

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 1047/2025-T

Tema: IMT – Isenção para revenda

Sumário:

- I. As obras de acabamento e constituição de propriedade horizontal, quando tais intervenções se limitem a concluir um edifício já existente e a formalizar juridicamente a individualização das frações autónomas que o compõem, com vista à sua revenda no mercado imobiliário, não têm impacto na isenção de IMT prevista no artigo 7.º do CIMT.
- II. Não configura “destino diferente”, para efeitos do artigo 11.º, n.º 5, do CIMT, a realização de obras de otimização ou valorização do imóvel adquirido para revenda — designadamente acabamentos interiores e exteriores.

DECISÃO ARBITRAL

Os árbitros Victor Calvete (Árbitro Presidente), João Taborda da Gama e Carla Alexandra Pacheco de Almeida Rocha da Cruz (Árbitros Adjuntos), designados pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) para formarem o Tribunal Arbitral Coletivo, constituído em 10 de fevereiro de 2026, acordam no seguinte:

I. RELATÓRIO

1. **A...**, **S.A.**, titular do NIPC..., com sede na Rua ..., n.º ..., freguesia de..., concelho de Amarante (doravante, a “**Requerente**”), veio nos termos e para os efeitos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º, n.º 3, 6.º, n.º 2 e 10.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, que aprovou o Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária (doravante, “**RJAT**”), em conjugação com o artigo 99.º, alínea a) e o artigo 102.º, n.º 1, ambos do

1.

Código de Procedimento e de Processo Tributário (doravante, “CPPT”), requerer a constituição do tribunal arbitral coletivo, em que é Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira (doravante, a “**Requerida**” ou “AT”), tendo em vista a declaração de ilegalidade e consequente anulação da decisão de indeferimento da reclamação graciosa emitida em 30.10.2025, bem como da liquidação adicional de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (doravante, “IMT”) n.º ..., titulada pelo DUC n.º..., emitida em 30.07.2025, no montante global de € 92.976,71 (€ 81.250,00 de IMT e € 11.726,71 de juros compensatórios).

2. De acordo com os artigos 5.º, n.º 3, alínea a) e 6.º, n.º 2, alínea a), do RJAT, o Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (“CAAD”) designou como árbitros os signatários, que comunicaram a aceitação do encargo no prazo aplicável.
3. O Tribunal Arbitral foi constituído no CAAD, em 10 de fevereiro de 2026, conforme comunicação do Senhor Presidente do Conselho Deontológico do CAAD.
4. Notificada para o efeito, a Requerida apresentou a sua resposta em 16 de março de 2026, tendo igualmente remetido o processo administrativo.
5. Em 14 de maio de 2026 o Tribunal arbitral proferiu despacho a agendar a realização de reunião arbitral a que se refere o artigo 18.º do RJAT tendo a mesma sido agendada para dia 1 de junho de 2026, na qual foram ouvidas as testemunhas arroladas pela Requerente - B..., C... e D... .
6. Nessa mesma reunião arbitral o Tribunal notificou as partes para, querendo, juntarem documentação adicional e apresentarem alegações escritas.
7. A Requerente juntou documentos em 8 de junho de 2026, tendo a Requerida apresentado contraditório em 11 de junho de 2026.
8. A Requerente e a Requerida apresentaram alegações escritas em 17 de junho de 2026.

II. SÍNTESE DA POSIÇÃO DAS PARTES

9. Para fundamentar a sua posição, a Requerente invocou, em suma, o seguinte:

- ilegalidade da liquidação adicional de IMT n.º 9536114 e do correspondente DUC n.º..., no montante global de € 92.976,71, uma vez que a isenção de IMT para revenda de que beneficiou ao abrigo do artigo 7.º do CIMT não caducou.
- o prédio urbano inscrito sob o artigo U-..., que correspondia a um edifício de habitação coletiva com 26 fogos, em estado de tosco/inacabado, e não a um mero lote de terreno para construção.
- as obras realizadas consistiram essencialmente em acabamentos — limpeza, janelas, estores, portas, pavimentos, tetos falsos, reparações de cablagens, pinturas e acabamento da garagem —, sem implantação de construção nova nem aumento de área.
- a constituição de propriedade horizontal foi meramente instrumental à revenda fracionada do imóvel, não configurando alteração da natureza do bem nem “destino diferente”.
- as frações autónomas foram revendidas no mercado imobiliário, mantendo-se a finalidade de revenda que sempre presidiu à aquisição.
- a jurisprudência do STA e do CAAD é uniforme no sentido de que obras de acabamento e otimização para revenda não fazem caducar a isenção.

