CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 375/2026-T

Tema: IRS – Mais-valias imobiliárias – Exclusão de tributação por reinvestimento – Habitação própria e permanente – Domicílio Fiscal; Despesas e encargos; Dever de fundamentação

SUMÁRIO:

I. O conceito de «habitação própria e permanente», para efeitos da exclusão de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do CIRS, não se confunde com o conceito de «domicílio fiscal» consagrado no artigo 19.º da LGT. A presunção estabelecida no artigo 13.º, n.º 12, do CIRS é uma presunção iuris tantum, podendo o sujeito passivo, a todo o tempo, fazer prova em contrário por qualquer meio admitido em direito, incluindo prova testemunhal (artigo 13.º, n.ºs 13 e 14, do CIRS).

II. A expressão «comprovada através do respetivo domicílio fiscal», introduzida na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, deve ser interpretada em conjugação com o artigo 13.º, n.ºs 12 a 14, do CIRS, que se mantém em vigor: o domicílio fiscal constitui o meio normal de comprovação da afetação do imóvel a habitação própria e permanente, mas não o meio exclusivo, sob pena de se converter um requisito substantivo – a efetiva afetação do imóvel ao centro da vida pessoal e familiar do sujeito passivo – numa mera formalidade cadastral, em violação dos princípios da prevalência da substância sobre a forma e da capacidade contributiva.

III. Não tendo o sujeito passivo fixado o domicílio fiscal no imóvel alienado, recai sobre si o ónus de demonstrar, nos termos do artigo 74.º, n.º 1, da LGT, que aquele imóvel constituía a sua habitação própria e permanente e a do seu agregado familiar nos 12 meses anteriores à alienação. Esse ónus mostra-se cumprido quando da prova documental – designadamente, consumos regulares e ininterruptos de água e eletricidade, acordo de teletrabalho com local

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

de prestação no imóvel, registo de nascimento, inscrições e consultas médicas realizadas na área da morada do imóvel, declaração de residência na escritura de venda do imóvel – conjugada com prova testemunhal credível, resulta que o sujeito passivo e o seu agregado ali organizavam, de forma estável e habitual, o centro da sua vida pessoal e familiar.
IV. Para efeitos do artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, são de aceitar como encargos com a valorização do bem os encargos documentados por faturas que identificam o adquirente, o prestador, o imóvel em que a obra foi executada, a natureza dos trabalhos e o respetivo valor, acompanhadas de comprovativos de pagamento.

DECISÃO ARBITRAL

A Árbitro Filipa Barros, designada pelo Conselho Deontológico do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD) para formar este Tribunal Arbitral Singular, constituído a 08 de junho de 2026, decide o seguinte:

I. RELATÓRIO

A..., solteira, maior, contribuinte n.º..., com domicílio fiscal na Rua ..., n.º ..., ..., ..., concelho de Barcelos (doravante «Requerente»), apresentou, em 27 de março de 2026, ao abrigo do disposto nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), e 10.º, n.º 1, alínea a), do Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro (doravante «RJAT»), pedido de pronúncia arbitral (doravante «PPA») em que é Requerida a Autoridade Tributária e Aduaneira (doravante «Requerida» ou «AT»).

O PPA tem por objeto a liquidação de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) n.º 2025..., de 21 de novembro de 2025, relativa ao ano de 2024, no montante de € 53.725,75, com data limite de pagamento em 2 de janeiro de 2026, emitida na sequência do procedimento de gestão e análise de divergências em que a AT (i) desconsiderou a exclusão de tributação dos ganhos resultantes da alienação de um imóvel, por entender não se verificarem os pressupostos da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do

Código do IRS (CIRS), e (ii) corrigiu o valor das despesas e encargos inscritos no quadro 4 do anexo G da declaração de rendimentos, de € 34.704,14 para € 13.136,00.

A Requerente pede a anulação da liquidação impugnada e a devolução do imposto pago, acrescido de juros indemnizatórios contados desde 2 de janeiro de 2026, com fundamento, em síntese, (i) na invalidade decorrente da falta de prática e de notificação fundamentada do ato de alteração da declaração de rendimentos; (ii) na ilegalidade do ato de verificação dos pressupostos da exclusão de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do CIRS, por o imóvel alienado ter constituído a sua habitação própria e permanente e a do seu agregado familiar; e (iii) na ilegalidade da correção efetuada ao valor das despesas e encargos com a valorização do imóvel.

Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RJAT, o Conselho Deontológico do CAAD designou a signatária como árbitro do presente Tribunal Arbitral singular, que comunicou a aceitação do encargo no competente prazo.

Em 18-05-2026, as partes foram devidamente notificadas dessa designação, à qual não opuseram recusa nos termos conjugados dos artigos 11.º, n.º 1, alíneas b) e c) e 8.º do RJAT e artigos 6.º e 7.º do Código Deontológico do CAAD.

Em consonância com a al. c), do n.º 1, do artigo 11.º, do RJAT, conforme comunicação do Senhor Presidente do Conselho Deontológico do CAAD, o Tribunal Arbitral Singular ficou constituído em 08-06-2026.

Notificada para o efeito por despacho de 09-06-2026, a AT apresentou a sua resposta em 13-07-2026, defendendo-se por impugnação, e pugnando pela improcedência do pedido.

Por despacho de 13-07-2026, o Tribunal convidou a Requerente a pronunciar-se sobre a manutenção do interesse na produção da prova testemunhal requerida e a indicar os factos a que a mesma se destinava.

