

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 31/2026-T

Tema: IMI - artigo 112.º-B do Código do IMI – majoração – imóveis em Zonas de Pressão Urbanística (ZPU)

SUMÁRIO:

- I. O artigo 112.º do Código do IMI, relativo às taxas gerais deste imposto, exige deliberação municipal para fixar a taxa dentro dos intervalos legais e para aplicar reduções.
- II. A exigência referida no ponto anterior não se estende ao agravamento do artigo 112.º-B do Código do IMI, até 920%, que opera como regime especial e substitutivo do regime normal, aplicando-se automaticamente quando verificados os pressupostos legais da localização dos imóveis em Zonas de Pressão Urbanística (ZPU).

DECISÃO ARBITRAL¹

O árbitro, Dra. Sílvia Oliveira, designado pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD) para formar o Tribunal Arbitral Singular, constituído em 17-03-2026, decidiu o seguinte:

1. RELATÓRIO

- 1.1. A..., Lda., NIPC..., com sede na Rua ..., ..., ..., em Viana do Castelo (adiante designada por “*Requerente*”), apresentou pedido de pronúncia arbitral e de constituição de Tribunal

¹ A redacção da presente decisão rege-se pela ortografia anterior ao Acordo Ortográfico de 1990, excepto transcrições efectuadas.

Arbitral Singular, no dia 08-01-2026, ao abrigo do disposto no artigo 2, nº 1, alínea a) e do disposto no artigo 10º do Decreto-lei nº 10/2011, de 20 Janeiro [Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (RJAT)], em que é Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira (doravante designada por “*Requerida*”).

- 1.2. A Requerente apresenta o pedido de pronúncia arbitral (PPA) com vista a “(...) obter a anulação da liquidação de IMI n.º 2024... emitida pelo Serviço de Finanças de Viana do Castelo em 10.04.2025, relativa ao ano de 2024, do valor de 17.170,22€”, esclarecendo que “a discordância (...) quanto a essa liquidação cinge-se ao imposto (IMI) ali apurado quanto ao artigo urbano ...º – da união de freguesias de ... (... e ...) e ..., do valor, correspondente à coleta, de 16.994,13€”, peticionando que “(...) deve o (...) pedido de pronúncia arbitral ser julgado totalmente procedente, por provado, anulando-se o ato de indeferimento expresso da reclamação graciosa, (...) e os atos de liquidação objeto do presente processo e, na sequência: a) Declarar a ilegalidade parcial do ato tributário objeto desta reclamação com fundamento em erro sobre os pressupostos de direito, anulando-o no segmento em que procedeu à majoração da taxa de IMI de 2024 relativo ao artigo urbano ...º da união de freguesias de ... (... e...) e ...; b) Ordenar a restituição à Requerente do valor correspondente à diferença entre o valor da taxa de IMI não majorada (0,35%) e o valor da majoração aplicada na liquidação em apreço (900%), acrescido dos juros indemnizatórios, contabilizados desde a data do pagamento do imposto (23.07.2025, 07.10.2025 e 27.11.2025) e até à emissão da respetiva nota de crédito, nos termos dos artigos 43.º e 100.º da LGT, com as legais consequências”.
- 1.3. O pedido de constituição do Tribunal Arbitral foi aceite pelo Exmo. Senhor Presidente do CAAD em 12-01-2026 e notificado, em 14-01-2026, à Requerida.
- 1.4. Em 26-02-2026, dado que a Requerente não procedeu à nomeação de árbitro, foi a signatária designada como árbitro pelo Senhor Presidente do Conselho Deontológico do CAAD, ao abrigo do disposto no artigo 6º, nº 1 do RJAT, tendo a nomeação sido aceite, no prazo e termos legalmente previstos.

- 1.5. Na mesma data, foram as Partes devidamente notificadas dessa designação, não tendo manifestado vontade de a recusar, nos termos do disposto no artigo 11º n.º 1 alíneas a) e b) do RJAT e nos artigos 6º e 7º do Código Deontológico.
- 1.6. Em 17-03-2026, em conformidade com o preceituado na alínea c) do n.º 1 do artigo 11º do RJAT, o Tribunal Arbitral foi constituído, tendo sido proferido despacho arbitral, na mesma data, no sentido de notificar a Requerida para, nos termos do disposto no artigo 17º, n.º 1 do RJAT, apresentar Resposta, no prazo máximo de 30 dias e, caso quisesse, solicitar a produção de prova adicional.
- 1.7. Adicionalmente, foi ainda referido naquele despacho arbitral que a Requerida deveria remeter ao Tribunal Arbitral, dentro do prazo da Resposta, cópia do Processo Administrativo.
- 1.8. A Requerida, em 27-04-2026, apresentou requerimento no sentido de requerer “(...) *uma prorrogação do prazo para apresentação da Resposta e junção do processo administrativo instrutor por mais 20 dias contados do termo do prazo, de forma a garantir que a AT exerça, eficazmente, o seu direito de defesa, o qual, presentemente, se encontra coartado por razões alheias ao ora subscritor*”.
- 1.9. Por despacho arbitral de 29-04-2026, foram as Partes notificadas que se autorizou o pedido de prorrogação do prazo para apresentação da Resposta, pelo prazo solicitado de 20 dias, por se considerar justificado, nos termos do disposto no artigo 569.º, n.º 5 do CPC, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT.
- 1.10. A Requerida, em 18-05-2026, apresentou a sua Resposta, tendo-se defendido por excepção (alegando a incompetência do Tribunal Arbitral para apreciação da ilegalidade da liquidação por erro na qualificação do imóvel) e por impugnação, tendo concluído que “(...) *deve a excepção invocada ser julgada procedente, ou, caso assim não se entenda,*

(...), deve o presente pedido de pronúncia arbitral ser julgado improcedente, mantendo-se na ordem jurídica os actos tributários impugnados e absolvendo-se, em conformidade, a entidade requerida dos pedidos, tudo com as devidas e legais consequência[s]”.

- 1.11. Na mesma data, a Requerida anexou o processo administrativo.
- 1.12. Por despacho arbitral de 19-05-2026, o Tribunal Arbitral mandou notificar a Requerente para exercer, querendo, no prazo de 10 dias a contar da notificação do referido despacho, o direito ao contraditório sobre a matéria de excepção suscitada pela Requerida na Resposta.
- 1.13. A Requerente, em 29-05-2026, apresentou requerimento no sentido de se pronunciar sobre a matéria de excepção suscitada pela Requerida na Resposta, pugnando pela sua improcedência.
- 1.14. Por despacho arbitral, de 01-06-2026, o Tribunal Arbitral, “*tendo em consideração: (i) O teor da Resposta apresentada pela Requerida, (...), na qual se defendeu por excepção e impugnação; (ii) O despacho arbitral de 19-05-2026 nos termos do qual se mandou notificar a Requerente para, (...), se pronunciar sobre a matéria de excepção suscitada pela Requerida na Resposta; (iii) O requerimento apresentado, (...), pela Requerente, nos termos do qual se pronunciou quanto à referida matéria de excepção; (iv) O facto de a posição das Partes estar plenamente definida nos Autos e (v) o facto de a questão controvertida ser exclusivamente de direito, (...)*” decidiu “*(...) ao abrigo dos princípios da autonomia do Tribunal na condução do processo, da celeridade, da simplificação e informalidade processuais (...), bem como tendo em conta o princípio da limitação de actos inúteis (...): 1. Dispensar a realização da reunião a que alude o artigo 18º do RJAT; 2. Determinar que o processo [prosseguisse] com alegações escritas, de natureza facultativa, a apresentar no prazo simultâneo de 10 dias a contar da notificação do presente despacho; 3. Agendar a prolação da decisão arbitral para o dia 15-07-2026”.*

- 1.15. No âmbito do referido despacho, foi ainda a Requerente notificada para, até ao dia 30-06-2026, proceder ao pagamento da taxa arbitral subsequente, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 4.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária e comunicar esse pagamento ao CAAD (o que veio a efectuar em 11-06-2026).
- 1.16. A Requerente não apresentou alegações escritas.
- 1.17. A Requerida apresentou, em 15-06-2026, as suas alegações escritas, concluindo pela improcedência do pedido de pronúncia arbitral, por não provado e, consequentemente, dever ser absolvida de todos os pedidos com as legais consequências.

2. CAUSA DE PEDIR

- 2.1. A Requerente começa por referir que com a apresentação do PPA “(...) *visa obter a anulação da liquidação de IMI n.º 2024... emitida pelo Serviço de Finanças de Viana do Castelo em 10.04.2025, relativa ao ano de 2024, do valor de 17.170,22€*”, sendo que a sua discordância “(...) *quanto a essa liquidação cinge-se ao imposto (IMI) ali apurado quanto ao artigo urbano ...º – da união de freguesias de ... (...e e ...) e ..., do valor, correspondente à coleta, de 16.994,13€*”.²
- 2.2. Alega a Requerente que “(...) *de modo a evitar o prosseguimento da ação executiva (Proc. ...2025...), com a consequente penhora de bens ou direitos, liquidou o imposto em causa (...)*”, sem que isso preclua “(...) *o seu direito de reclamação ou impugnação*” pelo que “(...) *reclamou graciosamente da sobredita liquidação, procedimento que correu termos pelo Serviço de Finanças de Viana do Castelo sob o n.º ...2025...*” tendo sido notificada “*por ofício de 08.10.2025, (...) da decisão de indeferimento da reclamação graciosa, por via eletrónica, expedida em 09.10.2025 (...)*”, tendo “*a audição*

² Cujas “*data-limite de pagamento do imposto foi fixada até 31.05.2025*” e, posteriormente, “*por despacho da Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais n.º 79/2025 de 08.05. 2025, o prazo de pagamento da 1ª prestação do IMI foi prorrogado até 30.06.2025, sem qualquer penalidade ou encargo*”.

prévia [sido] dispensada, a coberto dos princípios da prossecução do interesse público, da proporcionalidade e da celeridade”³

- 2.3. Esclarece a Requerente que *“o pedido de pronúncia arbitral tem, assim, por objeto a decisão de indeferimento da reclamação graciosa e, em especial, o ato tributário id. (...)”,* pretendendo *“(...) a declaração de ilegalidade e consequente anulação do mencionado ato tributário”,* considerando ainda a Requerente que *“o tribunal Arbitral é materialmente competente para conhecer desse pedido”* e que o mesmo é tempestivo.
- 2.4. Quanto ao PPA propriamente dito, refere a Requerente que *“(...) adquiriu a propriedade do prédio urbano, destinado a armazém e atividade industrial, sito no ..., n.º ..., e..., n.ºs ... e ..., na extinta freguesia de..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º da união de freguesias de ... (... e...) e ..., descrito na conservatória do registo predial de Viana do Castelo sob o n.º ... – ..., por escritura de compra e venda formalizada em 17.03.2023 (...)”* sendo que *“essa aquisição teve em vista a realização de um investimento imobiliário”* para cuja concretização *“(...) a Requerente deu entrada junto dos serviços da CMVC do respetivo processo de licenciamento da obra que se propõe ali erigir em 27.09.2023, tramitado sob o n.º 537/23-Ledí”*.
- 2.5. Prossegue a Requerente referindo que *“(...) submeteu o projeto de arquitetura, objeto de um aditamento”, “projeto esse que foi deferido por despacho (...) proferido em 05.03.2025 (...)”* e que *“está a decorrer o prazo para apresentação do projeto de especialidades”,* esclarecendo que *“(...) logo que emitida a licença, dará início à reconstrução e alteração do imóvel ali implantado (antigos armazéns do bacalhau), através de empreiteiro por si já contratado para o efeito”*.
- 2.6. Alega a Requerente que *“no ano de 2024, não foi notificada de qualquer deliberação camarária a declarar aquele imóvel em estado de ruína”* e, não tendo sido notificada,

³ Segunda alega a Requerente, o referido Ofício presume-se notificado em 14-10-2025.

não interveio “(...) em procedimento administrativo ou tributário para esse efeito ou com esse fim”.