10. Por sua vez, a Requerida respondeu, apenas por impugnação, nos seguintes termos:

- o prédio adquirido estava matricialmente inscrito como “terreno para construção” (artigo U-...), sendo esse o objeto jurídico-fiscal da aquisição.
- a Requerente procedeu a obras que conduziram à inscrição de um “Prédio Novo” (Modelo 1 de IMI n.º ..., de 22.11.2021), com constituição de propriedade horizontal em 26 frações autónomas, o que evidencia transformação do bem e destino diferente da simples revenda.
- a alteração matricial — eliminação do artigo U-... e inscrição do artigo U-... em propriedade horizontal — demonstra que o imóvel adquirido deixou de existir enquanto tal, tendo sido dado destino diferente.

III. SANEAMENTO

11. O Tribunal Arbitral coletivo foi regularmente constituído e é materialmente competente para apreciar o pedido, que foi tempestivamente apresentado nos termos do previsto nos artigos 5.º e 10.º, n.º 1, alínea a), do RJAT. As partes gozam de personalidade e de

3.

capacidade judiciais, têm legitimidade e estão regularmente representadas, em conformidade com o disposto nos artigos 4.º e 10.º, n.º 2, do RJAT, e dos artigos 1.º, 2.º e 3.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março. O processo arbitral não enferma de nulidades.

IV. MATÉRIA DE FACTO

A.1. Factos dados como provados

12. Analisada a prova produzida nos presentes autos, com relevo para a decisão da causa, consideram-se provados os seguintes factos:

- a)** A Requerente, A..., S.A., NIPC..., é uma sociedade comercial que se dedica à atividade de compra e venda de bens imobiliários, com CAE principal 68100 — “Compra e venda de bens imobiliários” (por acordo).
- b)** Em 31.12.2020, a Requerente celebrou contrato-promessa de compra e venda com a sociedade E..., através do qual esta sociedade prometia vender à Requerente o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante na ficha..., da freguesia de ..., inscrito na matriz sob o artigo ... da extinta matriz de freguesia da ... e (à data) inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de ..., ..., ... e ... sob o artigo ... (cf. documento n.º 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).
- c)** O prédio urbano referido em b) constitui o lote n.º 1 do alvará de loteamento .../1998, emitido em 23 de fevereiro, a favor da sociedade E... e possuía área registada correspondente à área real de 1.385,90 m² (cf. documentos n.º 2 e 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).
- d)** Para o mesmo prédio foi emitido alvará de construção n.º .../99, a favor da sociedade E..., que permitiu a construção de edifício de habitação coletiva com 26 fogos, composto por cave/garagem e 5 pisos, e que o edifício se encontrava em fase de acabamentos (cf. documentos n.º 1 e 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

e) De acordo com o contrato-promessa, à data em que o mesmo foi celebrado:

i) “(...) esse edifício encontra-se em fase de acabamentos” e “(...) para a realização de tais trabalhos já foi emitido o alvará para realização de obras inacabadas com o n.º 3/2020, emitido em 09/01/2020 válido até 08/01/2022” e que “(...) para além da realização das obras no prédio supra indicado se encontram ainda em falta os seguintes trabalhos relativos à execução das obras de urbanização do alvará de loteamento n.º .../1998, a saber:

- Arruamentos (...);
- Rede de abastecimento de água (...);
- Rede de drenagem de águas pluviais (...);
- Arranjos exteriores (...)” (cf. documentos n.º 2, 3, 4 e 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

ii) “(...) para além dos trabalhos em falta referidos na Cláusula anterior será necessário ainda proceder à retificação/realização dos seguintes trabalhos:

- reparar todas as infraestrutura urbanísticas necessárias à sua receção por parte da Câmara Municipal;
- dar continuidade à colocação de Mosaico (...)” (cf. documento n.º 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026);

iii) “(...) para a realização destes trabalhos foi emitido o ...rá de obras de urbanização 1/2020, emitido em 09/09/2020, válido até 08/03/2021” (cf. documentos n.º 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

f) O referido contrato-promessa estipulava o preço global de € 1.250.000,00, repartido em € 300.000,00 para o terreno e € 950.000,00 para as benfeitorias existentes no edifício (cf. documento n.º 5 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

g) Em 08.01.2021, a Requerente adquiriu o prédio inscrito na matriz sob o artigo ... da união das freguesias de ... (...), ..., ... e ..., pelo preço de € 1.250.000,00, por

