de aplicação desta disposição. Por outro lado, estão excluídos do âmbito de aplicação da referida disposição os serviços de reparação ou de renovação relativos a imóveis que, na data da execução destes

*serviços, sejam utilizados pelo seu proprietário para fins comerciais ou de investimento.*

*29 Em segundo lugar, o contexto em que o ponto 2 do anexo IV da Diretiva IVA se insere, corrobora a interpretação segundo a qual a taxa reduzida de IVA só se aplica a serviços de reparação e de renovação que tenham por objeto imóveis que sejam efetivamente utilizados para habitação.*

*30 Com efeito, primeiro, esta disposição, uma vez que permite aplicar uma taxa reduzida de IVA, constitui uma derrogação ao princípio da aplicação da taxa normal e deve assim ser objeto de interpretação estrita (v., neste sentido, Acórdãos de 19 de dezembro de 2019, Segler-Vereinigung Cuxhaven, C-715/18, EU:C:2019:1138, n.º 25, e de 5 de maio de 2022, DSR — Montagem e Manutenção de Ascensores e Escadas Rolantes, C-218/21, EU:C:2022:355, n.º 40).*

*31 Segundo, resulta de uma leitura conjunta dos artigos 106.º e 107.º da Diretiva IVA que, para poder beneficiar de uma taxa reduzida de IVA, os serviços enumerados no ponto 2 do anexo IV desta diretiva devem em grande parte ser prestados diretamente aos consumidores finais. Ora, não se pode considerar que um serviço de reparação ou de renovação que foi prestado a uma sociedade ou a uma pessoa singular que possui uma residência licenciada para habitação, sem que essa residência seja no entanto utilizada efetivamente para esse fim, foi prestado a um consumidor final, o mesmo se aplicando a um serviço de renovação prestado a uma sociedade ou a uma pessoa singular que utiliza, no exercício da sua atividade profissional, um imóvel para fins comerciais e não como habitação.*

*32 Em terceiro lugar, como resulta dos n.ºs 31 a 33 das conclusões da advogada-geral, interpretar o ponto 2 do anexo IV da Diretiva IVA no sentido de que só os serviços de reparação e de renovação que tenham por objeto imóveis efetivamente habitados na data da realização das obras são abrangidos pelo âmbito de aplicação desta disposição é conforme com os objetivos prosseguidos com a adoção de uma taxa reduzida, que visa beneficiar o consumidor.*

[...]

*35 Por último, em quarto lugar, há que referir que, para se considerar que um imóvel é efetivamente habitado, não é necessário que este esteja ocupado durante a realização das obras pelas pessoas que nele residem de forma permanente ou não. Por um lado, o destino efetivo para habitação não é alterado pelo facto de o imóvel ser utilizado apenas durante alguns períodos do ano. Por outro lado, o facto de uma residência particular estar desocupada durante um certo período de tempo não altera a sua natureza de residência particular.*

Concluindo-se neste Acórdão *AT v HPA* que a Diretiva n.º 2006/112/CE (“Diretiva IVA”) deve ser interpretada no sentido de que “*não se opõe a uma legislação nacional que prevê que se aplique uma taxa reduzida de imposto sobre o valor acrescentado aos serviços de reparação e de renovação em residências particulares, desde que as residências em causa sejam efetivamente utilizadas como habitação na data em que estas operações têm lugar.*”

Importa ainda referir que, como resulta do Acórdão *Regards Photographiques* (Ac. TJUE 05-09-2019, C-145/18, EU:C:2019:688, n.ºs 42 e 43) os Estados-Membros têm a possibilidade de aplicar seletivamente a taxa reduzida de IVA, podendo isolar, para efeitos de aplicação dessa taxa, respeitado que seja o do princípio da neutralidade fiscal, apenas alguns elementos concretos e específicos das operações a que, nos termos previstos na Diretiva IVA, a taxa reduzida pode ser aplicada.

Assim, a Diretiva IVA consente que, no que diz respeito a um estrito leque de operações expressamente enunciadas no seu texto, os Estados-Membros possam decidir tributar, em sede de IVA, através da aplicação de uma taxa reduzida.

Para o que interessa à economia da presente arbitragem, está em causa perceber, então, a interpretação a dar ao conceito de “*imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação*” constante da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA.

Trata-se, portanto, de uma questão que é essencialmente de interpretação normativa.

