

**CAAD: Arbitragem Tributária**

**Processo n.º: 83/2026-T**

**Tema: IRS. Mais-valias. Despesas necessárias e inerentes à aquisição.**

**SUMÁRIO:** Para a determinação do montante do ganho de mais-valias imobiliárias sujeito a tributação não se pode considerar como despesa necessária e inerente à aquisição de um imóvel o montante pago a terceiros na sequência de um acordo judicialmente homologado no âmbito de uma ação de declaração de nulidade do título jurídico por intermédio do qual os alienantes haviam adquirido o imóvel que alienaram.

## **DECISÃO ARBITRAL**

### **I - RELATÓRIO**

A..., contribuinte n.º ..., residente na Rua ..., n.º ..., ..., ...-... Vila Nova de Gaia, e B..., contribuinte n.º ..., residente na Rua ..., n.º ..., ...-... Oeiras, apresentaram, em 25.1.2026, nos termos dos art.ºs 2.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de Janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (“RJAT”), pedido de constituição de tribunal arbitral, com vista à declaração de ilegalidade parcial das liquidações de n.ºs IRS 2024... e 2024..., relativas aos seus rendimentos do ano de 2023.

É Requerida no pedido a Autoridade Tributária e Aduaneira.

Por decisão do Presidente do Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) foi designada a signatária como árbitra do presente Tribunal Arbitral Singular, o que a mesma aceitou no prazo legal, sem que tenha sido suscitada qualquer oposição pelas partes, e tendo nessa sequência o tribunal arbitral sido constituído em 31.3.2026.

Por despacho do Tribunal de 1.4.2026, nos termos do artº 17º, nºs 1 e 2 do RJAT, a AT foi notificada para, no prazo de 30 dias, apresentar resposta, e, no mesmo prazo, remeter ao Tribunal cópia do processo administrativo.

Em 11.5.2026 a Requerida AT apresentou a sua resposta e juntou ainda cópia digitalizada do processo administrativo.

Em 14.05.2026 o Tribunal proferiu despacho a dispensar a realização da audiência prevista no artº 18º do RJAT, mais notificando as Partes para apresentação de alegações escritas.

Em 24.5.2026 os Requerentes procederam à apresentação das suas alegações escritas, tendo a Requerida apresentado as suas em 28.5.2026.

## **II - SANEAMENTO**

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído e é competente para apreciar a causa.

As Partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e encontram-se devidamente representadas.

A coligação dos Requerentes é admissível por estarem reunidos os pressupostos previstos no artº 3º, nº 1 do RJAT.

O processo não padece de vícios que o invalidem e não existem incidentes que importe decidir.

### III - POSIÇÃO DAS PARTES

Alegam os Requerentes que, em 2020, o 1.º Requerente, então ainda casado no regime da comunhão de adquiridos, adquiriu, pelo preço de 34.000,00€, o prédio rústico inscrito na matriz da União de Freguesias de ... e ... do concelho de Olhão sob o nº..., secção..., e que, em 2022, faleceu a esposa do 1º Requerente, tendo-lhe sucedido como únicos herdeiros o viúvo e a filha, a 2ª Requerente. Porém, veio a verificar-se que a cadeia dominial do imóvel se encontrava juridicamente viciada, uma vez que a aquisição originária por usucapião foi judicialmente contestada pelos legítimos proprietários e que, perante a ameaça real de evicção, o 1.º Requerente foi compelido a celebrar acordo judicialmente homologado, pagando aos legítimos proprietários do prédio a quantia adicional de 82.500,00€. Alegam ainda que este pagamento não visou a aquisição de um novo direito, mas sim a eliminação de contingências jurídicas que impediam o exercício pleno, seguro e transmissível do direito de propriedade já adquirido e, por isso, constituiu condição necessária, inevitável e indispensável para a consolidação definitiva do direito real sobre o referido imóvel. Alegam ainda que, tendo vendido o imóvel em 2023, no cálculo das mais-valias relativa a essa alienação, e ao contrário do entendimento sufragado pela AT, esse pagamento deve ser considerado como despesa necessária e efetivamente praticada, inerente à aquisição já que não visou a aquisição de um novo direito real, nem a ampliação do conteúdo do direito inicialmente adquirido, mas antes a eliminação de um vício jurídico originário da cadeia dominial, suscetível de conduzir à evicção do imóvel, constituindo assim uma condição objetiva, inevitável e externa à vontade dos Requerentes, sem a qual não seria possível consolidar o direito de propriedade nem proceder à alienação onerosa do imóvel, enquadrando-se diretamente no conceito de despesa inerente à alienação, nos termos do artº 51º, alínea a), do CIRS.