5.

escritura pública de compra e venda celebrada com a sociedade E..., tendo declarado que o prédio se destinava a revenda (cf. documento n.º 9 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

h) Na escritura pública de compra e venda de 08.01.2021:

- i) o prédio é descrito como *“lote de terreno para construção”*, correspondendo ao *“lote n.º 1 do alvará de loteamento n.º .../1998”*;
mas, constava que,
- ii) a Requerente compromete-se a *“proceder ao acabamento das obras de infraestruturas em falta, referentes ao loteamento supra identificado e de reparar aquelas que, já tendo sido realizadas, entretanto se degradaram, para que a Câmara Municipal proceda a sua receção, sendo os acabamentos inteiramente à sua custa e sob a sua inteira responsabilidade, cumprindo o prazo estabelecido no alvará”* (cf. documento n.º 9 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

i) Em 08.01.2021, a Requerente apresentou o Modelo 1 de IMT n.º 2021/..., referente à aquisição do artigo U-..., tendo sido emitida liquidação de IMT n.º..., no valor de € 0,00, com aplicação do benefício *“15 – Prédios para revenda (Art.º 7.º do CIMT)”* (cf. documento n.º 9 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

j) À data da aquisição (08.01.2021), a ficha de avaliação n.º ... do artigo U-... registava: afetação habitacional; área total de terreno de 1.385,9000 m²; área de implantação de 500,0000 m²; área bruta de construção de 2.500,0000 m²; e área bruta dependente de 500,0000 m².

k) Foram apresentadas fotografias do imóvel à data da aquisição verificando-se que já estavam construídos edifícios com cinco andares, com revestimento e pintura exterior, caixilharia e estores, ladrilhos, entre outros detalhes que indiciam que a obra se encontrava em fase de acabamentos, observando-se alguns andaimes (cf. documento n.º 7 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

l) De acordo com o *print* retirado do *Google Earth* em 28 de maio de 2025, identifica-se a implantação de um edifício no local do prédio..., nos mesmos termos que já

6.

existiam em 25 de maio de 2019 e em 5 de abril de 2015 (cf. documentos n.º 10, 11 e 12 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

- m)** A Requerente procedeu a obras no imóvel que se cingiram a meros acabamentos, nomeadamente, trabalhos de limpeza, colocação de janelas, estores, portas interiores e exteriores, colocação de tijoleira no chão da cozinha e WC e flutuante nas restantes divisórias, bem assim como de tetos falsos, reparação das cablagens elétricas e de telecomunicações que tinham sido vandalizadas, pintura de paredes, tetos e portas interiores, regularização e acabamento do piso da garagem (cf. depoimento das testemunhas na reunião arbitral de 1 de junho de 2026).
- n)** Em 22.11.2021, a Requerente apresentou o Modelo 1 de IMI n.º ..., por motivo “Prédio Novo”, identificando prédio em propriedade horizontal com 26 frações autónomas (A a Z, AA e AB), afetas à habitação, com data de conclusão de obras em 08.11.2021, 6 pisos, área total de terreno de 1.385,9000 m², área de implantação de 665,6500 m² e área bruta privativa de 2.798,0000 m² (cf. documento n.º 8 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).
- o)** Em 29.11.2021, foi outorgada escritura pública de constituição do regime de propriedade horizontal, descrevendo-se o edifício como *“prédio urbano, composto por dois corpos destinados a habitação com entrada UM e DOIS, cave e cinco piso, com a superfície coberta de seiscentos e sessenta e cinco vírgula sessenta e cinco metros quadrados de logradouro com a área de setecentos e vinte vírgula vinte e cinco metros quadrados, sito na rua da ..., união das freguesias de ... (...), ..., ... e ..., concelho de Amarante (...) lote número 1, do alvará de loteamento número .../1998 de vinte e três de fevereiro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante sob o número ... (ainda como parcela de terreno para construção) da freguesia de ... (...) (...) inscrito provisoriamente na matriz sob o artigo P... que proveio do artigo ... ambos da união das freguesias de ... (...), ..., ... e ... (...)”* (cf. documento n.º 6 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).
- p)** Do documento complementar da escritura pública de constituição do regime de propriedade horizontal consta que *“o edifício é composto por uma cave destinada*

a estacionamento e arrumos e cinco pisos destinados a habitação”, sendo que “A entrada UM é composta por nove T-dois e quatro T-três”, “A entrada DOIS é composta por nove T-dois e quatro T-três”, totalizando 26 frações autónomas (cf. documento n.º 6 do requerimento junto pela Requerente em 8 de junho de 2026).