Em 02-09-2026, a Requerente respondeu que mantinha interesse na audição das testemunhas e requereu a prestação de declarações de parte sobre a mesma matéria tendo juntado documentos adicionais.

Por despacho de 03-09-2026 o Tribunal Arbitral fixou o dia 10 de setembro de 2026 para a realização da reunião prevista no artigo 18.º do RJAT, havendo lugar à inquirição de testemunhas tal como solicitado pela Requerente. Na mesma data o Tribunal convidou a Requerida a exercer o contraditório relativamente aos documentos juntos pela Requerente, o que veio a suceder por requerimento apresentado em 18-09-2026.

Subsequentemente, foram apresentadas alegações escritas por ambas as partes, de facto e de direito, tendo sido reiteradas as posições defendidas nos seus articulados.

II. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS FACTOS

A. Posição da Requerente

Para fundamentar o seu pedido, a Requerente alega, em síntese, o seguinte:

Quanto à falta de fundamentação: a Requerente foi notificada, em maio de 2025, da necessidade de comprovar os valores das despesas inscritas no anexo G da declaração modelo 3 de 2024, tendo respondido em junho de 2025 com a junção dos comprovativos de que dispunha. Em outubro de 2025 foi notificada para audição prévia, comunicando-lhe a AT que não se encontravam reunidos os pressupostos da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS para efeitos de reinvestimento e que as despesas do quadro 4 seriam corrigidas para € 13.136,00 (faturas com identificação do imóvel). Exercido o direito de audição em 26 de outubro de 2025, a Requerente nunca foi notificada da decisão final do procedimento, constando apenas do portal das finanças que a divergência «Evoluiu para correções», tendo recebido de seguida a nota de liquidação. A este respeito, sustenta que a AT não deu cumprimento ao disposto no n.º 4 do artigo 65.º do CIRS, ou, pelo menos, nunca a Requerente foi notificada da alteração dos elementos declarados nem da respetiva fundamentação, em violação do n.º 2 do artigo 36.º do CPPT e do n.º 1 do artigo 77.º da LGT, não sabendo sequer quais as faturas aceites e quais as recusadas. Invoca o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA) de 12 de março de 2014, processo n.º 1674/13, e o Acórdão do Tribunal Central Administrativo (TCA) Sul de 11 de dezembro de 2025, processo

n.º 81/11.1BELRS, concluindo que a emissão da liquidação antes de concluído e notificado o procedimento de alteração da declaração inquina a validade do ato.

Quanto à exclusão de tributação dos ganhos por reinvestimento em habitação própria e permanente: a Requerente aduz que adquiriu o imóvel em 14 de maio de 2018 e nele fixou a sua residência própria e permanente, aí pernoitando, fazendo as refeições e recebendo amigos. Em 22 de agosto de 2022 nasceu a sua filha, B..., constando do assento de nascimento que ambos os progenitores residiam na ..., n.º..., em Almada, morada que ficou igualmente a constar do pedido de cartão de cidadão da menor, bem como do acordo de teletrabalho celebrado com a Agência ..., I.P., e das faturas de fornecimento de eletricidade, água e telecomunicações.

Reconhece que não deu cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 19.º da LGT, não lhe aproveitando, por isso, a presunção do n.º 12 do artigo 13.º do CIRS; sustenta, porém, que o conceito de habitação própria e permanente não se confunde com o de domicílio fiscal e que a prova da residência habitual pode ser feita por qualquer meio, incluindo prova testemunhal, invocando a jurisprudência dos tribunais superiores designadamente Acórdãos do STA de 14 de novembro de 2018, processo n.º 01077/11.9BESNT, e de 3 de maio de 2025 processo n.º 2566/14.9BEBRG, e as decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 350/2025-T, 1092/2024-T, 615/2022-T e 433/2023-T.

Acrescenta que, ainda que fosse exigível o domicílio fiscal no imóvel, a exclusão sempre seria devida, porquanto a norma se refere à habitação própria e permanente «do sujeito passivo ou do seu agregado familiar» e a sua única filha, que integra o seu agregado familiar, teve residência e domicílio fiscal no imóvel desde 22 de agosto de 2022 até ao momento da venda do imóvel.

Em sede de alegações, sustenta que da prova produzida em audiência resultou que a Requerente e o seu agregado familiar tiveram no imóvel alienado a sua residência própria e permanente, sendo essa a casa de morada de família na aceção do artigo 10.º, n.º 3, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação), desde o fim das obras que tiveram

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

lugar em 2021, até à venda, em dezembro de 2024, pelo que se mostra ilidida a presunção do artigo 13.º, n.º 12, do CIRS.

No que respeitas às despesas e encargos com o imóvel: a Requerente inscreveu no quadro 4 do anexo G despesas e encargos no montante de € 34.704,14, tendo a AT reduzido esse valor para € 13.136,00 sem que a Requerente soubesse quais as faturas aceites. Alega que a fatura da comissão de mediação imobiliária, no valor de € 11.254,50, identifica expressamente o imóvel alienado, e que a fatura n.º FA 2018/49 da C...– Unipessoal, Lda., no valor global de € 15.228,63, à qual foram abatidos os adiantamentos efetuados, respeita à execução de obras de remodelação da instalação sanitária e cozinha e redes de água e elétrica no imóvel alienado, somando-se outras faturas, no valor global de € 32.955,98, que contêm todos os elementos exigidos pelo Código do IVA. Em alegações, sustenta dispor de faturas com todos os elementos exigidos pelo n.º 5 do artigo 36.º do CIVA no valor de € 20.220,87 que, somadas à comissão de € 11.254,50, perfazem € 31.475,37, não lhes podendo ser exigidos outros elementos, já que o artigo 51.º do CIRS o não prevê.