Por seu turno a Requerida sustenta que as despesas incorridas pelos Requerentes com o acordo de transação mediante o qual o ora Requerente aceitou pagar, a quantia de € 82.500 com vista à extinção dos autos nos quais era pedida a declaração de nulidade de uma escritura de

justificação, prévia à compra, não são, assim, indissociáveis da venda, ainda que se considerem como conexas com a aquisição do imóvel, sustentando que tais despesas não foram necessárias à aquisição ou transmissão dos imóveis na aceção da alínea a) do n.º 1 do art.º 51.º do CIRS, razão pela qual, que não têm relevância para o apuramento da mais-valia tributável em IRS, porquanto a aquisição, no que ao Requerente e esposa, se refere, ocorreu pelo preço indicado na escritura (€ 34.000,00) e também, não são necessárias na medida em que não são inerentes à alienação deste imóvel. Conclui a AT que resulta assim que o entendimento dos Requerentes não tem correspondência na letra e no espírito da norma da alínea a) do art.º 51.º do CIRS.

#### **IV - QUESTÕES A DECIDIR**

Constitui única questão a decidir, saber se para a determinação do montante do ganho de mais-valias imobiliárias sujeito a tributação se pode considerar como despesas necessárias e efetivamente praticadas inerentes à aquisição de um imóvel o montante pago a terceiros, na sequência de um acordo judicialmente homologado no âmbito de uma ação de declaração de nulidade do título jurídico por intermédio do qual o 1.º Requerente e a sua falecida esposa adquiriram o referido imóvel que veio posteriormente a ser alienado pelos Requerentes.

#### **V – FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE FACTO**

##### **V-1- Factos considerados provados**

O Tribunal Arbitral dá como provados os seguintes factos:

- A) Em 31-01-2020, o 1.º Requerente adquiriu, por escritura pública, a C... (NIF...), o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo ..., secção ..., da União das Freguesias de ... e ..., concelho de Olhão, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão com o n.º..., pelo preço de 34.000,00€ (Doc.º n.º 11 do PPA).

- B) Com a aquisição referida suportou de IMT a quantia de 1.700,00 €, de Imposto de Selo a quantia de 272,00 € e a quantia de 256,84 € referente a custos notariais (Doc<sup>o</sup>s n<sup>o</sup>s 12, 13 e 14 do PPA).
- C) Em 3.9.2022 faleceu D..., esposa do 1<sup>o</sup> Requerente,, sem testamento, tendo-lhe sucedido como únicos herdeiros o seu viúvo, o 1<sup>o</sup> Requerente, e a filha, a 2<sup>a</sup> Requerente, tendo sido atribuído o NIF ... à respetiva herança indivisa (por acordo).
- D) Em finais de Novembro de 2023 o 1<sup>o</sup> Requerente foi citado para a ação judicial n<sup>o</sup> .../22...T8OLH no Juízo de Competência Genérica de Olhão na qual era peticionado, entre vários outros pedidos, a declaração de nulidade do contrato de compra e venda referido em A) com fundamento em que os autores nesta ação eram os legítimos proprietários do prédio rústico em apreço e serem falsas as declarações constantes da escritura de justificação notarial que estava na base na cadeia de transmissões que antecederam a transmissão referida em A).
- E) Em 17.3.2023 o 1.º Requerente e os autores na ação referida em D) chegaram a um acordo de transação do qual resulta, em síntese, o pagamento da quantia de € 82.500,00, a título de compensação pecuniária, pelo 1.º Requerente (réu nessa ação) aos autores que, em consequência, desistiram de todos os pedidos formulados nos autos em causa e reconheceram o 1.º Requerente, a sua falecida esposa e seus sucessores como legítimos proprietários do prédio rústico em apreço (Doc<sup>o</sup> n<sup>o</sup> 17 do PPA),
- F) O referido acordo de transação foi homologado por sentença do Juízo de Competência Genérica de Olhão proferida em 4.3.2023 (Doc<sup>o</sup> n<sup>o</sup> 18 do PPA).
- G) Por escritura pública outorgada em 29.9.2023 ambos os Requerentes alienaram o prédio referido em A) à sociedade E..., Lda. pelo preço de 120.000,00€ (Doc<sup>o</sup> n<sup>o</sup> 19 do PPA).
- H) Em 1.6.2024 o 1<sup>o</sup> Requerente submeteu a declaração de IRS relativa ao ano de 2023 na qual declarou despesas e encargos no montante global de € 88.932,00 (Doc<sup>o</sup> n<sup>o</sup> 20 junto com o PPA).