- q)** Em 30.07.2025, o Chefe de Finanças Adjunto ... (em regime de substituição), do Serviço de Finanças de Amarante, enviou um e-mail para sergiomeireles@fafecontabilidade.pt referindo: *“No âmbito de divergência com o procedimento n.º ...2025... que teve por base a caducidade da isenção para revenda por ter sido dado destino diferente, na aquisição do prédio urbano... da União das Freguesias de Amarante (...), ..., ... e..., junto se envia a liquidação de IMT adicional”* (cf. processo administrativo junto pela Requerida).
- r)** Em anexo ao e-mail referido no ponto anterior foi remetida a liquidação adicional de IMT n.º ..., titulada pelo DUC n.º ..., no montante global de € 92.976,71 (€ 81.250,00 de IMT e € 11.726,71 de juros compensatórios), constando do campo descrição o seguinte: *“O referido prédio foi adquirido com isenção de IMT (art.º 7.º do CIMT), por se destinar a revenda, no entanto, foi dado destino diferente após a aquisição, nos termos do n.º 5 do art.º 11.º do referido código, e devido o imposto”* (cf. processo administrativo junto pela Requerida).
- s)** Em 07.08.2025 a Requerente apresentou uma petição através do e-balcão, que foi convalidada em reclamação graciosa com o n.º ...2025... (cf. processo administrativo junto pela Requerida).
- t)** Em 22.08.2025 foi instaurado o processo de execução fiscal n.º ...202... (por acordo).
- u)** Em 29.09.2025 foi prestada garantia e suspenso o referido processo de execução fiscal (por acordo).
- v)** Em 29.10.2025 foi proferida decisão de indeferimento da reclamação graciosa (cf. processo administrativo junto pela Requerida).

A.2. Factos dados como não provados

13. Analisada a prova produzida nos presentes autos, com relevo para a decisão da causa, consideram-se não provados os seguintes factos:
- a) As obras realizadas pela Requerente consistiram na implantação de construção nova, no aumento da área de construção exterior do edifício ou em qualquer intervenção que configurasse a transformação do prédio em bem substancialmente diverso daquele que foi adquirido.
 - b) A diferença entre a área de implantação constante da ficha de avaliação (500,0000 m²) e a área de implantação indicada no Modelo 1 de IMI (665,6500 m²) corresponde a uma ampliação física da construção.

A.3. Fundamentação da matéria de facto provada e não provada

14. Relativamente à matéria de facto o Tribunal não tem de se pronunciar sobre tudo o que foi alegado pelas partes, cabendo-lhe, sim, o dever de selecionar os factos que importam para a decisão e discriminar a matéria provada da não provada (*cf.* artigo 123.º, n.º 2, do CPPT e artigo 607.º, n.º 3 do CPC, aplicáveis *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alíneas a) e e), do RJAT).
15. 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 (*cf.* art. 596.º do CPC, aplicável *ex vi* artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT).
16. Assim, tendo em consideração as posições assumidas pelas partes, à luz do artigo 110.º, n.º 7, do CPPT, a prova documental e o Processo Administrativo juntos aos autos, bem como os depoimentos das testemunhas, consideraram-se provados, com relevo para a decisão, os factos acima elencados.
17. Considerou-se que, após a aquisição pela Requerente, o imóvel já tinha um edifício implantado e apenas foi sujeito a acabamentos que se consubstanciaram em trabalhos de limpeza, colocação de janelas, estores, portas interiores e exteriores, colocação de tijoleira no chão da cozinha e WC e flutuante nas restantes divisórias, bem assim como de tetos falsos, reparação das cablagens elétricas e de telecomunicações que tinham sido vandalizadas, pintura de paredes, tetos e portas interiores, regularização e acabamento do

piso da garagem (cf. depoimento das testemunhas na reunião arbitral de 1 de junho de 2026).