- 2.7. Não obstante, refere a Requerente que “por ofício de 22.11.2023 (...) foi notificada do agendamento da vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel, antes das obras, para o dia 30.11.2023, a partir das 12h00” mas, “apesar de (...) se encontrar representada e acompanhada pelo seu perito, no dia e hora designados, ninguém compareceu em representação do Município e a vistoria não se realizou” pelo que, esclarece, “(...) não foi notificada do correspondente auto de vistoria”.
- 2.8. Assim, reitera a Requerente que “no ano de 2024, não foi agendada, nem se realizou, qualquer vistoria ao imóvel”, desconhecendo se alguma se realizou.
- 2.9. Contudo, refere a Requerente que “por requerimento de 20.06.2025, submetido em 01.07.2025, (...) requereu a realização de vistoria ao imóvel para determinação do seu estado, antes das obras (...)” sendo que “o Município, na sequência, agendou essa vistoria para o dia 29.09.2025, a partir das 11h00 (...)” mas, uma vez mais, “apesar de (...) se encontrar representada e acompanhada pelo seu perito, no dia e hora designados, ninguém compareceu em representação do Município e a vistoria não se realizou”, referindo ainda que “(...) apesar de o ter requerido, não foi notificada do correspondente auto de vistoria”.
- 2.10. Alega a Requerente que “o valor patrimonial tributário do imóvel (U-...%), avaliado em 2022, é de 485. 546,44€. (...)”, “como consta da liquidação objeto da reclamação e da CPU (...)”.
- 2.11. Esclarece ainda a Requerente que “da mesma liquidação, consta que a taxa de imposto aplicável (0,35%) foi majorada em 900%, do que resultou o valor apurado (a pagar) de 16.994,13€ (...)” sendo que “da CPU, consta no item tipo de avaliação, Aval. Artigo 46º n. 5 – Ruínas”, “do que se infere que a majoração em apreço foi aplicada por se ter considerado o imóvel em estado de ruína”.

- 2.12. Contudo, refere a Requerente que da leitura dos normativos que cita, “(...) *facilmente se infere que é ao Município que compete a declaração de determinado prédio como estando em ruínas*” declaração que “(...) *reveste a natureza de ato administrativo, tal como resulta da definição legal constante do artigo 148º do CPA*” pelo que alega a Requerente que “*esse ato administrativo não pode ser proferido sem que, primeiro, seja assegurado ao interessado o seu direito de audiência prévia, previsto no art. 121º do CPA*” porquanto “*a preterição dessa formalidade essencial acarreta a anulação do ato administrativo nos termos do art. 163º do CPA*”.
- 2.13. Refere ainda que, “*no caso em apreço, a Requerente não foi notificada, não interveio, nem participou em qualquer procedimento administrativo tendente à declaração daquele imóvel em estado de ruína*”, também não tendo sido “(...) *notificada da decisão na qual assenta a majoração de imposto de 900% que lhe foi fixada e seus respetivos motivos e fundamentos*”, “*nem, para, querendo se pronunciar, relativamente à intenção de fixar aquela majoração, antes de proferida a decisão final*”, “*o que viola o princípio da participação dos contribuintes na formação das decisões que lhes digam respeito, previsto no art. 60º da LGT*” e, “*concomitantemente, o dever da AT de assegurar o princípio da verdade material e o da transparência do procedimento tributário e assim permitir o direito defesa e contraditório por parte dos contribuintes, obviando às denominadas decisões ou atos tributários-surpresa*”.
- 2.14. Assim, segundo entende a Requerente, “(...) *um dos pressupostos que determinou a liquidação objeto do presente pedido – a taxa majorada do IMI aplicável – não se pode ter por verificado*” porquanto “*esse pressuposto, para se ter por cumprido, exigia que a majoração lançada no ato tributário tivesse sido decidida pelo órgão autárquico competente e notificada ao sujeito passivo do imposto, proprietário do prédio em que aquela liquidação se fundou, o que não foi minimamente demonstrado*”.
- 2.15. E, prossegue, “*não estando comprovada a notificação à Requerente, prévia à liquidação, da qualificação jurídico-tributária do imóvel em estado de ruína, nem, por via disso, legitimada a majoração operada, no âmbito de procedimento administrativo ou*

tributário anterior à liquidação, está posto em crise o pressuposto sobre o qual esse ato está fundamentado”, ocorrendo, “(...) deste modo, erro quanto aos pressupostos de direito em que assenta a liquidação (...), o que determina a ilegalidade do imposto (IMI) apurado, na parte relativa à majoração aplicada”.

- 2.16. Para reforço da sua posição, cita a Requerente jurisprudência emanada pelo CAAD em casos que considera em tudo idênticos ao do PPA, “(...) como se pode inferir, (...), dos doutos acórdãos proferidos nos Procs. n.ºs 420/2017-T, 694/2020-T e 65/2023-T”, “jurisprudência essa que vem, também, fulminando com a sanção da anulação do ato tributário a preterição de formalidades essenciais”, citando o “(...) recente acórdão proferido em 17.10.2025 no Proc. n.º 139/2025-T (...)”, nos termos do qual de refere que “a preterição de formalidades, tais como a não notificação do sujeito passivo para cumprir a entrega de uma declaração de rendimentos eventualmente em falta e a não notificação desse sujeito passivo para exercer o seu direito de audição, prévias à emissão de atos de liquidação de imposto e de juros compensatórios, acarretam a anulabilidade dos seus atos”.
- 2.17. Nestes termos, conclui a Requerente que “o ato tributário objeto desta ação deve ser anulado, na parte que se mostra afetada pelo vício invocado, com as legais consequências”, nomeadamente quanto à incidência de juros indemnizatórios porquanto alega que “(...) liquidou voluntariamente o imposto objeto deste pedido de pronúncia arbitral” peticionando, “(...) para além da restituição do imposto já liquidado, [o] direito a receber juros indemnizatórios computados sobre o montante de 16.994,13€, contabilizados desde a data do seu pagamento voluntário (23.07.2025, 07.10.2025 e 27.11.2025) até à emissão da respetiva nota de crédito (...)”.
- 2.18. Assim, conclui a Requerente que “(...) deve o presente pedido de pronúncia arbitral ser julgado totalmente procedente, por provado, anulando se o ato de indeferimento expresso da reclamação graciosa (...) e os atos de liquidação objeto do presente processo e, na sequência: a) Declarar a ilegalidade parcial do ato tributário objeto desta reclamação com fundamento em erro sobre os pressupostos de direito, anulando-o no segmento em

que procedeu à majoração da taxa de IMI de 2024 relativo ao artigo urbano ...º da união de freguesias de ... (... e...) e ...; b) Ordenar a restituição à Requerente do valor correspondente à diferença entre o valor da taxa de IMI não majorada (0,35%) e o valor da majoração aplicada na liquidação em apreço (900%), acrescido dos juros indemnizatórios, contabilizados desde a data do pagamento do imposto (23.07.2025, 07.10.2025 e 27.11.2025) e até à emissão da respetiva nota de crédito, nos termos dos artigos 43.º e 100.º da LGT, com as legais consequências”.

3. RESPOSTA DA REQUERIDA

- 3.1. Começa a Requerida por referir que “(...) pugna pela manutenção na ordem jurídica da liquidação controvertida (...)” alegando desde logo a exceção da incompetência do Tribunal Arbitral para apreciação da ilegalidade da liquidação por erro na qualificação do imóvel.

Da incompetência do Tribunal Arbitral para apreciação da ilegalidade da liquidação por erro na qualificação do imóvel

- 3.2. Nesta matéria, refere a Requerida que “*pede a Requerente que o Tribunal Arbitral, aprecie e declare a ilegalidade da liquidação com fundamento em erro na qualificação do prédio, por preterição de formalidades e errada avaliação da própria natureza do prédio*” porquanto “*em face do pedido formulado dir-se-á que, o âmbito de competência dos tribunais arbitrais constituídos ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro (RJAT), não contempla a possibilidade de apreciação de pedidos tendentes ao peticionado pela Requerente*”, “*isto porque, a competência dos tribunais arbitrais é, desde logo, circunscrita às matérias indicadas no n.º 1 do artigo 2.º do RJAT*”.
- 3.3. Segundo a Requerida, “*para além da competência para a apreciação direta da legalidade dos atos de liquidação ali elencados, poderão os tribunais arbitrais que funcionam no*

CAAD apreciar atos de segundo ou de terceiro grau que tenham por objeto a apreciação da legalidade de atos daqueles tipos”, citando para o efeito Jorge Lopes de Sousa.⁴

- 3.4. Alega a Requerida que “(...) tendo em conta a causa de pedir, não há dúvida que esta pretende que o Tribunal Arbitral emita uma decisão condenatória, relativamente aos pressupostos de qualificação do imóvel nos termos do (...) decreto-lei que estabelece os casos em que um prédio urbano ou fração autónoma é considerado devoluto” pelo que “assim sendo, no presente p.p.a, é inquestionável que o Tribunal Arbitral iria ter que analisar se o prédio se considera devoluto, bem como os indícios de desocupação e, no fundo, todo a procedimento inerente”, “ou seja, é evidente que o Tribunal vai ter que decidir, sobre matéria administrativa que é prejudicial à própria liquidação”, concluindo a Requerida que “(...) não há qualquer dúvida que tal pedido reclamaria a apreciação por parte do Tribunal Arbitral de uma questão relativa ao controle dos pressupostos de aplicação do DL 159/2006”.
- 3.5. Acrescenta a Requerida que, “com a agravante de, nos termos do n.º 4 do mesmo DL, o legislador, expressamente fixar em que termos pode ser impugnada a decisão de declaração de prédio devoluto: 4- A decisão de declaração de prédio ou fracção autónoma devoluta é susceptível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos” pelo que conclui que sendo “(...) o meio próprio (...) a ação administrativa”, “(...) o Tribunal Arbitral não tem competência para apreciar e decidir a questão de saber se estão reunidos os pressupostos de qualificação do prédio, que são prévias à própria liquidação”.
- 3.6. Por outro lado, alega a Requerida que “inexiste no âmbito do RJAT, qualquer suporte legal que permita que sejam proferidas pelos tribunais arbitrais condenações de outra natureza que não as decorrentes dos poderes fixados no mesmo RJAT: poderes declaratórios com fundamento em ilegalidade”, citando para o efeito a decisão arbitral de

⁴ Neste âmbito, cf. JORGE LOPES DE SOUSA, Comentário ao Regime Jurídico da Arbitragem Tributária, Guia da Arbitragem Tributária, Almedina, 2013, pp. 105-108.