B. Posição da Requerida

A Requerida defende-se por impugnação, sustentando, em síntese, o seguinte:

Quanto à exclusão de tributação: refere que aplicação da exclusão prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS depende de o imóvel alienado ter sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, «comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão» (alínea e), na redação do Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro). Ora, a Requerente nunca teve o seu domicílio fiscal no imóvel alienado, facto que confessa no artigo 49.º do PPA, e não explicou ao longo do articulado, por que motivo nunca o alterou. Embora a presunção do artigo 13.º, n.º 12, do CIRS seja ilidível, para a ilidir é necessário que o sujeito passivo faça prova, mediante elementos claros e bastantes, de que a sua habitação própria e permanente se localiza noutro imóvel, demonstrando que aí se situa o centro da sua vida pessoal e familiar, através de condições físicas, jurídicas e sociais (cita, entre outros, os Acórdãos do

STA de 23 de novembro de 2011, processo n.º 0590/11, e do TCA Sul de 2 de fevereiro de 2023, processo n.º 126/11.5BELRS, e as decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 461/2023-T, 891/2024-T, 741/2024-T e 150/2022-T).

Segundo a AT os documentos juntos com o PPA – certidão de nascimento e pedido de cartão de cidadão da filha (setembro de 2022), acordo de teletrabalho (maio de 2022, renovável e alterável por mera comunicação) e faturas esporádicas de eletricidade e telecomunicações (apenas três relativas a 2024) – não permitem concluir que o imóvel constituía, nos 12 meses anteriores à alienação, a habitação própria e permanente da Requerente, comprovando apenas despesas de conservação e habitabilidade a cargo de qualquer proprietário. Faltam elementos com natureza pessoal mais forte, como registos no centro de saúde ou médico de família, escola frequentada pela filha, correspondência pessoal ou atestado de residência da junta de freguesia. Mesmo que a filha tivesse domicílio fiscal no imóvel, daí não decorreria a exclusão, pois a Requerente não alega nem prova quais as pessoas que constituem o seu agregado familiar.

Quanto aos documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026, a Requerida sustenta que a sua junção é intempestiva, por violar os artigos 423.º do CPC e 108.º do CPPT e as alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 10.º do RJAT, e os princípios da preclusão e da igualdade das partes (artigo 16.º do RJAT); subsidiariamente, defende que nenhum deles permite concluir pela localização do centro de vida da Requerente no imóvel: as listagens do e-fatura não identificam o local de consumo, as faturas do Município do Seixal respeitam a concelho distinto, o batismo pode celebrar-se em qualquer paróquia e as consultas numa clínica privada não revelam a residência.

Em sede de alegações, acrescenta que, na inquirição, a Requerente se limitou a invocar que não sabia que tinha de alterar a morada fiscal, tendo optado por manter o domicílio fiscal em Odivelas (alegadamente a residência dos pais, facto não comprovado), e que os depoimentos das testemunhas, além de serem interessados, se revelaram em alguns momentos incoerentes e contraditórios, não tendo nenhuma delas sido capaz de identificar a data ou sequer o mês em que a Requerente fixou residência em Almada – estranhando

que a Requerente afirme ter passado a morar em Almada em 2021 e a testemunha J... afirme conhecê-la desde 2018/2020.

Relativamente às despesas e encargos: a Requerida sustenta que a Requerente não formulou no PPA, nem em alegações, pedido expresso contra esta correção, não podendo o Tribunal conhecer de questão não suscitada (artigos 608.º, n.º 2, e 609.º, n.º 1, do CPC). Sem prescindir, defende que, nos termos do artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, apenas relevam os encargos intrinsecamente ligados à valorização do bem alienado e as despesas indissociáveis da alienação, devidamente comprovados por documentos que identifiquem o titular, o prestador, o imóvel, o valor e a data (cita os Acórdãos do STA de 21 de março de 2012, processo n.º 0587/11, do TCA Sul de 14 de abril de 2015, processo n.º 06824/13, de 14 de novembro de 2019, processo n.º 219/11.9BEBJA, e de 29 de maio de 2024, processo n.º 518/10.7BELLE, do TCA Norte de 2 de junho de 2022, processo n.º 1334/10.1BEBRG, e as decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 634/2023-T, 799/2022-T, entre outras).

Os documentos apresentados no procedimento consistiam em meros recibos sem fatura, numa listagem de despesas gerais familiares, em transferências multibanco acompanhadas de faturas de adiantamento sem as correspondentes faturas definitivas e em fatura sem identificação do imóvel, pelo que apenas quanto a € 13.136,00 entende a Requerida ser possível estabelecer a correlação direta com o imóvel alienado.

Por fim, e no que toca à falta de fundamentação: a liquidação teve origem num procedimento de gestão e análise de divergências de que a Requerente teve pleno conhecimento e no qual participou, tendo sido expressamente notificada de que não se encontravam reunidos os pressupostos da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS e de que as despesas seriam corrigidas para € 13.136,00 (faturas com identificação do imóvel), e tendo a divergência sido concluída com a indicação sob o fundamento de que «*os elementos enviados não alteram a análise anterior pelo que irá ser feita correção oficiosa da declaração sem prejuízo de poder ser efetuada Reclamação Graciosa após nova liquidação*».