- 18.** Com efeito, tendo em consideração toda a prova documental, designadamente os documentos n.º 7, 10, 11 e 12 juntos pela Requerente em 8 de junho de 2026, que demonstram o estado do imóvel à data da sua aquisição pela Requerente, verifica-se que já existia um edifício construído, em fase final de acabamentos. Ao que acresce que os documentos n.º 5 e 9 também referem o estado em que o imóvel se encontrava, mencionando o edifício já existente e a necessidade de acabamentos. Também os depoimentos das testemunhas foram coerentes e corroboraram o estado do imóvel, indicando que existia uma desconformidade formal em alguma da documentação, nomeadamente na escritura de constituição de propriedade horizontal, que se refere ao imóvel como terreno para construção (cf. documento n.º 6 junto pela Requerente em 8 de junho de 2026), e a situação concreta do imóvel que já continha um edifício implantado, em fase de acabamentos.
- 19.** Neste mesmo sentido, os factos dados como não provados nas alíneas b) e c) do ponto A.2. decorrem da ausência de qualquer prova que suporte a tese de ampliação ou transformação física do edifício. Aliás, atendendo à prova produzida e à discrepância que existia entre o estado do imóvel e a sua documentação de suporte admite-se a possibilidade de a diferença entre a área de implantação constante da ficha de avaliação e a área de implantação indicada no Modelo 1 de IMI resultar de mera correção/atualização dos dados matriciais, sem qualquer correspondência com nova construção ou aumento da área de construção exterior.
- 20.** Não se deram como provadas nem não provadas as alegações feitas pelas partes, e apresentadas como factos, consistentes em afirmações estritamente conclusivas, insuscetíveis de prova e cuja veracidade se terá de aferir em relação à concreta matéria de facto acima consolidada.

V. DO DIREITO

21. Como decorre da factualidade acima, está em causa a apreciação da legalidade da liquidação adicional de IMT n.º ..., no montante global de € 92.976,71, emitida pela AT com fundamento na caducidade da isenção de IMT para revenda prevista no artigo 7.º do Código do IMT, por alegado “destino diferente” dado ao prédio adquirido em 08.01.2021 pela Requerente. Não está em causa o prazo de 3 anos para a concretização revenda, não tendo tal sido alegado pela AT para sustentar a liquidação adicional.
22. Assim, tendo em consideração a fundamentação da AT para a emissão do referido ato tributário, a *questão decidenda* nos presentes autos é somente a de saber se a realização de obras de acabamento num edifício inacabado e a subsequente constituição de propriedade horizontal — com vista à revenda fracionada das frações autónomas — configura “destino diferente” nos termos e para os efeitos do artigo 11.º, n.º 5, do CIMT, fazendo caducar a isenção de IMT para revenda.
23. O artigo 7.º do Código do IMT estabelece, no que ora releva, que
- 1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º⁽⁹⁾ do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.*
- 2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda.*
- 3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores mediante certidão obtida no Portal das Finanças, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim.*

24. De acordo com o artigo 10.º, n.º 1, do Código do IMT *“As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efectuar”*.
25. No entanto, a isenção prevista no artigo 7.º do Código do IMT está condicionada por dois pressupostos que podem determinar a sua caducidade: a revenda do imóvel no prazo de três anos e a manutenção de destino do bem.
26. Isto porque de acordo com o n.º 5 do artigo 11.º do Código do IMT, cuja epígrafe é *“Caducidade das isenções”*, *“A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixa de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de um ano ou o foram novamente para revenda”*.
27. É de sublinhar que o que está em causa nos presentes autos é apenas a atribuição ou não de destino diferente ao imóvel, visto que foi essa a fundamentação utilizada pela AT para sustentar a liquidação adicional.
28. O conceito de *“destino diferente”* tem sido analisado pela jurisprudência tributária, sendo pacífico o entendimento de que não releva, para efeitos de caducidade, se o imóvel é revendido no preciso estado em que foi adquirido, mas sim se houve uma *metamorfose ou alteração substancial* do bem.
29. Com efeito, o Supremo Tribunal Administrativo proferiu o acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 2/2015, no qual determinou que *“Para efeitos de caducidade da isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) que decorre da conjugação das normas contidas nos arts. 7º e 11º nº 5 do CIMT (isenção pela aquisição de prédios para revenda), não importa se o imóvel adquirido é ou não revendido no preciso estado em que foi adquirido; o que importa é que não haja uma metamorfose ou alteração substancial do bem que foi adquirido para revenda. Pelo que se o imóvel adquirido é constituído por um terreno com um edifício habitacional já em construção ou remodelação segundo determinado projecto aprovado (seja em tosco, seja em adiantada fase de construção/remodelação), a expressão para revenda não exige que o imóvel seja alienado tal como existia no momento da aquisição, admitindo, antes, a possibilidade de*
12.