A esse respeito dispõe-se no art. 11.º, n.º 1 da LGT que “*na determinação do sentido das normas fiscais e na qualificação dos factos a que as mesmas se aplicam são observadas as regras e os princípios gerais de interpretação e aplicação da leis*”, os quais, como é sabido, estão consagrados no capítulo introdutório do Código Civil, acrescentando-se, por fim, que em caso de “*dúvida sobre o sentido das normas de incidência a aplicar, deve atender-se à substância económica dos factos tributários*” (n.º 3) e que “*as lacunas resultantes das normas tributárias abrangidas na reserva de lei da Assembleia da República não são suscetíveis de integração analógica*” (n.º 4).

Ora, estabelece-se no art. 9.º do Código Civil:

*1 — A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.*

*2 — Não pode, porém, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.*

*3 — Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.*

Assim, em conformidade com o preceito acabado de citar, a letra da lei não só funciona como o ponto de partida da interpretação, mas, também, como um limite intransponível da tarefa hermenêutica (n.º 2). Como tal, “*resumindo, embora sem grande rigor, o pensamento geral desta disposição, pode dizer-se que o sentido decisivo da lei coincidirá com a vontade real do legislador, sempre que esta seja clara e inequivocamente demonstrada através do texto legal, do relatório do diploma ou dos próprios trabalhos preparatórios da lei. [§] Quando, porém, assim não suceda, o Código faz apelo franco, como não poderia deixar de ser, a critérios de carácter objetivo, como são os que constam do n.º 3*” (PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, CC Anotado, vol. I, Coimbra Ed., 1987, pp. 58-59, ortografia atualizada).

No mesmo sentido, embora a propósito da interpretação da lei penal mas com plena pertinência para o caso presente, discreateia TAIPA DE CARVALHO (in Direito Penal – Parte Geral – Questões Fundamentais, 2.<sup>a</sup> ed., Coimbra Ed., 2008, p. 165, ortografia atualizada) que

*o nosso Código Civil, art. 9.º, indica os critérios ou fatores de interpretação. De acordo com este artigo, cujas disposições são válidas não apenas para o direito civil mas para todos os ramos do direito [...] o intérprete-aplicador deve procurar descobrir qual é “o pensamento legislativo”, isto é, qual é a finalidade e o âmbito normativo da lei: as situações fácticas ou os casos concretos abrangidos pela norma jurídica.*

*Para conseguir este objetivo, o intérprete deve atender quer às circunstâncias históricas em que a lei foi elaborada quer às circunstâncias atuais em que a lei é chamada a ser aplicada, bem como à ratio ou teleologia da norma. Mas há um outro fator da interpretação que não pode ser esquecido: o texto legal ou enunciado linguístico, pois que é este o meio de comunicação entre o legislador e os destinatários da norma jurídica, é este o mediador da normatividade jurídica sobre a realidade fáctica. Ora, o Código Civil, art. 9.º, atribui, corretamente, ao texto legal ou teor literal duas funções essenciais: por um lado, e logicamente, o texto legal é o ponto de partida da interpretação (artigo 9.º-1); por outro lado, e também corretamente, o texto legal impede uma interpretação que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal (art. 9.º-2).*

Desse modo, o percurso interpretativo da lei não se deve ater, apenas e só, à sua letra, mas reconstituir a partir dela o pensamento legislativo, contrapondo letra (o enunciado verbal) e espírito (o pensamento) da lei, declarando-se que a atividade interpretativa deve, como não poderia deixar de ser, procurar este a partir daquela. E, face a tal, a letra (o enunciado linguístico) sendo o ponto de partida, exerce também a função de um limite, já que de acordo com o n.º 2 do art. 11.º do Cód. Civil, entre os sentidos diversos possíveis do enunciado normativo, aquele pensamento legislativo (espírito ou sentido da lei) tem de ter na literalidade da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.

Essa operação pode, ainda, conduzir à necessidade de uma interpretação extensiva ou restritiva ou até, porventura, a uma interpretação corretiva quando a fórmula verbal tiver sido infeliz, confusa ou imprecisa. Todavia, mesmo nesta última hipótese, será necessário que do texto falhado dimanar, ainda que subtilmente, uma alusão àquele sentido que o intérprete venha a acolher como resultado da interpretação. Daí que haja de reconhecer à letra da lei (ao seu enunciado verbal) uma terceira função hermenêutica — a de dar um mais forte apoio àquela que, de entre as possíveis interpretações, melhor condiga com o significado natural e correto das expressões verbais utilizadas.

No particular âmbito das normas de direito fiscal importa ainda reiterar o já aludido princípio de que se encontra absolutamente vedada a integração analógica, no âmbito das matérias incluídas na competência legislativa reservada do Parlamento.