Refere ademais que a própria estrutura do PPA demonstra que a Requerente apreendeu o *iter* cognoscitivo e valorativo da AT. A eventual falta de notificação da

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

fundamentação teria como consequência apenas o regime previsto no artigo 37.º do CPPT, e nunca a invalidade da liquidação. Em qualquer caso, operaria o princípio do aproveitamento do ato, nos termos do artigo 163.º, n.º 5, do CPA.

III. SANEAMENTO

O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído e é materialmente competente, nos termos dos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 5.º, 6.º, n.º 1, e 11.º do RJAT, e do artigo 2.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março.

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

O pedido de pronúncia arbitral é tempestivo, por apresentado dentro do prazo de 90 dias previsto no artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do RJAT, contado do termo do prazo de pagamento voluntário da liquidação impugnada (2 de janeiro de 2026).

O processo não enferma de nulidades. Não foram invocadas exceções. A questão prévia suscitada pela Requerida quanto à admissibilidade dos documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026 será apreciada em sede própria, antes do conhecimento do mérito, após a fixação da matéria de facto.

IV. DECISÃO DA MATÉRIA DE FACTO

IV.1 Factos provados

Com relevância para a decisão da causa, consideram-se provados os seguintes factos:

1. A Requerente, nascida na freguesia de ..., concelho de Loures, é técnica superior da função pública, exercendo funções na Divisão de Autorização e Segurança Nuclear do Departamento de Emergências e Proteção Radiológica da Agência..., I.P.; – (cfr. Documento n.º 4 junto com o PPA).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

2. Em 14 de maio de 2018, a Requerente adquiriu, pelo valor de € 46.330,00, a fração autónoma designada pela letra «J», correspondente ao 3.º andar esquerdo, do prédio urbano sito na..., n.º ..., ... Almada, União das Freguesias de..., ..., ... e ..., inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo..., (que teve origem no artigo ... da extinta freguesia de ...) fração que havia pertencido aos seus avós e lhe foi transmitida por seu pai; – (cfr. Documento n.º 1 junto com o PPA, quadro 4 do anexo G e Documento n.º 6).
3. O imóvel referido no ponto anterior é um apartamento duplex antigo, que careceu de obras de remodelação antes de ser habitado pela Requerente; – (cfr. declarações de parte da Requerente; depoimento da testemunha D...; Documentos n.ºs 14 juntos com o PPA).
4. Em julho e setembro de 2018, a sociedade C...– Unipessoal, Lda., NIPC ..., emitiu em nome da Requerente, com a morada ..., n.º..., ...-... Almada, e com a indicação «Dono da Obra: A...», os seguintes documentos, todos com referência ao orçamento LEAD 49204: faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/49, de 9 de julho de 2018, no valor de € 2.414,06; FAA 2018/53, de 23 de julho de 2018, no valor de € 2.662,16; FAA 2018/54, de 26 de julho de 2018, no valor de € 1.431,00 (trabalhos extra n.º 2); e FAA 2018/55, de 26 de julho de 2018, no valor de € 128,59 (trabalhos extra n.º 3); e a fatura n.º FA 2018/49, de 21 de setembro de 2018, com a descrição «Mão de Obra: Execução de Obras de Remodelação de instalação sanitária e cozinha, e redes de água e eléctrica, no imóvel sito na morada acima, conforme Orçamento LEAD49204» (€ 9.343,46 e € 936,24, à taxa de IVA de 6%) e «Materiais diversos incorporados, conforme Orçamento LEAD49204» (€ 3.522,08, à taxa de IVA de 23%), num total de € 13.801,78 acrescido de IVA, à qual foram abatidos os adiantamentos faturados pelas faturas FAA 2018/30, FAA 2018/49, FAA 2018/53 e FAA 2018/59, resultando um valor a pagar de € 3.466,84, indicando-se como local de descarga dos materiais a Avenida..., n.º..., Almada; – (cfr. Documentos n.ºs 14 juntos com o PPA e anexos ao Documento n.º 10).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