realização pelo adquirente de todas as obras necessárias à ultimateção dessa construção, por forma a acabá-lo, licenciá-lo para o referido destino, constituir a propriedade horizontal e alienar as respectivas fracções autónomas.” (sublinhado nosso).

30. Neste mesmo aresto o Tribunal esclareceu que obras de finalização — interiores, tubagens, carpintarias, janelas, pavimentos, louças sanitárias, eletricidade, rebocos e pinturas — não constituem, por si, destino diferente.
31. No mesmo sentido, o Acórdão do STA de 09.06.2021, proferido no processo n.º 01185/13.1BEALM, determinou que “*O critério fundamental para a aferição da existência de um “destino diferente”, radica na circunstância de o imóvel adquirido ter perdido a natureza de bem permutável - destinado a revenda - para assumir a natureza de “matéria-prima” - destinado a transformação, impondo-se ter presente, não tanto a forma como o bem foi contabilizado nas existências do sujeito passivo (como activo circulante, ou como matéria-prima), mas a realidade apurada, no sentido de saber se, de facto, o bem foi objecto de um processo económico de transformação, ou se, pelo contrário, a intervenção efectuada assumiu um carácter acessório, de optimização do bem para a sua rentabilização no mercado.*”. Constatando, em conformidade com este critério, que “*No caso dos autos, é manifesto que houve uma alteração substancial dos imóveis que haviam sido adquiridos para revenda, simples terrenos para construção, sem qualquer edifício acabado ou inacabado, e os que foram, efectivamente vendidos, fracções autónomas integrantes de edificios totalmente construídos após a aquisição dos lotes, o que conduz à afirmação de que mostra-se caducada a isenção de que o Recorrente havia beneficiado aquando da aquisição dos lotes de terreno para construção*”.
32. Ou seja, se a intervenção for acessória, de otimização para rentabilização no mercado, não há destino diferente.
33. No âmbito da jurisprudência arbitral tributária destaca-se a decisão proferida no processo n.º 588/2019-T, que decide no sentido de que “*a remodelação de um imóvel adquirido para revenda não faz caducar a isenção de IMT, por não constituir alteração do destino nos termos do artigo 11.º, n.º 5, do CIMT*”.
34. Mais recentemente, foi proferida a decisão arbitral n.º 1205/2024-T que determinou que “*A isenção de IMT de que goza o adquirente de um imóvel para revenda não caduca se o*

edifício em tosco for acabado e sobre ele se constituir propriedade horizontal, vindo todas as fracções resultantes a ser alienadas dentro do prazo de 3 anos”.

35. Retomando a situação concreta da Requerente, resultou da matéria de facto provada que o prédio adquirido pela Requerente em janeiro de 2021, embora estivesse matricialmente inscrito como “*terreno para construção*”, correspondia já, na sua realidade física, a um edifício de habitação coletiva com 26 fogos, em fase de acabamentos.
36. Resultou igualmente provado que as obras realizadas pela Requerente limitaram-se a trabalhos de acabamento e conclusão do edifício, sem construção nova nem alteração substancial da sua estrutura.
37. E que a constituição da propriedade horizontal foi apenas o meio jurídico necessário para permitir a venda autónoma das frações, mantendo-se a finalidade inicial da aquisição: a revenda do imóvel no mercado imobiliário. Seja através da venda do imóvel na sua totalidade ou através de cada uma das frações que o compunham, como sucedeu.
38. Neste contexto, é possível extrair da factualidade dada como provada que a Requerente não deu “destino diferente” ao prédio adquirido em janeiro de 2021. Aquilo que a Requerente fez foi, precisamente, otimizar e valorizar o bem com vista à sua revenda no mercado — realizando os acabamentos necessários para tornar as frações habitáveis e comercializáveis, e formalizando juridicamente a individualização das unidades que já fisicamente existiam no edifício.
39. O imóvel nunca perdeu a sua natureza de *bem permutável destinado a revenda* para assumir a natureza de *matéria-prima destinada a transformação*. Antes pelo contrário: a Requerente adquiriu um edifício inacabado com o propósito de o concluir e revender, e foi precisamente isso que fez.
40. A circunstância de a inscrição matricial original classificar o prédio como “terreno para construção” não altera esta conclusão. Como resulta amplamente demonstrado pela prova produzida, a realidade física do bem adquirido era a de um edifício já existente, e não a de um terreno vazio (para construção). A qualificação matricial não é constitutiva da natureza física do bem — é antes um reflexo (por vezes desatualizado ou imperfeito) dessa realidade, devendo atender-se ao princípio da substância sobre a forma, relevando-se a verdade material.