Portanto: a norma em causa na presente arbitragem deverá ser interpretada a partir dos termos em que se encontra redigida e procurando fazer-se coincidir o elemento literal com o pensamento legislativo, ainda que admita como resultado uma interpretação restritiva ou extensiva da norma, por referência ao seu elemento literal.

Ora, como se viu, está em causa o sentido a atribuir ao inciso “*imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação*” constante da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA nos quais se realizem empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação (“empreitadas elegíveis”).

Como resulta do já cit. Ac. STA 02-02-2024, na linha da jurisprudência do Acórdão *AT v HPA*, apenas as empreitadas elegíveis realizadas em imóveis que estejam “*efetivamente afetos a uma utilização habitacional*” podem beneficiar da taxa reduzida prevista na referida verba da Lista I anexa ao CIVA. Exige-se, assim, que o imóvel objeto da empreitada elegível tem de estar afeto a título principal e de modo direto a um uso habitacional.

A situação torna-se mais complexa no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal. Como é sabido, a propriedade horizontal é um modo complexo de organização da propriedade em que as unidades independentes de um edifício são autonomamente objeto do direito

de propriedade e o conjunto dos proprietários dessas unidades são, sem distinção de parte ou direito, comproprietários das partes comuns do edifício (art. 1420.º, n.º 1, do CC), entre as quais se incluem a estrutura do prédio, as paredes mestras, os terraços e os telhados (art. 1421.º do CC). A compropriedade das partes comuns e a da fração autónoma que constitui uma unidade independente do edifício são inseparáveis e incindíveis (art. 1421.º, n.º 2, do CC), mas a administração das partes comuns cabe a uma assembleia dos condóminos e a uma administração designada por esta.

Cada fração de um edifício em propriedade horizontal pode ter as afetações mais diversas, desde a habitação, ao comércio e serviços ou, até, à indústria. Mas as zonas comuns estão sempre afetadas a uma utilização condominial, conjunta, pela generalidade da comunidade dos seus comproprietários, sem prejuízo daqueles casos em que, excecionalmente, a lei consente em que certas zonas comuns, sem perder a sua natureza de coisa em compropriedade, possam ainda assim ficar afetadas ao uso exclusivo de apenas um dos condóminos.

Aqui chegados pode-se então concluir que, por definição, as zonas comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal são insuscetíveis de estar *efetivamente* afetadas, de modo direto e a título principal, a um uso habitacional. Pela sua própria natureza, estas zonas não são nem habitacionais, nem comerciais ou industriais — são zonas destinadas a uma utilização condominial, conjunta e em comum a todos os comproprietários, independentemente do uso específico que caiba a cada uma das frações em que o condomínio se desdobra.

Quer isto dizer, então, que as obras realizadas nas zonas comuns de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, ainda que as respetivas frações sejam maioritariamente ou totalmente afetadas a utilização habitacional, não se subsumem no âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA a que se refere a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, porque, enquanto zonas comuns condominiais, são insuscetíveis de uma efetiva afetação, direta e a título principal, a uma utilização habitacional.

Por fim, a interpretação desta norma na linha do posicionamento que ora se propugna não viola nem o princípio da legalidade nem os já citados cânones legais de interpretação nor-

mativa, uma vez que esta interpretação, cabendo ainda no sentido possível do texto legal sob análise, sempre conduz ao resultado interpretativo que melhor se coaduna com o pensamento legislativo e que melhor se compatibiliza com o elemento histórico-sistemático e a teleologia normativa. Trata-se, portanto, de uma interpretação conforme aos critérios de interpretação (art. 9.º do CC) que reconstitui “*o pensamento legislativo*”, adequadamente expresso com “*correspondência verbal na letra da lei*”, tendo em conta “*as circunstâncias em que a lei foi elaborada*”.

Em conclusão, resulta da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA que a taxa reduzida nela prevista não se aplica às empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação que tenham lugar em fachadas, coberturas, telhados ou terraços, enquanto zonas comuns condominiais, de edifícios constituídos em propriedade horizontal, ainda que a maioria ou a totalidade das respetivas frações autónomas esteja afeta a habitação.