15-01-2015 (processo n.º 587/2014-T) e, por inerência, o acórdão arbitral proferido no processo n.º 244/2013-T.

- 3.7. Nestes termos, entende a Requerida que “(...) a pretensão jurídica formulada pela requerente reconduz-se ao reconhecimento de um direito ou ao pedido de condenação à prática de um acto devido, que não poderão ser obtidos por esta via” sendo que, “por isso, o pedido de pronúncia arbitral não consubstancia o meio próprio, o que, no caso, redundaria na própria incompetência do Tribunal Arbitral, para reconhecer o direito que a requerente pretende obter, ou para, em alternativa, à acção administrativa, condenar a AT e no limite a CML à prática de um acto devido” situação que, segundo entende a Requerida, se impõe “(...) quer por força da vinculação da AT à jurisdição arbitral, quer por força dos princípios constitucionais do Estado de direito e da separação dos poderes (cf. artigos 2.º e 111.º, ambos da CRP), bem como da legalidade (cf. artigos 3.º, n.º 2 e 266.º, n.º 2, ambos da CRP), como corolário do princípio da indisponibilidade dos créditos tributários insito no artigo 30.º, n.º 2 da LGT, que vinculam o legislador e toda a actividade da AT”.
- 3.8. E, segundo alega a Requerida, “sendo constitucionalmente vedada, por força dos princípios constitucionais do Estado de direito e da separação dos poderes (cf. artigos 2.º e 111.º, ambos da CRP), bem como do direito de acesso à justiça (artigo 20.º da CRP) e da legalidade [cf. artigos 3.º, n.º 2, 202.º e 203.º da CRP e ainda o artigo 266.º, n.º 2, da CRP], como corolário do princípio da indisponibilidade dos créditos tributários insito no artigo 30.º, n.º 2 da LGT, a interpretação, ainda que extensiva, que amplie a vinculação da AT à tutela arbitral fixada legalmente, por tal pressupor, necessariamente, a consequente dilatação das situações em que esta obrigatoriamente se submete a tal regime, renunciando nessa medida ao recurso jurisdicional pleno [cf. artigos 25.º e 27.º da RJAT, que impõem uma restrição dos recursos da decisão arbitral]”.
- 3.9. Assim, concluiu a Requerida, nesta matéria, alegando que “(...) verifica-se a existência de uma exceção dilatória, consubstanciada na incompetência material do tribunal arbitral, a qual obsta ao conhecimento do pedido, e, por isso, deve determinar a

absolvição da entidade Requerida da instância, atento o disposto nos artigos 576.º, n.º 1 e 577.º, alínea a) do CPC, aplicáveis ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT”.

- 3.10. Prossegue a Requerida a sua defesa, agora por impugnação, começando por referir-se à questão suscitada pela Requerente da alegada falta de audiência prévia e notificação da qualificação jurídico-tributária do imóvel em dissídio, alegando, nesta matéria que “*a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, efetuando a comunicação desse facto à Autoridade Tributária, por transmissão eletrónica de dados e no prazo previsto no art.º 112º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual, até 30 de Novembro*”, citando o artigo 113º daquele Código.
- 3.11. Alega a Requerida que “*aplicando a lei aos factos, resulta de forma cristalina que não houve qualquer preterição de formalidades por parte da AT, porquanto a liquidação foi emitida de forma centralizada*” sendo que “*o facto que determinou a aplicação da taxa com a qual o Requerente não concorda é a qualificação do prédio*”.
- 3.12. Segundo entende a Requerida, a “*Requerente tem plena consciência e conhecimento deste facto, assim como tem igualmente conhecimento que esta é uma matéria prejudicial à própria liquidação e que não cabe na esfera dos poderes da AT*”.
- 3.13. Por outro lado, e quanto à “*(...) alegada ilegalidade do ato por erro na qualificação do imóvel*”, refere a Requerida que “*(...) a qualificação do prédio foi feita pela Câmara Municipal de Viana de Castelo*”, “*tendo o prédio aqui em causa confirmado o nível 3 (ruína) do levantamento do estado de conservação, elaborado pelo município de Viana do Castelo no ano de 2024, procedeu aquele à respetiva comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira, tal como previsto no artigo 112.º B do CIMI para a majoração da respetiva taxa anual*” sendo que, “*caso a Requerente não concordasse com a referida*

qualificação era junto desta entidade e não da AT que deveria ter acionado os meios legais”.⁵

- 3.14. Segundo alega a Requerida, *“é evidente que, tendo a Câmara Municipal de Viana do Castelo qualificado o prédio e comunicado à AT, não pode agora a entidade Requerida fazer uso da impugnação da liquidação um meio (impróprio) para alterar a qualificação do prédio, imiscuindo-se em poderes e competências da autarquia”, reiterando que “(...) essa discussão (...) é prejudicial à liquidação [e] é feita em meio processual próprio, como se refere no n.º 4 do artigo 4.º do DL 159/2006, de 8 de Agosto”, que transcreve.*
- 3.15. Reitera a Requerida que *“pela mesma lógica de razão, decaem todo os argumentos do requerente quanto ao procedimento de qualificação, como a preterição de audiência prévia”* pelo que *“dúvidas não restam de que, (...)”, “no âmbito da emissão da liquidação, (...) a AT processou em conformidade com a lei, tendo por base um VPT juridicamente consolidado”* pelo que concluiu a Requerida que, *“em face do exposto, deve a ato de indeferimento da reclamação graciosa assim como a liquidação ora impugnados, manter-se na ordem jurídica por manifesta conformidade à lei.”*
- 3.16. Nestes termos, conclui a Requerida que *“(...) deve a excepção invocada ser julgada procedente, ou, caso assim não se entenda, (...), deve o presente pedido de pronúncia arbitral ser julgado improcedente, mantendo-se na ordem jurídica os actos tributários impugnados e absolvendo-se, em conformidade, a entidade requerida dos pedidos, tudo com as devidas e legais consequências”.*

⁵ Nesta matéria, refere a Requerida que *“(...) aquele município procedeu, através dos respetivos serviços no âmbito da Delimitação da Zona de Pressão Urbanística de Viana do Castelo (ZPU) publicada em Diário da República com o aviso 20394/2023 de 24 de outubro, nos termos do artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com a redação dada pela Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, à identificação dos prédios em ruínas, nos termos do disposto no artigo 112.º-B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis”.*

4. SANEADOR

- 4.1. O Tribunal encontra-se regularmente constituído, nos termos do artigo 2º, nº 1, alínea a), artigos 5º e 6º, todos do RJAT e é competente quanto à apreciação do pedido de pronúncia arbitral formulado pela Requerente.

Nesta matéria, refira-se que a Requerida, na sua Resposta, suscitou a excepção da alegada incompetência do Tribunal Arbitral para apreciar a ilegalidade da liquidação de IMI por erro na qualificação do imóvel, a qual será analisada, preliminarmente, no Capítulo 6. desta decisão, previamente à análise do próprio pedido de pronúncia arbitral.

Não obstante, adianta-se desde já que a referida excepção será considerada improcedente, pelos motivos aí apresentados.

- 4.2. As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária, são legítimas quanto ao pedido de pronúncia arbitral e estão devidamente representadas, nos termos do disposto nos artigos 4º e 10º do RJAT e do artigo 1º da Portaria nº 112-A/2011, de 22 de Março.
- 4.3. O pedido de pronúncia arbitral é tempestivo uma vez que foi apresentado no prazo previsto na alínea a) do nº 1 do artigo 10º do RJAT.⁶
- 4.4. Não foram suscitadas na Resposta quaisquer outras excepções de que cumpra conhecer.
- 4.5. Não se verificam nulidades pelo que se impõe, agora, conhecer do mérito do pedido.

⁶ Tendo a Requerente sido notificada da liquidação de IMI referente ao ano de 2024, datada de 10-04-2025, cuja data limite para pagamento voluntário da última prestação de imposto ocorreu a 02-12-2025, e tendo apresentado em 08-09-2025 reclamação graciosa contra aquela liquidação de IMI, a mesma veio a ser indeferida por despacho datado de 08-10-2025. Dado que apresentou o pedido de pronúncia arbitral em 08-01-2026, o mesmo é tempestivo.

5. MATÉRIA DE FACTO

- 5.1. Preliminarmente, e no que diz respeito à matéria de facto, importa salientar que o Tribunal não tem que se pronunciar sobre tudo o que foi alegado pelas Partes, cabendo-lhe, sim, o dever de seleccionar os factos que importam para a decisão e discriminar a matéria provada da matéria não provada [cfr. artigo 123º, nº 2, do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT) e artigo 607º, nºs 3 e 4, do Código de Processo Civil (CPC), aplicáveis ex vi artigo 29º, nº 1, alíneas a) e), do RJAT].
- 5.2. Deste modo, os factos pertinentes para o julgamento da causa são escolhidos e recortados em função da sua relevância jurídica, a qual é estabelecida em atenção às várias soluções plausíveis da(s) questão(ões) de Direito.

Dos factos provados

- 5.3. A Requerente adquiriu, por escritura pública de compra e venda, formalizada em 17-03-2023, a propriedade do prédio urbano, destinado a armazém e atividade industrial, sito no ..., n.º ..., e..., n.ºs ... e ..., na extinta freguesia de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da união de freguesias de ... (... e...) e..., descrito na conservatória do registo predial de Viana do Castelo sob o n.º ... – ..., em conformidade com documento **n.º 6**, anexado com o PPA e processo administrativo.
- 5.4. A aquisição do imóvel identificado no ponto anterior teve em vista a realização de um investimento imobiliário para cuja concretização a Requerente deu entrada, em 27-09-2023, junto dos serviços da Câmara Municipal de Viana do Castelo (CMVC), do respectivo processo de licenciamento da obra que se propunha a edificar, o qual foi tramitado sob o n.º 537/23-Ledi, em conformidade com documento **n.º 7**, anexado com o PPA e processo administrativo.