5. A Requerente efetuou, por transferência multibanco a favor da C...– Unipessoal, Lda., os seguintes pagamentos: em 5 de julho de 2018, duas transferências de € 1.207,03 (total € 2.414,06); em 20 e 21 de julho de 2018, duas transferências de € 1.331,08 (total € 2.662,16); em 25 de julho de 2018, transferências de € 1.431,00 e de € 128,59; e, em 13, 15 e 17 de setembro de 2018, transferências de € 60,00, € 1.703,42 e € 1.703,42 (total € 3.466,84); – (cfr. Documentos n.ºs 14 juntos com o PPA e anexos ao Documento n.º 10).
6. Em 10 de setembro de 2019, a sociedade E..., Unipessoal Lda., NIPC ..., emitiu em nome da Requerente, com a morada ..., ..., ...-... Almada, a fatura n.º FT A/25, no valor de € 1.616,50 (IVA incluído), com a descrição «Assentamento de pavimento cerâmico, conforme descrito orçamento 1222.1/2019 + Acréscimo de arrecadação»; – (cfr. anexo ao Documento n.º 10 junto com o PPA).
7. Em 2 de junho de 2021, a sociedade F..., Lda., NIPC ..., emitiu em nome da Requerente, com a morada ..., n.º ..., ...-... Almada, o recibo n.º 13 2100/000137, no valor de € 4.606,35, relativo à fatura n.º 1 2100/000149, de 26 de maio de 2021, liquidada por transferência bancária, do qual consta a menção «Este documento não serve de fatura» e não contém qualquer descrição dos bens fornecidos ou serviços prestados; a correspondente fatura não foi junta aos autos nem apresentada no procedimento administrativo, tendo a Requerente declarado não a ter conseguido localizar; a despesa consta da listagem de «Despesas gerais familiares» do portal e-fatura da Requerente; – (cfr. Documento n.º 8 e anexos ao Documento n.º 10 juntos com o PPA).
8. Em 26 de março de 2024, a G...– Comercialização de Energia, S.A., emitiu em nome da Requerente, com a morada de fornecimento ..., ..., ..., ...-... Almada, a fatura n.º FT2024 K2124/210000203603, no valor de € 265,00, relativa a «Certificação Energética – Residencial T2» e taxa ADENE; – (cfr. anexo ao Documento n.º 10 junto com o PPA).
9. Em 12 de novembro de 2024, a sociedade H...– Mediação Imobiliária, Unipessoal, Lda., NIPC ..., emitiu em nome da Requerente, com a morada Rua ..., n.º ..., ..., ...-... Ramada, a fatura n.º 1 2024/85, no valor de € 11.254,50 (IVA incluído), com a descrição

«Comissão venda imóvel sito ... n.º..., Artigo..., Fração J, Almada»; – (cfr. Documento n.º 13 junto com o PPA).

10. Desde 2021 e até dezembro de 2024, a Requerente foi titular dos contratos de fornecimento de eletricidade (G... – Comercialização de Energia, S.A., contrato n.º...), de água e saneamento (Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Almada) e de telecomunicações (... Portugal) com local de consumo na Avenida..., n.º ... Esq., ...-... Almada, tendo-lhe sido emitidas faturas mensais, de forma regular e ininterrupta, pelos fornecedores de eletricidade e de água, designadamente pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Almada, faturas mensais relativas ao ano 2021, faturas mensais relativas ao ano de 2022, faturas mensais relativas ao ano de 2023 e faturas mensais de fevereiro a outubro de 2024, com valores entre €25,42 e € 28,45; pela G..., faturas mensais em 2022, 2023 (28 documentos) e 2024, incluindo faturas de 15 de maio, 16 de junho, 15 de julho, 15 de agosto, 17 de setembro, 15 de outubro, 17 de novembro e 17 de dezembro de 2024, com valores entre € 74,65 e € 92,69; – (cfr. Documentos n.ºs 5 juntos com o PPA; extratos do portal e-fatura juntos aos autos pela Requerente em 2 de setembro de 2026).
11. Em 1 de maio de 2022, a Requerente iniciou a prestação de funções em regime de teletrabalho, ao abrigo de acordo celebrado em 30 de maio de 2022 com a Agência ..., I.P., pelo prazo de 6 meses, automaticamente renovável por iguais períodos, no qual a Requerente se identifica como residente na Avenida..., n.º..., ...-... Almada, e cuja cláusula terceira estabelece que «o local para a prestação de teletrabalho situa-se na ..., nº..., ...-... Almada, que é também a residência do Segundo Outorgante», devendo a alteração permanente do local ser comunicada por escrito e determinar a celebração de adenda; – (cfr. Documento n.º 4 junto com o PPA).
12. As comunicações entre a Requerente e a Agência ..., I.P., eram efetuadas por correio eletrónico, não tendo havido comunicações por via postal; – (cfr. declarações de parte da Requerente).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

13. Em 22 de agosto de 2022 nasceu B..., filha da Requerente e de I..., tendo ambos os progenitores, no assento de nascimento n.º ..., do ano de 2022 da Conservatória do Registo Civil do Seixal, lavrado em 1 de setembro de 2022, declarado como residência habitual a Avenida ..., n.º..., ..., Almada; – (cfr. Documento n.º 2 junto com o PPA).
14. Em 2 de setembro de 2022, foi requerido junto da Conservatória do Registo Civil do Seixal o cartão de cidadão da menor B... a, com indicação da morada Avenida ..., n.º ..., ...-... Almada; – (cfr. Documento n.º 3 junto com o PPA).
15. A menor B..., NIF ..., integra o agregado familiar da Requerente, constando como dependente (campo D1 do quadro 6-B) da declaração modelo 3 de IRS do ano de 2024, tendo constado no cadastro fiscal, a morada da Avenida..., n.º..., ..., Almada, desde 2 de setembro de 2022 até à data da venda do imóvel; – (cfr. Documento n.º 1 junto com o PPA; Documento n.º 10; artigos 13.º e 57.º do PPA, não especificamente impugnados pela Requerida);
16. A menor B... foi assistida em consultas de pediatria na Clínica ... Almada, do grupo ... Saúde, em 13 de setembro de 2022, 25 de outubro de 2022, 21 de fevereiro de 2023, 23 de maio de 2023 e 5 de setembro de 2023, constando das respetivas faturas-recibo, emitidas em seu nome e, a partir de outubro de 2022, com o seu NIF, a morada Avenida ..., n.º..., ...-... Almada; – (cfr. documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026).
17. A menor B... não foi inscrita no centro de saúde de Almada, mantendo como médica de família uma médica de Odivelas, da confiança da Requerente, e nunca frequentou creche ou infantário, ficando aos cuidados da Mãe, que trabalhava em regime de teletrabalho a partir do imóvel; – (cfr. declarações de parte da Requerente).
18. A menor B... esteve inscrita, como utente n.º ..., no programa de natação para bebés («PMC – BEBÉS») das piscinas municipais do Município do Seixal, tendo-lhe sido emitidas, com o seu NIF e a morada Av. ..., n.º..., Almada, faturas-recibo relativas aos meses de novembro de 2023 (€ 22,53), janeiro de 2024 (€ 22,53), junho de 2024 (€