-
41. De acordo com a prova carreada para os presentes autos, ficou assente que à data da aquisição já existia no prédio um edifício de habitação coletiva em fase de acabamentos, e que a intervenção posterior da Requerente se limitou à sua conclusão e regularização jurídica, sem construção nova nem alteração substancial do bem adquirido.
42. Neste contexto, também a constituição da propriedade horizontal não pode representar uma afetação do imóvel a finalidade diversa da revenda, mas antes o instrumento jurídico necessário para concretizar essa mesma finalidade, permitindo a alienação autónoma das frações que já integravam, em substância, o projeto habitacional existente.
43. Por último, no que diz respeito à diferença de área de implantação entre a ficha de avaliação (500,0000 m²) e o Modelo 1 de IMI (665,6500 m²), alegada pela AT para sustentar a alteração de destino do imóvel, com base na prova produzida, conclui-se que:
- i. não ficou provado que tal diferença corresponda a qualquer ampliação física da construção;
 - ii. é plausível que resulte de mera correção dos dados matriciais aquando da inscrição do “*prédio novo*”;
 - iii. mesmo que tivesse existido algum ajustamento marginal de área, tal não converteria as obras de acabamento realizadas em obras e alterações necessários para se subsumirem no conceito de “*destino diferente*”.
44. Em face do exposto, não estando demonstrada uma “metamorfose” ou alteração substancial do bem adquirido, não se verifica o pressuposto de caducidade previsto no artigo 11.º, n.º 5, do Código do IMT.
45. Assim, a liquidação contestada é ilegal na medida em que assenta num pressuposto de facto que não se verifica: o de que a Requerente adquiriu um simples terreno para construção e lhe deu destino diferente ao ter ampliado o edifício existente (que não corresponde à realidade) e constituir propriedade horizontal para vender autonomamente as frações.
46. Motivo pelo qual se declara a ilegalidade do ato tributário de IMT contestado, impondo-se a sua anulação com as demais consequências legais, ficando prejudicados os demais vícios invocados.

VI. DA DECISÃO

Termos em que se decide neste Tribunal Arbitral:

- 1- julgar procedente o pedido de declaração de ilegalidade da liquidação adicional de IMT n.º ..., titulada pelo DUC n.º ..., emitida em 30.07.2025, no montante global de € 92.976,71 (€ 81.250,00 de IMT e € 11.726,71 de juros compensatórios), e, em consequência, anular a referida liquidação
- 2- condenar a Requerida nas custas do processo.

VII. VALOR DO PROCESSO

Fixa-se o valor do processo em € 92.976,71 nos termos do artigo 97.º-A, n.º 1, alínea a), do CPPT, aplicável por força das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAT e do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária.

VIII. CUSTAS

Fixa-se o valor da taxa de arbitragem em € 2.754,00 nos termos da Tabela I do Regulamento das Custas dos Processos de Arbitragem Tributária, a pagar pela Requerida, nos termos dos artigos 12.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, do RJAT, e artigo 4.º, n.º 5, do mencionado Regulamento.

Notifique-se.

Lisboa, 15 de julho de 2026

Os Árbitros,

O Árbitro Presidente
(Victor Calvete)

O Árbitro Adjunto e Relator
(João Taborda da Gama)

A Árbitra Adjunta
(Carla Alexandra Pacheco de Almeida Rocha da Cruz)