- 5.5. A Requerente, por requerimento (nº .../23) apresentado junto da CMVC, requereu a realização de vistoria ao imóvel para determinação do seu estado, antes do início da realização das obras, tendo sido notificada, por Ofício de 22-11-2023, da remarcação do agendamento da vistoria para determinação do estado de conservação do imóvel, para o dia 30-11-2023, a realizar antes do início das obras, a partir das 12h00, em conformidade com documento **nº 9**, anexado com o PPA e processo administrativo.
- 5.6. O projecto de arquitectura relativo à reconstrução e alteração de edifício (*Antigos Armazéns do...*) localizado no ..., nº ... da União das Freguesias de ... (... e ...) e ... foi objecto de um aditamento (apresentado em 10-02-2025, registado sob o n.º .../25), projecto esse que foi deferido por despacho proferido em 05-03-2025, tendo sido concedido um prazo de seis meses para apresentação do projecto de especialidades, em conformidade com documento **nº 8**, anexado com o PPA e processo administrativo.
- 5.7. A Requerente, por requerimento (nº .../25) apresentado junto da CMVC em 01-07-2025, requereu nova realização de vistoria ao imóvel para determinação do seu estado, antes do início da realização das obras, em conformidade com documento **nº 10**, anexado com o PPA e processo administrativo.
- 5.8. A CMVC, na sequência do pedido identificado no ponto anterior, agendou essa vistoria para o dia 29-09-2025, a partir das 11h00, em conformidade com documento **nº 11**, anexado com o PPA.
- 5.9. A Requerente foi notificada da liquidação de IMI n.º 2024... emitida pelo Serviço de Finanças de Viana do Castelo em 10-04-2025, relativa ao ano de 2024, no valor total de EUR 17.170,22, da qual constam vários prédios Urbanos e Rústicos, entre os quais o acima descrito no ponto 5.3. como inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...º da união de freguesias de ... (... e ...) e ... a, tendo a referida liquidação de IMI dado origem às três notas de cobrança que a seguir se indicam, em conformidade com documento **nº 1**, anexado com o PPA:

#	ANO	MÊS DE PAGAMENTO	MONTANTE TOTAL (EUR)
1	2024	Maio/2025	5.723,39
2		Agosto/2025	5.723,39
3		Novembro/2025	5.723,44
			17.170,22

- 5.10. O valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel (U-...), avaliado em 2022, é de EUR 485.546,44, em conformidade com a liquidação de IMI identificada no ponto anterior e CPU, em conformidade com documentos **nº 1** e **nº 12**, anexados com o PPA.
- 5.11. Da CPU relativa ao móvel referido no ponto anterior consta no item tipo de avaliação – “*Aval. Artigo 46º n. 5 – Ruínas*”, em conformidade com documento **nº 12**, anexado com o PPA.
- 5.12. Da referida liquidação, consta que a taxa de imposto aplicável (0,35%) foi majorada, situando-se em 900%, em conformidade com documento **nº 1**, anexado com o PPA.
- 5.13. Em consequência da majoração da taxa de IMI referida no ponto anterior, resultou que o IMI a pagar respeitante ao referido imóvel (U-...) ascendeu a EUR 16.994,13, em conformidade com documento **nº 1**, anexado com o PPA.
- 5.14. A data-limite de pagamento da primeira prestação do IMI foi fixada até 31-05-2025 e, posteriormente, prorrogada, por despacho da Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais (n.º 79/2025 de 08-05- 2025), até 30-06-2025, sem qualquer penalidade ou encargo, em conformidade com processo administrativo.
- 5.15. A Requerente de modo a evitar o prosseguimento da acção executiva (processo nº ... 2025...), com a consequente penhora de bens ou direitos, efectuou o pagamento do total do IMI em causa, em 23-07-2025, 07-10-2025 e 27-11-2025, em conformidade com documentos **nº 2**, **nº 3** e **nº 4**, anexados com o PPA.

5.16. Por não concordar com a liquidação de IMI acima identificada, a Requerente apresentou reclamação graciosa, em 08-09-2025, a qual correu termos no Serviço de Finanças de Viana do Castelo sob o n.º ...2025..., em conformidade com cópia do processo administrativo.

5.17. O Serviço de Finanças de Viana do Castelo enviou, em 19-09-2025, email dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, relativo ao prédio acima identificado no ponto 5.3., com o seguinte teor, em conformidade com processo administrativo:

“Para instrução do procedimento de reclamação graciosa n.º ...2025..., apresentada pela sociedade A... LDA , cujo objeto é a liquidação de IMI do ano 2024 do prédio inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesia de ... (... e...) e ..., pela majoração da taxa de IMI por prédio devoluto, solicita-se a pronuncia quanto à manutenção ou não da decisão de declaração de prédio devoluto, devendo, no caso de revogação do ato, proceder às comunicações necessárias tendo em vista a correção da liquidação reclamada”.

5.18. A Requerente foi notificada, por Ofício de 08-10-2025, do despacho de indeferimento da referida reclamação graciosa, proferido pelo Chefe de Serviço de Finanças de Viana do Castelo, ao abrigo de delegação de competências, com os seguintes fundamentos, [nos quais é citado despacho (desfavorável à pretensão da Requerente) do Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, datado de 29-09-2025, de resposta ao email transcrito no ponto anterior], em conformidade com documento **n.º 5**, anexado com o PPA e processo administrativo:

IV. ANÁLISE

Nos termos do n.º 1 do artigo 1.º do CIMI, "O imposto municipal sobre imóveis incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam."
De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 8.º do CIMI, "O imposto é devido pelo proprietário do

prédio em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeitar."

Estabelece o n.º 1 do artigo 112.º B do Código do imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI) com a epígrafe - Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística -

"Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º: (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)"

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio regula a classificação de prédios devolutos ou frações autónomas como devolutas, para efeitos da aplicação da taxa do imposto Municipal de sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana, alterando DL 159/2006 de 8 de agosto, nomeadamente os artigos 2º e 4º.

Estabelece o artigo 2º do Decreto-Lei n.º 159/2006, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio o seguinte:

"1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.
- c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m3, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
- d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior."

(...)

Procedimento

"1 - A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a ocorrência dos indícios previstos no artigo 2.º e considerar as exceções previstas no artigo anterior.

2 - Os municípios notificam o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

3 - Estando o prédio ou fração autónoma omissa da respetiva matriz predial, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz, o prédio omissa, identificando, para tanto, o sujeito passivo do IMI e juntando os documentos previstos no artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

4 - A identificação dos prédios ou frações autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, no prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual."

Confrontado o Município com a petição do reclamante no sentido de se pronunciar relativamente à manutenção da classificação de prédio devoluto em zona de pressão urbanística e a consequente majoração da taxa relativamente ao prédio inscrito na matriz urbana da União de freguesia de []

[] e [], sob o artigo [] veio através do ofício S 2025/02150 de 30/09/2025, informar o seguinte:

"Em resposta ao vosso e-mail, datado de 19/09/2025, sobre o assunto indicado em epígrafe, cumpre-me informar V. Exa. que, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de 29/09/2025, o pedido constante do mesmo foi indeferido de acordo com a informação técnica que abaixo se transcreve;

"O edifício sito no Largo Amadeu Costa, 37, do prédio inscrito na matriz predial urbana da UF de [] e [], sob o artigo urbano [], propriedade de [] Lda., NIF: [], teve confirmado o nível 3 (ruína) do levantamento do estado de conservação elaborado pelo município de Viana do Castelo no ano de 2024, e respetiva comunicação pelo município de Viana do Castelo a Autoridade Tributária e Aduaneira, tal como previsto no artigo 112.º Q do CIMI para a majoração da respetiva taxa anual. Verifica-se a existência de um processo de obras ([]/23-LEDI), no sentido de levar a cabo a reconstrução e alteração do edifício em questão, que a 31/12/2024, não teve emitido o respetivo alvará de construção, pelo que, não abre possibilidade de alteração do nível 3 (ruína) do levantamento do estado de conservação. Posto isto, propõe-se o indeferimento da reclamação, com comunicação a Autoridade Tributária e Aduaneira a fundamentação contida nesta informação".

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, reforça a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa do IMI já existente, para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística e aperfeiçoado o regime relativo à classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutas, ao mesmo tempo que reconheceu as limitações que o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8/08.

Nos termos do CIMI, compete ao município, mediante deliberação da assembleia municipal, definir as áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

No caso concreto, após análise do pedido, entendeu o Município que embora se verifique a existência de um processo de obras para efeito de reconstrução e alteração do edifício, a 31/12/2024 não tinha sido emitido o respetivo alvará de construção, mantendo-se o ato de declaração de prédio devoluto.

V. CONCLUSÃO

Assim, face ao exposto, afigura-se-me que não assiste qualquer razão ao Reclamante, pelo que o pedido deverá ser INDEFERIDO.

Considerando que foi analisada a situação em concreto, e que a AT apenas se limitou, na presente decisão, a fazer a interpretação das normas legais aplicáveis ao caso, deverá, ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 3 da Circular nº 13/99, de 08.07.1999, ser dispensada a audiência prévia.

Com efeito, não se antevê como o exercício do direito de audiência possa vir a alterar o sentido da decisão, pois, estando perante uma divergência de interpretação da letra da lei, redundaria em ritual inócuo e meramente formal, pois, a intervenção do interessado no procedimento seria inequivocamente insuscetível de influenciar a decisão final.

O princípio da participação contido na LGT deve considerar, também, a sua ponderação com os princípios da prossecução do interesse público, da proporcionalidade e da celeridade, aplicáveis à administração tributária, nos termos do artigo 55º da LGT, e do artigo 5º do CPA, que prescreve a

“a Administração Pública deve pautar-se por critérios de eficiência, economicidade e celeridade”.

Assim, atentos os princípios da prossecução do interesse público, da proporcionalidade e da celeridade, aplicáveis à administração tributária, entende-se que a audiência prévia pode ser dispensada, nos termos da alínea e) do artigo 124º do CPA, aplicável ex vi artigo 2.º da LGT, conjugado com a referida Circular 13/99.

À consideração superior.

5.19. Por não concordar nem com a liquidação de IMI nem com a decisão de indeferimento da reclamação graciosa oportunamente apresentada, a Requerente apresentou, em 08-01-2026, este PPA.

Motivação quanto à matéria de facto

5.20. No tocante à matéria de facto provada, a convicção do Tribunal Arbitral fundou-se, para além da livre apreciação das posições assumidas pelas Partes e no teor dos documentos juntos aos autos pela Requerente e pela Requerida (processo administrativo).