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

23,49) e novembro de 2024 (€ 23,49), com a menção «1xsem - N MUNICIPE»; – (cfr. documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026;

19. A Requerente inscreveu a filha nas piscinas municipais do Seixal por não ter conseguido vaga para inscrição em Almada; – (cfr. documentos juntos em 2 de setembro de 2026 e declarações de parte da Requerente).
20. Em 8 de dezembro de 2024, a menor B... foi batizada na Paróquia do Santuário de Cristo Rei, Diocese de Setúbal, sita na Avenida..., ...-... Almada; – (cfr. Cédula de Vida Cristã junta pela Requerente em 2 de setembro de 2026).
21. A Requerente, o seu companheiro I... e a filha de ambos viveram no imóvel referido no ponto 2, após a conclusão das obras, até à sua venda em dezembro de 2024, nele pernoitando, tomando as refeições, recebendo amigos e tendo aí o centro da sua vida familiar, mudando-se depois para ..., concelho de Barcelos; – (cfr. declarações de parte da Requerente; depoimentos das testemunhas D..., J... e K...).
22. Por contrato de compra e venda com mútuo com hipoteca, celebrado por documento particular autenticado em 27 de dezembro de 2024, a Requerente vendeu o imóvel referido no ponto 2 a L..., cidadã de nacionalidade chinesa, pelo preço de € 305.000,00, pago mediante sinal de € 49.000,00, em 11 de novembro de 2024, reforços de sinal de € 6.000,00 em 12 de novembro de 2024 e de € 23.050,00 em 26 de dezembro de 2024, e o remanescente de € 226.950,00 por cheque bancário na data da outorga; – (cfr. Documento n.º 6 junto com o PPA).
23. No termo de autenticação do documento referido no ponto anterior, a Requerente identificou-se como «residente na Avenida ..., nº ..., ..., em Almada» e as outorgantes declararam ter recorrido ao mediador imobiliário H..., Mediação Imobiliária, Unipessoal, Lda., titular da licença AMI ...; – (cfr. Documento n.º 6 junto com o PPA).
24. A Requerente nunca teve o seu domicílio fiscal registado no imóvel alienado, mantendo-o, durante o período em que foi proprietária do imóvel, na casa dos seus pais, na Rua ..., n.º ..., ..., ...-... ..., concelho de Odivelas, por desconhecimento das implicações dessa omissão e por aí haver sempre quem recebesse a correspondência,

tendo após a venda do imóvel, alterado o seu domicílio fiscal para ..., concelho de Barcelos; – (cfr. Documentos n.ºs 7, 9 e 13 juntos com o PPA; declarações de parte da Requerente).

25. Em 20 de abril de 2025, a Requerente entregou a declaração modelo 3 de IRS relativa ao ano de 2024, na qual declarou, no quadro 4 do anexo G, a alienação do imóvel pelo valor de realização de € 305.000,00 (26 de dezembro de 2024), o valor de aquisição de € 46.330,00 (14 de maio de 2018) e despesas e encargos de € 34.704,14, e, no quadro 5-A do mesmo anexo, a intenção de reinvestir o valor de realização de € 305.000,00 na aquisição de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente, sem recurso a crédito; – (cfr. Documento n.º 1 junto com o PPA).
26. Em 19 de maio de 2025, a Direção de Serviços do IRS notificou a Requerente, por carta registada enviada para a morada da Rua ..., n.º ..., ..., ...-... ..., de que a declaração de rendimentos de 2024 fora selecionada para análise, por «Necessidade de comprovação dos valores das despesas» (divergência n.º DIV1/...); – (cfr. Documento n.º 7 junto com o PPA).
27. Em 7 de junho de 2025, a Requerente respondeu à divergência através do portal das finanças, juntando os comprovativos dos valores apresentados nas despesas e encargos com o imóvel e ressalvando que, quanto ao documento «02_Janelas», não conseguira localizar a fatura n.º 1 2100/000149, mas apenas o recibo, confirmando que a mesma fora registada pela entidade F..., Lda. no portal e-fatura em 2021; – (cfr. Documento n.º 8 junto com o PPA).
28. Em 8 de outubro de 2025, o Serviço de Finanças de Odivelas notificou a Requerente, por carta registada enviada para a Rua ..., n.º ..., ... a, para exercer o direito de audição prévia, comunicando-lhe que, da análise dos elementos apresentados, se constatara a seguinte incorreção: «Entregar declaração de substituição retirando valores preenchidos no quadro 5A-anexo G pois não se encontram reunidos os pressupostos da al. e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS para efeitos de reinvestimento. Corrigir

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

despesas no quadro 4 para 13.136 euros (faturas com identificação do imóvel)»; – (cfr. Documento n.º 9 junto com o PPA).