Compulsada a factualidade dada como provada, verifica-se que a totalidade das 35 empreitadas cujas faturas foram objeto de correção pela AT se realizaram em zonas comuns de edifícios constituídos sob a forma de propriedade horizontal. Com efeito, as referidas empreitadas dizem respeito a obras de reabilitação de fachadas de edifícios (cfr. factos P., T., X., BB., FF., JJ., NN., RR., VV., ZZ., DDD., HHH., LLL., PPP., TTT., XXX., BBBB., NNNN., RRRR., VVVV., ZZZZ., DDDDD., HHHHH., LLLLL., PPPPP., TTTTT., XXXXX., BBBBBB., FFFFFFF., JJJJJ., NNNNNN. e RRRRRR. do probatório) ou coberturas de edifícios (cfr. factos L., P., T., NN., ZZ., HHH., LLL., PPP., DDDDD., LLLLL., XXXXX. e NNNNNN. do probatório).

Trata-se, portanto, de obras que foram realizadas em zonas comuns de edifícios constituídos em propriedade horizontal ou, dito de outro modo, de empreitadas realizadas em imóveis que não estão afetos de forma direta e a título principal a uma afetação habitacional. Como tal, a essas operações de prestação de serviços não se pode aplicar a taxa reduzida.

Improcede assim esta causa de pedir assacada à Liquidação Impugnada.

## ILEGALIDADE PARCIAL RELATIVA À APLICABILIDADE DA VERBA 2.23:

Por último, e em terceiro lugar, a requerente suscita a ilegalidade parcial da Liquidação Impugnada na medida em que, neste ato tributário, não se admitiu a aplicação, a um vasto número de faturas emitidas pela requerente, a aplicação da taxa reduzida de IVA ao abrigo do disposto na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

Sustenta, para tanto, que, à luz da redação aplicável da verba 2.23., a taxa reduzida de IVA de 6% apenas é aplicada quando se verificarem, de forma cumulativa, três requisitos: (i) tratar-se de uma empreitada de reabilitação urbana; (ii) essa empreitada localizar-se numa área de reabilitação urbana; e (iii) ser realizada no âmbito de uma operação de reabilitação urbana previamente aprovada pela câmara municipal competente.

A este argumento responde a requerida que a requerente não carrou para os autos documentos que fossem legalmente aptos a aferir da efetiva aplicabilidade da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, nomeadamente, os documentos referentes às respetivas certidões camarárias, que atestem que os imóveis se reconduzam a uma ARU e que as obras referidas integram uma obra ou empreitada de reabilitação urbana, acrescentando que, pelo facto de se tratar de um pedido de reembolso, relativo ao período de 2023/01, as obras em referência não poderão beneficiar do disposto na alteração legislativa introduzida na redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Apreciando e decidindo.

Como refere a própria requerente, a possibilidade de aplicação da taxa reduzida ao abrigo da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA pressupõe, desde logo, que as operações de reabilitação tenham sido realizadas em imóvel situado em área de reabilitação urbana devidamente delimitada pela autoridade administrativa para o efeito competente.

Ora, como resulta dos pontos **i.** a **xxxii.** da matéria de facto dada como não provada nestes autos, a requerente não logrou fazer a demonstração de que os edifícios em que se realizaram as empreitadas em causa se localizassem numa área de reabilitação urbana devidamente

aprovada e em vigor, como tão-pouco demonstrou que para cada uma dessas localizações específicas existissem operações de reabilitação urbana aprovadas.

Face à inexistência deste imprescindível suporte factual, nada mais há do que julgar improcedente também esta causa de pedir.

#### DA RESPONSABILIDADE PELAS CUSTAS DA ARBITRAGEM,

Vencida na presente arbitragem, é a requerente responsável pelas custas — art. 12.º, n.º 2, do RJAT e arts. 4.º, n.º 5, e 6.º, al. a), do Regulamento de Custas da Arbitragem Tributária do CAAD (doravante “o Regulamento”).

Desse modo, tendo em conta o valor fixado ao processo em sede de saneamento, por aplicação da Tabela I anexa ao mencionado Regulamento, a final fixar-se-á a taxa de arbitragem no montante de EUR 3.672,00, em cujo pagamento será condenada a requerente.

— V —  
(DISPOSITIVO)

Assim, pelos fundamentos expostos, acordam os Árbitros que compõem o presente Tribunal Arbitral em julgar a presente arbitragem totalmente improcedente e, em consequência, absolver a requerida Autoridade Tributária e Aduaneira dos pedidos contra si deduzidos, mais condenando a requerente A..., Lda. no pagamento das custas do presente processo arbitral tributário, cuja taxa de arbitragem se fixa em EUR 3.672,00.

Notifiquem-se as partes.

CAAD, 15 de junho de 2026

O Tribunal Arbitral

(Regina de Almeida Monteiro – Presidente)

(Nuno Miguel Morujão - Adjunto)

(Gustavo Gramaxo Rozeira – Adjunto e Relator)