Dos factos não provados

- 5.21. Não foi obtida evidência de que a Requerente, logo que fosse emitida a licença, daria início à reconstrução e alteração do imóvel ali implantado (antigos armazéns do bacalhau), através de empreiteiro por si alegadamente já contratado para o efeito.
- 5.22. Não foi obtida evidência de que a Requerente, no ano de 2024, foi notificada de qualquer deliberação camarária a declarar o imóvel (sobre o qual incidiu a liquidação objecto de impugnação) em estado de ruína, não obstante este estado ser referido na CPU do imóvel (ponto 5.11., supra) e no despacho do Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, datado de 29-09-2025, referido no ponto 5.18., supra.
- 5.23. Não foi obtida evidência que a vistoria agendada para o dia 30-11-2023 (ponto 5.5., supra) se tenha realizado e/ou que a Requerente tenha sido notificada de qualquer auto de vistoria.
- 5.24. Não foi obtida evidência de que, no ano de 2024, tenha sido realizada qualquer vistoria ao supra referido imóvel.
- 5.25. Não foi obtida evidência que a vistoria agendada para o dia 29-09-2025 (ponto 5.8., supra) se tenha realizado e/ou que a Requerente tenha sido notificada de qualquer auto de vistoria.
- 5.26. Não se verificaram quaisquer factos como não provados com relevância para a decisão arbitral.

6. MATÉRIA DE DIREITO

- 6.1. Encontrando-se fixada a matéria de facto dada como provada, atentas as posições assumidas pelas Partes, vertidas nos argumentos expendidos nas peças processuais apresentadas, cumpre a este Tribunal Arbitral determinar a questão a decidir.

- 6.2. Preliminarmente, tendo em consideração a matéria de excepção suscitada pela Requerida, cumpre analisar a mesma antes das questões de mérito do PPA.

Da (alegada) excepção da incompetência do Tribunal Arbitral para apreciação da ilegalidade da liquidação por erro na qualificação do imóvel

- 6.3. Segundo alega a Requerida, *“pede a Requerente que o Tribunal Arbitral, aprecie e declare a ilegalidade da liquidação com fundamento em erro na qualificação do prédio, por preterição de formalidades e errada avaliação da própria natureza do prédio”, entendendo a Requerida que “em face do pedido formulado dir-se-á que, o âmbito de competência dos tribunais arbitrais constituídos ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro (RJAT), não contempla a possibilidade de apreciação de pedidos tendentes ao peticionado pela Requerente”* porquanto *“(...) a competência dos tribunais arbitrais é, desde logo, circunscrita às matérias indicadas no n.º 1 do artigo 2.º do RJAT”, sendo que “para além da competência para a apreciação direta da legalidade dos atos de liquidação ali elencados, poderão os tribunais arbitrais que funcionam no CAAD apreciar atos de segundo ou de terceiro grau que tenham por objeto a apreciação da legalidade de atos daqueles tipos”.*
- 6.4. Neste âmbito, cita a Requerida Jorge Lopes de Sousa, o qual refere que *“a competência dos Tribunais Arbitrais compreende a apreciação de pretensões relativas à declaração de ilegalidade: a) De atos de liquidação de tributos cuja administração seja cometida à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) [...]; b) De atos de autoliquidação, retenção na fonte e pagamento por conta de tributos cuja administração seja cometida à AT, desde que tenham sido precedidos de recursos à via administrativa prévia necessária, prevista nos termos dos artigos 131.º a 133.º do Código do Procedimento e de Processo Tributário (CPPT) [...]; (c) De atos de fixação da matéria tributável sem recurso a métodos indiretos, quando não dê origem à liquidação de qualquer tributo [...]; (d) De atos de determinação da matéria tributável sem recurso a métodos indiretos [...]; (e) De atos de*

fixação de valores patrimoniais, para efeitos de imposto, cuja administração seja cometida à AT [...]; (f) De atos de liquidação de direitos aduaneiros e encargos de efeito equivalente sobre exportação de mercadorias [...]; (g) As pretensões relativas a imposições à exportação instituídas no âmbito da política agrícola comum (PAC) ou no âmbito de regimes específicos aplicáveis a determinadas mercadorias resultantes da transformação de produtos agrícolas [...]; (h) De atos de liquidação de imposto sobre o valor acrescentado (IVA), imposto especiais sobre o consumo (IEC's) e outros impostos indiretos sobre mercadorias que não sejam sujeitas a direitos de importação [...]".⁷

- 6.5. Prossegue a Requerida referindo que, “(...) tendo em conta a causa de pedir, não há dúvida que esta pretende que o Tribunal Arbitral emita uma decisão condenatória, relativamente aos pressupostos de qualificação do imóvel nos termos do DL 159/2006, decreto-lei que estabelece os casos em que um prédio urbano ou fracção autónoma é considerado devoluto” pelo que defende que “assim sendo, no presente p.p.a, é inquestionável que o Tribunal Arbitral iria ter que analisar se o prédio se considera devoluto, bem como os indícios de desocupação e, no fundo, todo o procedimento inerente”, “ou seja, é evidente que o Tribunal vai ter que decidir, sobre matéria administrativa que é prejudicial à própria liquidação”.
- 6.6. Nestes termos, segundo entende a Requerida, “(...) não há qualquer dúvida que tal pedido reclamaria a apreciação por parte do Tribunal Arbitral de uma questão relativa ao controle dos pressupostos de aplicação do DL 159/2006”, “com a agravante de, nos termos do n.º 4 do mesmo DL, o legislador, expressamente fixar (...) que (...) a decisão de declaração de prédio ou fracção autónoma devoluta é susceptível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos”.

⁷ Neste sentido, vide JORGE LOPES DE SOUSA, Comentário ao Regime Jurídico da Arbitragem Tributária, Guia da Arbitragem Tributária, Almedina, 2013, pp. 105-108.

- 6.7. Assim, defende a Requerida que “(...) o meio próprio é a ação administrativa” porquanto “o Tribunal Arbitral não tem competência para apreciar e decidir a questão de saber se estão reunidos os pressupostos de qualificação do prédio, que são prévias à própria liquidação” e, “por outro lado, inexistente no âmbito do RJAT, qualquer suporte legal que permita que sejam proferidas pelos tribunais arbitrais condenações de outra natureza que não as decorrentes dos poderes fixados no mesmo RJAT: poderes declaratórios com fundamento em ilegalidade”.
- 6.8. Nesta matéria, reitera a Requerida que “(...) a pretensão jurídica formulada pela requerente reconduz-se ao reconhecimento de um direito ou ao pedido de condenação à prática de um acto devido, que não poderão ser obtidos por esta via” pelo que “(...) o pedido de pronúncia arbitral não consubstancia o meio próprio, o que, no caso, redundaria na própria incompetência do Tribunal Arbitral, para reconhecer o direito que a requerente pretende obter, ou para, em alternativa, à acção administrativa, condenar a AT e no limite a CML à prática de um acto devido”.
- 6.9. Assim, segundo entende a Requerida, “(...) há que concluir que, uma eventual condenação da AT se encontra excluída do âmbito da competência dos tribunais arbitrais que funcionam no CAAD” sendo que “tal situação impõe-se quer por força da vinculação da AT à jurisdição arbitral, quer por força dos princípios constitucionais do Estado de direito e da separação dos poderes (cf. artigos 2.º e 111.º, ambos da CRP), bem como da legalidade (cf. artigos 3.º, n.º 2 e 266.º, n.º 2, ambos da CRP), como corolário do princípio da indisponibilidade dos créditos tributários insito no artigo 30.º, n.º 2 da LGT, que vinculam o legislador e toda a actividade da AT”.
- 6.10. E, prossegue a Requerida, “sendo constitucionalmente vedada, por força dos princípios constitucionais do Estado de direito e da separação dos poderes (cf. artigos 2.º e 111.º, ambos da CRP), bem como do direito de acesso à justiça (artigo 20.º da CRP) e da legalidade [cf. artigos 3.º, n.º 2, 202.º e 203.º da CRP e ainda o artigo e 266.º, n.º 2, da CRP], como corolário do princípio da indisponibilidade dos créditos tributários insito

no artigo 30.º, n.º 2 da LGT, a interpretação, ainda que extensiva, que amplie a vinculação da AT à tutela arbitral fixada legalmente, por tal pressupor, necessariamente, a consequente dilatação das situações em que esta obrigatoriamente se submete a tal regime, renunciando nessa medida ao recurso jurisdicional pleno [cf. artigos 25.º e 27.º da RJAT, que impõem uma restrição dos recursos da decisão arbitral]”.

- 6.11. Nestes termos, conclui a Requerida que se verifica “(...) a existência de uma exceção dilatória, consubstanciada na incompetência material do tribunal arbitral, a qual obsta ao conhecimento do pedido, e, por isso, deve determinar a absolvição da entidade Requerida da instância, atento o disposto nos artigos 576.º, n.º 1 e 577.º, alínea a) do CPC, aplicáveis ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do RJAT”.
- 6.12. Devidamente notificada para exercer o contraditório quanto à matéria de exceção suscitada pela Requerida, a Requerente apresentou defesa em 29-05-2026, referindo que o Tribunal é materialmente competente para conhecer os pedidos formulados, a saber: “a) *Declarar a ilegalidade parcial do ato tributário objeto desta reclamação, com fundamento em erro sobre os pressuposto de direito, anulando-o no segmento em que procedeu à majoração da taxa de IMI de 2024 relativo ao artigo urbano ... da união de freguesias de ... (...) e ...*” e “b) *Ordenar a restituição à Requerente do valor correspondente à diferença entre o valor da taxa de IMI não majorada (0,35%) e o valor da majoração aplicada na liquidação em apreço (900%), acrescido dos juros indemnizatórios, contabilizados desde a data do pagamento do imposto (23.07.2025, 07.10.2025 e 27.11.2025) e até à emissão da respetiva nota de crédito (...)*”.
- 6.13. Assim, alega a Requerente que, o que está a ser pedido (em síntese), é a “(...) *anulação da liquidação do imposto (IMI), com fundamento na ilegalidade do mesmo*” e, “(...) *como consequência da primeiro, a restituição do imposto, (...)*”, não se pedindo que “(...) *o tribunal arbitral profira decisão sobre os pressuposto de qualificação do imóvel nos termos do DL n.º 159/2006*”, “*nem que se debruce sobre se o prédio se encontrava ou não devoluto ou se evidencia ou não há indícios de desocupação*”.