29. Em 26 de outubro de 2025, a Requerente exerceu o direito de audição prévia através do portal das finanças, sustentando que a alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS se encontrava verificada, por a sua filha, que integra o seu agregado familiar, ter o registo cadastral na morada do imóvel desde 2 de setembro de 2022 e por o assento de nascimento registar a residência da Requerente nessa morada, e remetendo «apenas as faturas que identificam claramente o imóvel», que perfaziam € 27.845,00 (obras de restauro – € 16.325,50; certificação energética – € 265,00; comissão imobiliária – € 11.254,50), juntando 10 anexos; – (cfr. Documento n.º 10 junto com o PPA).
30. O procedimento de divergências «Evoluiu para correções», tendo a AT concluído o seguinte: «os elementos enviados não alteram a análise anterior pelo que irá ser feita correção oficiosa da declaração sem prejuízo de poder ser efetuada Reclamação Graciosa após nova liquidação», e procedido à correção oficiosa da declaração, com eliminação da intenção de reinvestimento declarada no quadro 5-A do anexo G e redução das despesas e encargos do quadro 4 para € 13.136,00; – (cfr. Documento n.º 11 junto com o PPA; e processo administrativo).
31. O valor de € 13.136,00 aceite pela AT a título de despesas e encargos corresponde à soma da comissão de mediação imobiliária (€ 11.254,50), da fatura de assentamento de pavimento cerâmico emitida por E..., Unipessoal Lda. (€ 1.616,50) e da fatura de certificação energética emitida pela G... (€ 265,00); – (cfr. Documentos n.ºs 9, 10 e 13 juntos com o PPA).
32. Em 21 de novembro de 2025, a AT emitiu a liquidação de IRS n.º 2025..., relativa ao ano de 2024, no montante de € 53.725,75, com data limite de pagamento em 2 de janeiro de 2026; – (cfr. processo administrativo).
33. A Requerente não aderiu às notificações eletrónicas no portal das finanças nem à caixa postal eletrónica, mantendo ativo apenas o canal de notificação por via postal; – (cfr. Documento n.º 12 junto com o PPA).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

34. Em 1 de janeiro de 2026, a Requerente procedeu ao pagamento do imposto liquidado, no montante de € 53.725,75; – (cfr. Documento n.º 15 junto com o PPA).
35. Em 27 de março de 2026, a Requerente apresentou o presente pedido de pronúncia arbitral; – (cfr. registo no sistema de gestão processual do CAAD).

IV.2 Factos não provados

Não se provou que a Requerente tenha fixado a sua residência no imóvel alienado logo após a sua aquisição, em 2018, como alegado no artigo 2.º do PPA, tendo antes resultado da prova produzida que a Requerente passou a residir no imóvel após a conclusão das obras de remodelação.

Não se provou que a Requerente tenha residido, durante o ano de 2024 ou em qualquer momento dos 12 meses anteriores à alienação, em local diverso do imóvel alienado, designadamente na morada da Rua ..., em Ramada, que constava do seu domicílio fiscal.

Não se provou que os bens ou serviços titulados pelo recibo n.º 13 2100/000137 da F..., Lda., no valor de € 4.606,35, tenham sido aplicados no imóvel alienado ou tenham contribuído para a sua valorização.

Não se provou qual a natureza dos «trabalhos extra n.º 2» e «n.º 3» ao orçamento LEAD 49204, por conta dos quais a C... – Unipessoal, Lda. emitiu as faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/54 e FAA 2018/55, nem que os mesmos tenham sido executados e objeto de faturação definitiva, nem que tenham contribuído para a valorização do imóvel alienado.

Não se provaram quaisquer outros factos, alegados pelas partes, com relevância para a decisão da causa e em contradição com os factos dados como provados.

IV.3 Motivação da Matéria de Facto

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

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

para a decisão e discriminar a matéria provada da não provada (cfr. 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). 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 das questões de direito (cfr. artigo 596.º, n.º 1, do CPC, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT).

A convicção do Tribunal quanto à factualidade dada como provada fundou-se na análise crítica e conjugada dos documentos juntos aos autos pela Requerente – com o PPA e por requerimento junto a 2 de setembro de 2026 –, do processo administrativo junto pela Requerida, documentos cuja genuinidade e autenticidade não foram postas em causa, bem como na posição assumida pelas partes nos respetivos articulados quanto aos factos não controvertidos, designadamente a aquisição e alienação do imóvel, os valores declarados, a tramitação do procedimento de divergências e a circunstância, confessada pela Requerente, de nunca ter fixado o domicílio fiscal no imóvel alienado.

A decisão da matéria de facto fundou-se igualmente nas declarações de parte prestadas pela Requerente e nos depoimentos das três testemunhas inquiridas na reunião do CAAD de 10 de setembro de 2026, cujo teor se encontra registado na gravação áudio disponível no sistema de gestão processual do CAAD.

A Requerente, em declarações de parte, explicou, de forma espontânea e circunstanciada, que a morada constante do seu registo de contribuinte era a da casa dos pais, de onde saiu em 2020, quando passou a viver com o seu companheiro, pai da sua filha, acrescentando que o casal arrendou inicialmente uma habitação em Odivelas, durante cerca de seis meses e que o imóvel de Almada, que fora dos seus avós e lhe foi doado pelo pai, sendo esta uma casa antiga que careceu de obras, só tendo ido viver para o mesmo quando estas ficaram concluídas.