- I) Em 1.6.2024 a 2ª Requerente submeteu a declaração de IRS relativa ao ano de 2023 na qual declarou despesas e encargos no montante global de € 29.000,00 (Docº nº 21 junto com o PPA).
- J) As referidas declarações foram selecionadas para efeitos de comprovação do valor das despesas declaradas no âmbito dos processos de divergências nºs ... e ..., tendo sido notificados para audiência prévia através dos ofícios n.ºs ... de 12.7.2024 e ... de 22.7.2024, nos quais foram advertidos de que deveriam proceder à entrega de declaração de substituição sob a cominação de ser elaborada correção oficiosa e aplicada coima (vd. PA).
- K) Assim, em 29.8.2024, os Requerentes submeteram declarações de substituição de IRS relativas ao ano de 2023 (Docºs nºs 26 e 27 do PPA).
- L) Em consequência, a AT emitiu as liquidações nºs 2024... e 2024... (Docºs nºs 1 e 2) de que resultaram os montantes de imposto a pagar de 16.881,00 € (1º Requerente) e 4.055,46 € (2ª Requerente).
- M) Em 7.5.2025 os Requerentes apresentaram reclamação graciosa contra as referidas liquidações (Docº nº 3 do PPA).
- N) Por despacho de 3.12.2025 foi indeferida a reclamação graciosa (vd. PA).

## **V-2 Factos considerados não provados**

Inexistem quaisquer factos relevantes para a boa decisão da causa que se devam considerar não provados.

## **V-3 Fundamentação da Matéria de Facto**

O Tribunal dá como provada a matéria de facto elencada com base nos documentos constantes do processo, que são os documentos juntos pelo Requerente e os documentos juntos pela AT, com especial destaque para os documentos constantes do Processo Administrativo, conforme se menciona em cada uma das alíneas da Matéria de Facto dada como provada.

## **VI – FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE DIREITO**

### **VI-1 Da aplicação da alínea a) do n.º 1 do art.º 51.º do CIRS.**

Está em causa saber se deve ou não ser levada em consideração nos termos do artigo 51.º, n.º 1, alínea a) do CIRS o montante pago pelo 1.º Requerente, a título de compensação pecuniária, no âmbito de um acordo judicialmente homologado, em sede de apuramento da mais-valia obtida com a alienação de um imóvel.

Recapitulando a essencialidade dos factos em causa neste processo arbitral:

- o 1.º Requerente adquiriu, no estado de casado no regime da comunhão de adquiridos, um imóvel;
- a alienante desse imóvel, por seu turno, tinha adquirido a propriedade do imóvel que alienou na sequência de uma cadeia de transmissões que teve origem numa aquisição por usucapião decorrente de uma escritura de justificação notarial que veio ser arguida de falsidade;
- o cônjuge do 1.º Requerente veio entretanto a falecer, tendo-lhe sucedido como herdeiros o 1.º Requerente e a filha, a 2.ª Requerente;
- os reais proprietários do imóvel intentaram ação judicial peticionando a declaração de nulidade de todos os negócios de transmissão do imóvel, desde a justificação notarial até ao contrato de compra e venda em benefício do 1.º Requerente;
- nessa ação o 1.º Requerente e os respetivos autores celebraram transação mediante a qual aquele pagou a estes uma certa quantia dinheiro (€82.500,00) e estes, por seu turno, desistiram dos pedidos e reconheceram o 1.º Requerente, a sua falecida esposa e os respetivos sucessores como os legítimos proprietários do imóvel.

Entendem os requerentes que a quantia que o 1º Requerente colocou a pagamento no âmbito do referido acordo de transação deve ser considerada, para efeitos de aplicação do artº 51º, nº 1, alínea a) do CIRS, como despesa necessária e inerente à aquisição do referido imóvel, porquanto este pagamento não teria visado a aquisição de um novo direito, mas sim a eliminação de contingências jurídicas que impediam o exercício pleno, seguro e transmissível do direito de propriedade já adquirido e, por isso, constituiu condição necessária, inevitável e indispensável para a consolidação definitiva do direito real sobre o referido imóvel.

Este argumento, porém, não é procedente.