- 6.14. Adicionalmente, refere ainda a Requerente, em sua defesa que “*o PPA também não tem em vista o reconhecimento de um direito ou a condenação (...) na prática de um ato indevido*” e, reitera, “*o objeto do PPA em nada se relaciona com matéria do foro administrativo*” sendo que “*o que está unicamente em causa é a apreciação da ilegalidade da liquidação que constitui o objeto do processo*”, concluindo a Requerente que “*os fundamentos (...) de facto e de direito apostos (...) em sede de contestação revelam apenas para o mérito da causa, mas não para efeitos de aferição da competência material do Tribunal*”.
- 6.15. Nestes termos, entende a Requerente que “*o Tribunal Arbitral é (...) materialmente competente para o conhecimento dos pedidos formulados (...)*”, devendo ser considerada improcedente a excepção invocada pela Requerida.
- 6.16. Cumpre analisar.
- 6.17. A competência contenciosa dos Tribunais Arbitrais em matéria de arbitragem tributária, tal como resulta do artigo 2º do RJAT, compreende a apreciação de pretensões que visem a “*declaração de ilegalidade de atos de liquidação de tributos, de autoliquidação, de retenção na fonte e de pagamento por conta*” e a “*declaração de ilegalidade de atos de fixação da matéria tributável quando não dê origem à liquidação de qualquer tributo, de atos de determinação da matéria coletável e de atos de fixação de valores patrimoniais*” (sublinhado nosso).
- 6.18. O artigo 4º, nº 1, do RJAT faz ainda depender a vinculação da Administração Tributária à jurisdição dos Tribunais Arbitrais de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças e da Justiça, que deverá estabelecer, designadamente, o tipo e o valor máximo dos litígios abrangidos e, o diploma que, em execução desse preceito, define o âmbito e os termos da vinculação da Autoridade Tributária à jurisdição dos Tribunais Arbitrais que funcionam no CAAD é a Portaria nº 112-A/2011, de 22 de Março,

que no seu n.º 2 (sob a epígrafe “*Objecto de Vinculação*”) e com a alteração resultante da Portaria n.º 287/2019, de 3 de Setembro, dispõe que “*Os serviços e organismos referidos no artigo anterior vinculam-se à jurisdição dos tribunais arbitrais que funcionam no CAAD que tenham por objeto a apreciação das pretensões relativas a impostos cuja administração lhes esteja cometida referidas no n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, com exceção das seguintes:*

- a) Pretensões relativas à declaração de ilegalidade de atos de autoliquidação, de retenção na fonte e de pagamento por conta que não tenham sido precedidos de recurso à via administrativa nos termos dos artigos 131.º a 133.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário;*
- b) Pretensões relativas a atos de determinação da matéria coletável e atos de determinação da matéria tributável, ambos por métodos indiretos, incluindo a decisão do procedimento de revisão;*
- c) Pretensões relativas a direitos aduaneiros sobre a importação e demais impostos indiretos que incidam sobre mercadorias sujeitas a direitos de importação;*
- d) Pretensões relativas à classificação pautal, origem e valor aduaneiro das mercadorias e a contingentes pautais, ou cuja resolução dependa de análise laboratorial ou de diligências a efetuar por outro Estado membro no âmbito da cooperação administrativa em matéria aduaneira;*
- e) Pretensões relativas à declaração de ilegalidade da liquidação de tributos com base na disposição anti abuso referida no n.º 1 do artigo 63.º do CPPT, que não tenham sido precedidos de recurso à via administrativa nos termos do n.º 11 do mesmo artigo”.⁸*

6.19. A referida Portaria n.º 112-A/2011 (também chamada Portaria de Vinculação), fixa assim um segundo nível de delimitação das pretensões que poderão ser sujeitas à jurisdição arbitral mas, tratando-se de um mero regulamento de execução, a Portaria não poderia ir além do estabelecido na Lei quanto ao âmbito de competência material dos Tribunais

⁸ Note-se que a referência a serviços e organismos que se vinculavam à jurisdição arbitral era feita para a Direcção-Geral dos Impostos e a Direcção-Geral das Alfândegas e dos Impostos Especiais sobre o Consumo, que foram, entretanto, extintas, tendo-lhes sucedido a Autoridade Tributária e Aduaneira (aqui designada por Requerida).

Arbitrais, podendo estabelecer restrições quanto ao âmbito da vinculação à arbitragem tributária, mormente por referência ao tipo de litígios e ao valor do processo.

- 6.20. A este propósito, o acórdão proferido no Processo n.º 48/2012-T, de 06-07-2012, depois seguido por diversos outros arestos, consignou que *“A competência dos tribunais arbitrais que funcionam no CAAD é, em primeiro lugar, limitada às matérias indicadas no artigo 2.º, n.º 1, do [RJAT]. Numa segunda linha, a competência dos tribunais arbitrais que funcionam no CAAD é também limitada pelos termos em que Administração Tributária se vinculou àquela jurisdição, concretizados na Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de Março, pois o artigo 4.º do RJAT estabelece que «a vinculação da administração tributária à jurisdição dos tribunais constituídos nos termos da presente lei depende de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da justiça, que estabelece, designadamente, o tipo e o valor máximo dos litígios abrangidos. Em face desta segunda limitação da competência dos tribunais arbitrais que funcionam no CAAD, a resolução da questão da competência depende essencialmente dos termos desta vinculação, pois, mesmo que se esteja perante uma situação enquadrável naquele artigo 2.º do RJAT, se ela não estiver abrangida pela vinculação estará afastada a possibilidade de o litígio ser jurisdicionalmente decidido por este tribunal arbitral”*.
- 6.21. Assim, terá assim de se concluir que a vinculação se reporta a qualquer das pretensões mencionadas no artigo 2.º, n.º 1, do RJAT que respeitem a impostos (com a exclusão de outros tributos) e a impostos que sejam geridos pela Autoridade Tributária.
- 6.22. No caso em análise, o que a Requerente pretende é que o Tribunal Arbitral aprecie a legalidade da liquidação de IMI identificada, por entender que a mesma padece de erro sobre os pressupostos de direito, peticionando a sua *“(…) anulação (...), com fundamento na ilegalidade [parcial] da mesma”* quanto ao *“(…) segmento em que procedeu à majoração da taxa de IMI de 2024 relativo ao artigo urbano ...º da união de freguesias de ... (... e...) e...”*, bem como peticionando a anulação do acto de indeferimento expresso da reclamação graciosa apresentado contra aquele acto de liquidação, e, *“(…) como*

consequência da primeira, a restituição do imposto” que entende ter sido indevidamente pago, ou seja, “(...) a restituição (...) do valor correspondente à diferença entre o valor da taxa de IMI não majorada (0,35%) e o valor da majoração aplicada na liquidação em apreço (900%), acrescido dos juros indemnizatórios, contabilizados desde a data do pagamento do imposto (...) até à emissão da respetiva nota de crédito, nos termos dos artigos 43.º e 100.º da LGT, com as legais consequências”.

- 6.23. Assim, o peticionado pela Requerente, objecto do PPA é enquadrável na legislação acima apresentada e, nestes termos, face ao exposto, entende este Tribunal Arbitral ser competente para analisar e decidir o pedido de pronúncia arbitral.
- 6.24. Analisada a matéria de excepção e tendo esta sido considerada improcedente, cumpre agora analisar a questão de mérito do pedido.
- 6.25. A Requerente refere, em síntese, no pedido de pronúncia arbitral, para além de todos os restantes circunstancialismos associados, para suportar o pedido de anulação da liquidação de IMI identificada que “(...) um dos pressupostos que determinou a liquidação objeto do presente pedido – a taxa majorada do IMI aplicável – não se pode ter por verificado” porquanto “esse pressuposto, para se ter por cumprido, exigia que a majoração lançada no ato tributário tivesse sido decidida pelo órgão autárquico competente e notificada ao sujeito passivo do imposto, proprietário do prédio em que aquela liquidação se fundou, o que não foi minimamente demonstrado” e, “não estando comprovada a notificação à Requerente, prévia à liquidação, da qualificação jurídico-tributária do imóvel em estado de ruína, nem, por via disso, legitimada a majoração operada, no âmbito de procedimento administrativo ou tributário anterior à liquidação, está posto em crise o pressuposto sobre o qual esse ato está fundamentado”, ocorrendo, “(...) deste modo, erro quanto aos pressupostos de direito em que assenta a liquidação (...), o que determina a ilegalidade do imposto (IMI) apurado, na parte relativa à majoração aplicada”.

- 6.26. E, citando jurisprudência arbitral, refere que *“a preterição de formalidades (...) e a não notificação (...) [do] sujeito passivo para exercer o seu direito de audição, prévias à emissão de atos de liquidação de imposto e de juros compensatórios, acarretam a anulabilidade dos seus atos”*, concluindo que *“o ato tributário objeto desta ação deve ser anulado, na parte que se mostra afetada pelo vício invocado, com as legais consequências”*.
- 6.27. A Requerida, nesta matéria, refere em síntese, na sua Resposta que *“aplicando a lei aos factos, resulta de forma cristalina que não houve qualquer preterição de formalidades por parte da AT, porquanto a liquidação foi emitida de forma centralizada”* sendo que *“o facto que determinou a aplicação da taxa com a qual o Requerente não concorda é a qualificação do prédio”* mas, reitera, *“a Requerente tem plena consciência e conhecimento deste facto, assim como tem igualmente conhecimento que esta é uma matéria prejudicial à própria liquidação e que não cabe na esfera dos poderes da AT”*.
- 6.28. Prossegue a Requerida referindo que, quanto à *“(...) alegada ilegalidade do ato por erro na qualificação do imóvel”*, *“(...) a qualificação do prédio foi feita pela Câmara Municipal de Viana de Castelo”*, *“tendo o prédio aqui em causa confirmado o nível 3 (ruína) do levantamento do estado de conservação, elaborado pelo município de Viana do Castelo [que] no ano de 2024, procedeu aquele à respetiva comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira, tal como previsto no artigo 112.º B do CIMI para a majoração da respetiva taxa anual”* sendo que, *“caso a Requerente não concordasse com a referida qualificação era junto desta entidade e não da AT que deveria ter acionado os meios legais”*.
- 6.29. Assim, segundo alega a Requerida, *“(...) tendo a Câmara Municipal de Viana de Castelo qualificado o prédio e comunicado à AT, não pode agora a entidade Requerida fazer uso da impugnação da liquidação um meio (impróprio) para alterar a qualificação do prédio, imiscuindo-se em poderes e competências da autarquia”*, porquanto *“(...) essa discussão (...) é prejudicial à liquidação [e] é feita em meio processual próprio (...)”*.

- 6.30. Reitera a Requerida que “no âmbito da emissão da liquidação, (...) a AT processou em conformidade com a lei, tendo por base um VPT juridicamente consolidado” pelo que “em face do exposto, deve a ato de indeferimento da reclamação graciosa assim como a liquidação ora impugnados, manter-se na ordem jurídica por manifesta conformidade à lei”.
- 6.31. Assim, conhecida a posição de cada uma das Partes, para este Tribunal Arbitral a questão a decidir é a de se saber se o acto de liquidação de IMI identificado nos autos enferma de erro quanto aos pressupostos de direito em que aquela liquidação assenta, quanto à alegada falta de notificação à Requerente (prévia à liquidação), da qualificação jurídico-tributária do imóvel em estado de ruína, e, por via disso, quanto a irregularidade da majoração aplicada para efeitos de liquidação do imposto.
- 6.32. Cumpre analisar.
- 6.33. Em conformidade com o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de Maio, “(...) foi aprovado um conjunto de instrumentos e medidas que visam dinamizar a oferta habitacional privada, em especial em regime de arrendamento a custos acessíveis, de entre os quais se realçam o Programa de Arrendamento Acessível, o enquadramento fiscal favorável ao arrendamento e à reabilitação e os instrumentos de financiamento à reabilitação, em particular à reabilitação para arrendamento habitacional e o Programa Chave na Mão, que facilita e promove a atração e fixação de população no Interior, nomeadamente de jovens famílias, e a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura. Não obstante terem sido criadas as condições para a maximização da oferta habitacional, em primeiro lugar, por via do aumento da oferta pública e, em segundo lugar, pelo incentivo à dinamização da oferta privada, importa agora garantir que existem os instrumentos necessários para uma efetiva mobilização de todos os recursos edificados existentes, especialmente em zonas de pressão urbanística, em que o acesso à habitação está mais dificultado. Considera-

se, assim, que a não disponibilização de oferta de imóveis, quando estes existam, sobretudo nas zonas do País onde se verifica maior dificuldade de acesso à habitação, é uma prática lesiva do interesse público e que tem por efeito uma redução injustificada da oferta habitacional, bem como, por essa mesma via, uma subida artificial dos preços. Com efeito, no que respeita aos imóveis devolutos, justifica-se uma ação mais interventiva do Estado no estímulo à sua disponibilização, concorrendo, simultaneamente, para a concretização do seu potencial económico e para o cumprimento da sua função social. Esta ação materializou-se, num primeiro momento, na criação de instrumentos de incentivo ao arrendamento e de apoio financeiro às obras de reabilitação, sendo agora complementada mediante o reforço da penalização da manutenção de imóveis sem utilização nas áreas em que estes sejam mais necessários” (sublinhado nosso).

- 6.34. Assim, no uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 287.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de Dezembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo veio com o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de Maio, “*veio criar-se a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a elevação da taxa de imposto municipal sobre imóveis já existente para os imóveis devolutos localizados em zonas de pressão urbanística*” (ZPU), efectuando-se “*a) a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto; b) a alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual*”.
- 6.35. Para efeitos do exposto no ponto anterior, o referido diploma veio introduzir “*o conceito de zona de pressão urbanística, associando-o a áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos*”.

- 6.36. Ainda de acordo com o referido diploma legal, *“prevê-se que a delimitação das zonas de pressão urbanística seja efetuada pelos municípios através de indicadores objetivos relacionados, por exemplo, com os preços do mercado habitacional, com os rendimentos das famílias ou com as carências habitacionais detetadas”, aperfeiçoando-se “o regime relativo à classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, reconhecendo as limitações que o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, tem tido nesta matéria. São, deste modo, alterados os indícios de desocupação, permitindo que os mesmos identifiquem de forma mais apurada as situações em causa, algo que é essencial para melhorar a eficácia do sistema”.*
- 6.37. Em conclusão, nos termos do supra identificado diploma, veio disponibilizar-se *“(…) aos municípios um instrumento complementar aos restantes já criados com vista ao aumento da oferta habitacional e à regulação do mercado de habitação, mediante a penalização da não disponibilização dos recursos construídos existentes”.*
- 6.38. Nestes termos, e quanto às alterações introduzidas, refira-se que os artigos 1.º a 5.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, passaram a ter a seguinte redação:
- “Artigo 1.º Objeto** O presente decreto-lei regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana.*
- Artigo 2.º Noção 1** - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei. 2 - São indícios de desocupação: a) *A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;* b) *A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;* c) *A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m3, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;* d) *A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do**

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual. 3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

Artigo 3.º Exceções *Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma: a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano; d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição; e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados; g) Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local; h) Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.*

Artigo 4.º Procedimento 1 - A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios, os quais devem averiguar a ocorrência dos indícios previstos no artigo 2.º e considerar as exceções previstas no artigo anterior. 2 - Os municípios notificam o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo. 3 - Estando o prédio ou fração autónoma omissa da respetiva matriz predial, o município comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, para efeitos de inscrição oficiosa na matriz, o prédio omissa, identificando, para tanto, o sujeito passivo do IMI e juntando os documentos previstos no artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). 4 - A identificação dos prédios ou frações autónomas como devolutos é comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, no prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respetiva taxa anual. 5 - A decisão de declaração de prédio ou fração autónoma devoluta é suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Artigo 5.º Dever de cooperação 1 - Todas as entidades têm o dever de cooperar com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fração autónoma se encontra devoluta. 2 - As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviam obrigatoriamente aos municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, através de comunicação eletrónica ou outro suporte informático” (sublinhado nosso).

- 6.39. Por outro lado, foi aditado ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, o artigo 2.º-A (Zona de Pressão Urbanística) nos termos do qual “1 - Considera-se zona de pressão urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade

dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. 2 - A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico. 3 - A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no sítio na Internet do município, bem como no respetivo boletim municipal, quando este exista. 4 - Quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos. 5 - A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores” (sublinhado nosso).

6.40. Mas quais as implicações que o acima descrito tem em matéria de Código do IMI?

6.41. Em termos gerais, de acordo com o artigo 1º, n.º 1 do Código do IMI, este é um imposto municipal sobre imóveis que incide sobre o **valor patrimonial tributário** (VPT) dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam e, nos termos do artigo 2º, n.º 1 do mesmo Código, para efeitos do aí exposto, “(...) *prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma*

pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial”.

6.42. Para efeitos do que se entende como VPT, estabelece o artigo 7º, n.º 1 do Código do IMI que “*o valor patrimonial tributário dos prédios é determinado nos termos do presente Código*”.

6.43. Já no que diz respeito às taxas aplicáveis ao VPT para efeitos de determinação do imposto a pagar, dispõe o artigo 112º do Código do IMI, na redação em vigor no ano a que se reporta o imposto em crise, e no que ao caso aproveita, que “*1 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes: a) Prédios rústicos: 0,8%; b) (Revogada.); c) Prédios urbanos - de 0,3 % a 0,45 %. 2 - Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa. 3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade; b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. 4. (...). 5 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos na alínea c) do n.º 1, podendo esta ser fixada por freguesia. 6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto. (anterior n.º 5). 7 – (...) (anterior n.º*

6). 8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. 9 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono, não podendo da aplicação desta majoração resultar uma coleta de imposto inferior a 20 (euro) por cada prédio abrangido. 10 – (...). 11 – (...). 12 - (...). 13 - (Revogado). 14 - As deliberações da assembleia municipal referidas no presente artigo devem ser comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima referida na alínea c) do n.º 1, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro. 15 - No caso de as deliberações compreenderem zonas delimitadas de freguesias ou prédios individualmente considerados, das comunicações referidas no número anterior deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos, bem como o número de identificação fiscal dos respectivos titulares. 16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. 17 – (...). 18 – (...). 19 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir uma majoração da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios ou partes de prédio localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, nos seguintes termos: a) Até 100 % nos casos em que estejam afetos a alojamento local; b) Até 25 % nos casos em que, tendo por destino a habitação, não se encontrem arrendados para habitação ou afetos a habitação própria e permanente do sujeito passivo. 20 - A majoração prevista no número anterior é elevada a 50 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada” (sublinhado nosso).

6.44. Adicionalmente, o diploma legal acima já citado (Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de Maio) veio aditar o artigo 112.º-B (Prédios devolutos localizados em Zonas de Pressão Urbanística) ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro), alterado pela Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro (redação em vigor à data dos factos), nos termos do qual se refere que *“Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º: a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %; b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º. 2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação. 3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em: a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo; b) 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada”* (sublinhado nosso).

6.45. Ou seja, o artigo 112.º-B do Código do IMI estabelece, no seu n.º 1, que a taxa aplicável aos prédios devolutos (ou terrenos para construção) em ZPU é agravada até ao décuplo da taxa prevista no artigo 112.º, com acréscimos anuais de 20%, até ao limite de vinte vezes a taxa normal (ou seja, um agravamento do IMI que pode atingir 920% da taxa base, aplicável a prédios devolutos ou terrenos para construção em ZPU) sendo que, esta

norma, tem natureza imperativa e não remete para qualquer deliberação municipal quanto à aplicação do agravamento base.

- 6.46. Assim, a intervenção municipal é exigida apenas para a delimitação da ZPU (nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 67/2019), mediante proposta da Câmara e deliberação da Assembleia Municipal, devidamente publicada sendo que, sem esta delimitação, não há base legal para aplicar o regime agravado (ou seja, a deliberação municipal é condição para definir a área de aplicação mas não é condição para aplicar o agravamento previsto na lei).
- 6.47. Com efeito, o n.º 3 do artigo 112.º-B prevê que a Assembleia Municipal pode deliberar aumentar o limite máximo do agravamento em 50% ou 100%, consoante os casos, pelo que esta faculdade é discricionária e depende de deliberação expressa.
- 6.48. Contudo, esta competência refere-se apenas ao aumento do limite máximo legal, não à aplicação do agravamento base.
- 6.49. Por outro lado, o artigo 112.º, relativo às taxas gerais de IMI, exige deliberação municipal para fixar a taxa dentro dos intervalos legais e para aplicar reduções, exigência que não se estende ao agravamento do artigo 112.º-B, que opera como regime especial e substitutivo do regime normal, aplicando-se automaticamente quando verificados os pressupostos legais.
- 6.50. A interpretação sistemática confirma a conclusão de que o legislador quis criar um mecanismo automático de penalização para imóveis devolutos (ou terrenos inactivos) em áreas críticas, evitando depender de decisões anuais das assembleias municipais, sendo que a exigência de deliberação apenas para aumentar o limite reforça que o agravamento base decorre diretamente da lei.