Desde logo, não é correta a afirmação de que o acordo de transação tenha eliminado «as contingências jurídicas» associadas ao negócio da compra, pelo 1º Requerente, do imóvel em causa neste processo ou que, de alguma forma, essa transação extrajudicial tenha sanado os vícios que afetavam a cadeia de transmissões que antecedeu a aquisição do 1º Requerente. Isto é, a justificação notarial que está na origem dessa cadeia de transmissões não deixou, por causa do acordo de transação, de continuar ferida dos vícios que a afetavam, nem deixou, por aquela circunstância, de ter origem num negócio jurídico falseado. O único efeito do acordo de transação foi o de que aqueles que, aparentemente, seriam os reais proprietários do imóvel desistiram dos pedidos na ação que tinham intentado e, de alguma forma, obrigaram-se a não intentar nova ação com o mesmo objeto. Porém, a justificação notarial alegadamente ferida de nulidade (e os negócios que se lhe seguiram) não passou a ser válida, nem viu a sua eventual ilegalidade sanada. Em abstrato, a nulidade daquele negócio pode ainda ser declarada judicialmente com base nos mesmos fundamentos, embora necessariamente a pedido de outros autores (como seria, por exemplo, o Ministério Público no âmbito de uma ação pública de tutela da legalidade).

Contrariamente ao que alegam os Requerentes, o acordo de transação celebrado não consolidou definitivamente nas suas esferas jurídicas o direito de propriedade sobre o imóvel, já que esse continua a ter exatamente a mesma configuração que tinha antes da celebração dessa transação.

Assim, conclui-se que o pagamento em que o 1º Requerente incorreu não teve o efeito, como ele alega, de sanar ou perfeccionar o título jurídico de aquisição do imóvel. Simplesmente, teve por efeito, por um lado, cessar sem decisão de mérito um processo judicial que podia ter conduzido à invalidação desse título e, por outro lado, de obstar que os mesmos autores nessa ação judicial possam propor uma nova ação com o mesmo objeto.

Compreende-se a posição ingrata em que os Requerentes, em especial o 1º Requerente, se veem colocados e que corresponde, na prática, a terem tido de pagar por duas vezes o preço da compra de um mesmo imóvel, uma vez aos reais proprietários e outra a quem aparentemente se arrogava, falsamente, da posição de proprietário. Porém, o artº 51º, nº 1, alínea a), do CIRS não lhes confere o direito a ver esse duplo pagamento ser tido em conta para efeitos de apuramento da mais-valia gerada com a subsequente alienação desse imóvel.

Portanto, o pagamento que o 1º Requerente efetuou no âmbito do acordo de transação que celebrou não configura uma despesa necessária e inerente à aquisição do imóvel que veio posteriormente a alienar.

Acresce, por último, que a despesa em questão foi realizada apenas pelo 1º Requerente, pelo que, em qualquer caso, se pudesse ser considerada como uma despesa a ter conta no cômputo das mais-valias, apenas poderia ser considerada no apuramento do ganho de mais-valias obtido pelo 1º Requerente, mas já não naquele obtido pela 2ª Requerente.

Assim, o pedido de anulação das liquidações impugnadas tem de improceder.

## **VI-2 Da restituição do imposto indevidamente pago e do pagamento de juros indemnizatórios**

Em virtude da improcedência do pedido de pronúncia arbitral, tem também de ser julgado improcedente o pedido de restituição da quantia de imposto pago.

Além da restituição dessa quantia, os Requerentes pedem ainda a condenação da Requerida no pagamento dos juros indemnizatórios. A propósito de juros indemnizatórios preconiza o artº 43º, nº 1, da LGT que «são devidos juros indemnizatórios quando se determine, em reclamação graciosa ou impugnação judicial, que houve erro imputável aos serviços de que resulte pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido.»

No caso em colação, inexistente qualquer erro que afete a liquidação impugnada, já que foi julgado improcedente o pedido de anulação deduzido contra a mesma. Consequentemente, não há lugar ao pagamento de juros.

## **VII - DECISÃO**

Pelo exposto, o Tribunal Arbitral decide julgar o pedido de pronúncia arbitral totalmente improcedente e absolver a Requerida do pedido de anulação das liquidações de IRS relativas ao exercício de 2023 com os nºs 2024... e 2024..., bem como dos pedidos de restituição dos montantes de imposto indevidamente pagos e de pagamento de juros indemnizatórios sobre essas quantias.w

## **VIII - VALOR DO PROCESSO**

O valor da causa, nos termos do artº 97º-A do CPPT, é fixado em 21.452,43 €.

## **IX - CUSTAS ARBITRAIS**

Nos termos do disposto nos artigos 12º, nº 2 e 22º, nº 4, ambos do RJAT, e no artigo 4º, nº 4 do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se o valor da taxa de

arbitragem em 1.224,00 € nos termos da Tabela I do mencionado Regulamento, condenando-se os Requerentes no pagamento da mesma.

Registe-se e notifique-se.

25.6.2026

O Tribunal Arbitral Singular,

Paula da Silva Andrade