- 6.51. Neste âmbito, refira-se que subordinar a aplicação do agravamento a deliberações adicionais criaria entraves à eficácia da medida (que tem como objectivo combater a especulação e promover a disponibilização de habitação em zonas com grave carência habitacional), contrariando a urgência que justifica a sua criação.
- 6.52. A prática administrativa confirma esta mesma interpretação porquanto a Requerida aplica o agravamento do artigo 112.º-B com base na delimitação da ZPU comunicada pelo município, sem exigir deliberação específica para cada agravamento sendo que apenas quando há majoração do limite máximo do agravamento é que se torna necessária comunicação adicional.
- 6.53. Assim, pode concluir-se que, uma vez delimitada e publicada a ZPU, a aplicação do agravamento previsto no n.º 1 do artigo 112.º-B resulta diretamente da lei e não depende de deliberação municipal (reitere-se que esta é necessária apenas para delimitar a ZPU e, eventualmente, para aumentar o limite máximo do agravamento).
- 6.54. E, quanto à questão de determinar se a aplicação do agravamento do IMI previsto no artigo 112.º-B do CIMI, para prédios devolutos ou terrenos para construção localizados em zonas de pressão urbanística (ZPU), depende de deliberação municipal ou resulta diretamente da lei, uma vez delimitada a ZPU, cite-se aqui o teor da decisão arbitral proferida no âmbito do processo nº 640/2025-T, cuja segmento aqui se acompanha, ao referir que o artigo 112º-B do Código do IMI é uma norma que “(...) tem natureza imperativa e não remete para qualquer deliberação municipal quanto à aplicação do agravamento base. 22. A intervenção municipal é exigida apenas para a delimitação da ZPU, nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, mediante proposta da Câmara e deliberação da Assembleia Municipal, devidamente publicada. Sem esta delimitação, não há base legal para aplicar o regime agravado. Assim, a deliberação municipal é condição para definir a área de aplicação, mas não para aplicar o agravamento previsto na lei. 23. O n.º 3 do artigo 112.º-B prevê que a Assembleia Municipal pode deliberar aumentar o limite máximo do agravamento em 50% ou 100%, consoante os casos. Esta faculdade

é discricionária e depende de deliberação expressa. Contudo, esta competência refere-se apenas ao aumento do teto legal, não à aplicação do agravamento base. 24. Por outro lado, o artigo 112.º, relativo às taxas gerais de IMI, exige deliberação municipal para fixar a taxa dentro dos intervalos legais e para aplicar reduções. Essa exigência não se estende ao agravamento do artigo 112.º-B, que opera como regime especial e substitutivo do regime normal, aplicando-se automaticamente quando verificados os pressupostos legais. 25. A interpretação sistemática confirma esta conclusão: o legislador quis criar um mecanismo automático de penalização para imóveis devolutos ou terrenos inativos em áreas críticas, evitando depender de decisões anuais das assembleias municipais. A exigência de deliberação apenas para aumentar o limite reforça que o agravamento base decorre diretamente da lei. 26. A ratio legis também parece sustentar esta leitura. O objetivo é combater a especulação e promover a disponibilização de terrenos para construção em zonas com grave carência habitacional. Subordinar a aplicação do agravamento a deliberações adicionais criaria entraves à eficácia da medida, contrariando a urgência que justifica a sua criação. 27. A prática administrativa confirma esta interpretação: a AT aplica o agravamento do artigo 112.º-B com base na delimitação da ZPU comunicada pelo município, sem exigir deliberação específica para cada agravamento. Apenas quando há majoração do limite máximo é necessária comunicação adicional. 28. Assim, pode concluir-se com segurança que, uma vez delimitada e publicada a ZPU, a aplicação do agravamento previsto no n.º 1 do artigo 112.º-B resulta diretamente da lei e não depende de deliberação municipal. A deliberação é necessária apenas para delimitar a ZPU e, eventualmente, para aumentar o limite máximo do agravamento. 29. Em síntese, a estrutura normativa e a lógica do regime apontam para uma aplicação automática do agravamento base, visando a eficácia da política pública de combate à especulação e promoção do direito à habitação, sem prejuízo da competência municipal para definir áreas críticas e graduar a intensidade da medida dentro dos limites legais” (sublinhado nosso).⁹

⁹ Neste âmbito, poderiam colocar-se outras questões, nomeadamente, quanto à constitucionalidade do agravamento do IMI (que pode atingir 920% da taxa base), aplicável a prédios devolutos ou terrenos para construção em ZPU, as quais não foram, contudo, colocadas à consideração do presente Tribunal Arbitral, pelo que sobre as mesmas este Tribunal não pode nem irá pronunciar-se.

- 6.55. Assim, contrariamente ao alegado pela Requerente, a aplicação do agravamento do IMI previsto no artigo 112.º-B do Código do IMI, para prédios devolutos ou terrenos para construção localizados em zonas de pressão urbanística (ZPU), não depende de deliberação municipal porquanto resulta directamente da lei, uma vez delimitada a ZPU.
- 6.56. Como se conclui na decisão arbitral proferida no âmbito do processo nº 680/2025-T, de 04-12-2025 (acima já referida), “(...), a estrutura normativa e a lógica do regime apontam para uma aplicação automática do agravamento base, visando a eficácia da política pública de combate à especulação e promoção do direito à habitação, sem prejuízo da competência municipal para definir áreas críticas e graduar a intensidade da medida dentro dos limites legais” (sublinhado nosso).
- 6.57. Por outro lado, e quanto ao facto de alegadamente, segundo entende a Requerente, esta não ter sido notificada da decisão na qual assenta a majoração de imposto de 900% que lhe foi fixada pela Requerida, nem dos respectivos motivos e fundamentos refira-se que, em conformidade com a matéria dada como provada, a Requerente foi notificada da liquidação de IMI n.º 2024... emitida pelo Serviço de Finanças de Viana do Castelo, em 10-04-2025, relativa ao ano de 2024, no valor total de EUR 17.170,22, da qual constam as taxas a cada um dos prédios (Urbanos e Rústicos) que dela fazem parte, incluindo o imóvel U-..., avaliado em 2022, cujo VPT é de EUR 485.546,44 e relativamente ao qual a taxa de imposto aplicável (0,35%) foi majorada para 900%, sendo que desta majoração resultou o valor de IMI a pagar (relativo ao referido prédio) no montante de EUR 16.994,13, que a Requerente aqui impugna.
- 6.58. Contudo, a Requerente não reagiu à referida notificação sendo que, caso entendesse que a fundamentação era insuficiente ou inexistente, poderia tê-la obtido nos termos do disposto no artigo 37.º do CPPT, inclusivamente com a notificação do acto de liquidação.

- 6.59. Com efeito, dispõe a referida norma, no seu n.º 1 que *“Se a comunicação da decisão em matéria tributária não contiver a fundamentação legalmente exigida, a indicação dos meios de reação contra o ato notificado ou outros requisitos exigidos pelas leis tributárias, pode o interessado, dentro de 30 dias ou dentro do prazo para reclamação, recurso ou impugnação ou outro meio judicial que desta decisão caiba, se inferior, requerer a notificação dos requisitos que tenham sido omitidos ou a passagem de certidão que os contenha, isenta de qualquer pagamento”* (sublinhado nosso).
- 6.60. Considerando que a fundamentação deve conter os elementos de direito e de facto que permitam ao sujeito passivo compreender o motivo da liquidação, afigura-se-nos que o acto de liquidação de IMI (evidenciado nas notas de cobrança anexadas pela Requerente) se encontra suficientemente fundamentado, uma vez que cumpre na íntegra com as exigências consagradas no artigo 119.º do Código IMI, a que acresce a referência expressa ao artigo 112.º do mesmo Código, que comporta o intervalo de taxas aplicáveis aos diferentes tipos de prédios e que remete, no seu n.º 16, para o artigo 112.º-B do mesmo Código.
- 6.61. No presente caso, entende o Tribunal Arbitral que, no acto de liquidação impugnado, se verifica com clareza suficiente a referência à identificação matricial do prédio inscrito, ao seu valor patrimonial, ao ano do imposto, à data de liquidação, às normas legais aplicadas em concreto do Código do IMI, à taxa utilizada para determinar o montante de imposto e o valor da colecta.
- 6.62. E, sendo a majoração aplicada a que resulta do disposto no artigo 112.º-B, n.º 1 do Código do IMI, face ao acima exposto, conclui-se que o acto tributário supra identificado contém fundamentação suficiente na qual se descrevem com clareza os elementos, de facto e de direito, essenciais para a sua compreensão, pelo que se considera este Tribunal Arbitral que não houve qualquer falta de fundamentação na liquidação impugnada.

6.63. Assim, no caso, face ao acima exposto, entende este Tribunal Arbitral que não assiste razão à Requerente quando alega que a referida liquidação de IMI deve ser anulada com fundamento no facto de não ter sido “(...) notificada da decisão na qual assenta a majoração de imposto de 900% que lhe foi fixada e seus respetivos motivos e fundamentos”, “nem, para, querendo se pronunciar, relativamente à intenção de fixar aquela majoração, antes de proferida a decisão final”, não se verificando qualquer dos vícios que a Requerente identifica.

6.64. Nestes termos, decide este Tribunal Arbitral pela improcedência do pedido de pronúncia arbitral e, consequentemente, pela manutenção na ordem jurídica do acto de liquidação impugnado, bem como pela manutenção da decisão de indeferimento da reclamação graciosa apresentada.

Do reembolso do imposto pago com juros indemnizatórios

6.65. E porque se determinou a manutenção na ordem jurídica da liquidação de IMI aqui impugnada, não há lugar a qualquer reembolso do imposto, nem a pagamento de juros indemnizatórios, pedido cujo conhecimento ficou também prejudicado pelo acima decidido.

Da responsabilidade pelo pagamento das custas arbitrais

6.66. De harmonia com o disposto no artigo 22º, nº 4, do RJAT, “da decisão arbitral proferida pelo tribunal arbitral consta a fixação do montante e a repartição pelas partes das custas directamente resultantes do processo arbitral” sendo que:

6.66.1. Nos termos do disposto no artigo 527º, nº 1 do CPC (ex vi 29º, nº 1, alínea e) do RJAT), deve ser estabelecido que será condenada em custas a Parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da acção, quem do processo tirou proveito;

6.66.2. Nos termos do nº 2 do referido artigo concretiza-se a expressão “*houver dado causa*”, segundo o princípio do decaimento, entendendo que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for.

6.67. No caso em análise, tendo em consideração o acima exposto, o princípio da proporcionalidade impõe que seja atribuída a responsabilidade integral por custas à Requerente, de acordo com o disposto no artigo 12º, nº 2 do RJAT e artigo 4º, nº 4 do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária.

7. DECISÃO

7.1. Nestes termos, tendo em consideração as conclusões apresentadas no Capítulo anterior, decidiu este Tribunal Arbitral Singular:

- 7.1.1. Julgar improcedente a exceção da incompetência do Tribunal Arbitral para apreciação da ilegalidade da liquidação, suscitada pela Requerida;
- 7.1.2. Julgar totalmente improcedente o pedido de pronúncia arbitral formulado pela Requerente e, em consequência, absolver a Requerida de todos os pedidos, tudo com as devidas e legais consequências, e,
- 7.1.3. Condenar a Requerente no pagamento das custas processuais.

Valor do processo: Tendo em consideração o disposto nos artigos 306º, nº 2 do CPC, artigo 97º-A, nº 1 do CPPT e no artigo 3º, nº 2 do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se o valor do processo em EUR 16.994,13.

Nos termos do disposto na Tabela I do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, fixa-se o valor das custas do Processo Arbitral em EUR 1.224,00, a cargo da Requerente, de acordo com o artigo 22º, nº 4 do RJAT.

Notifique-se.

Lisboa, 15 de Julho de 2026

O Árbitro,

Sílvia Oliveira