A testemunha D..., comercial, residente em Sesimbra, declarou conhecer a Requerente desde 2020, por intermédio do seu companheiro, I..., que fora seu funcionário e de quem é amigo de longa data. Referiu que, desde que a Requerente foi viver para Almada, passou a

frequentar a casa do casal tendo ajudado o casal nas mudanças da casa de Almada para a atual residência em ..., Barcelos. A testemunha descreveu com facilidade a configuração da casa como um apartamento duplex muito antigo, onde o casal tinha o centro da sua vida familiar, pernoitava e recebia amigos.

A testemunha J..., empregado de mesa num restaurante de bairro sito na Rua ..., em Almada, próximo do imóvel, declarou conhecer a Requerente como cliente do restaurante desde antes da pandemia de Covid-19, relação que evoluiu para amizade. Apesar de nunca ter frequentado a casa da Requerente, encontrava-a com frequência, bem como ao companheiro e à filha, a almoçar e a jantar no restaurante e na rua, dirigindo-se para casa.

A testemunha K..., secretária, com domicílio profissional em Lisboa, declarou conhecer a Requerente desde que esta, após terminar o curso, foi estagiar para o Ministério da Saúde, onde a testemunha já trabalhava. Esclareceu que trocou com frequência impressões com a Requerente sobre o andamento das obras no imóvel e os problemas que as mesmas suscitaram e que depois do fim das obras, a Requerente foi viver para a casa de Almada, junto ao ..., onde a testemunha a visitava chegando a pernoitar ao fim de semana.

Os depoimentos das testemunhas afiguraram-se ao Tribunal credíveis, espontâneos e coerentes entre si e com a prova documental junta aos autos. Todas as testemunhas revelaram conhecimento direto dos factos sobre que depuseram, proveniente de fontes de conhecimento distintas e independentes – a amizade com o companheiro da Requerente, a frequência de um restaurante de bairro próximo do imóvel e a relação profissional e de amizade de longa data com a própria Requerente –, e situaram no tempo, de forma consistente, o período em que a Requerente habitou o imóvel: após a conclusão das obras e até à mudança para outra zona do país, na sequência da venda do imóvel. A circunstância de serem amigas da Requerente não lhes retira, por si só, credibilidade, sendo natural que sejam as pessoas que frequentam a casa de alguém quem melhor pode depor sobre o local onde essa pessoa reside. A circunstância, apontada pela Requerida, de a testemunha J... conhecer a Requerente desde antes da pandemia não é contraditória com a fixação de residência em 2021, uma vez que a Requerente era proprietária do imóvel desde 2018 e aí

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

acompanhou a execução de obras em 2018, 2019 e 2021, sendo compreensível que frequentasse já então um restaurante situado nas imediações. O facto de nenhuma das testemunhas ter sabido precisar o mês exato em que a Requerente passou a residir no imóvel é, na perspetiva do Tribunal, antes um sinal de genuinidade dos depoimentos do que de inconsistência, não sendo exigível a amigos que memorizem datas precisas de acontecimentos da vida alheia ocorridos há vários anos. As testemunhas não revelaram qualquer conhecimento sobre a matéria das despesas e encargos com o imóvel, nada tendo acrescentado quanto a essa questão.

As declarações de parte da Requerente, apreciadas livremente pelo Tribunal nos termos do artigo 466.º, n.º 3, do CPC, mostraram-se igualmente credíveis, por circunstanciadas, plausíveis à luz das regras da experiência comum e corroboradas pela prova documental – designadamente quanto ao início do teletrabalho a partir do imóvel em maio de 2022, à inscrição da filha nas piscinas do Seixal, às consultas na Clínica ... de Almada, à continuidade dos consumos domésticos e à mudança para ... após a venda – e pelos depoimentos das testemunhas. A explicação dada para a não alteração do domicílio fiscal – desconhecimento das implicações e conveniência de a correspondência continuar a ser recebida em casa dos pais – é plausível e consistente com o facto, documentado nos autos, de a Requerente não ter aderido às notificações eletrónicas e de a notificação da AT de maio de 2025 ter sido efetivamente enviada para a morada da Ramada. É igualmente essa a explicação que o Tribunal encontra para a circunstância de a fatura da mediadora imobiliária, emitida em 12 de novembro de 2024, indicar a morada de Ramada. Ora, tratando-se da morada associada ao número de identificação fiscal da Requerente, é essa a que normalmente é inserida pelos emitentes de faturas que recolhem os dados do adquirente a partir do cadastro fiscal, não constituindo indício de que a Requerente aí residisse.

O facto dado como provado no ponto 21 – a residência da Requerente e do seu agregado familiar no imóvel até à venda – resulta da conjugação de todos estes meios de prova. Com efeito, a prova documental, apreciada no seu conjunto, revela uma presença contínua e estável no imóvel ao longo de todo o período relevante e, em particular, dos 12 meses

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

anteriores à alienação: faturação mensal e ininterrupta de água e de eletricidade em nome da Requerente, com valores compatíveis com uma utilização doméstica efetiva e não com um imóvel devoluto; acordo de teletrabalho com local de prestação no imóvel, qualificado como residência da Requerente, sem que haja notícia de qualquer alteração; registo de nascimento e pedido de cartão de cidadão da filha com a morada do imóvel; consultas de pediatria da filha numa clínica de Almada, com a mesma morada, em 2022 e 2023; frequência, pela filha, das piscinas municipais do concelho limítrofe do Seixal, com a mesma morada, entre novembro de 2023 e novembro de 2024; batismo da filha na paróquia territorialmente correspondente ao imóvel em 8 de dezembro de 2024, ou seja, 19 dias antes da venda; e declaração de residência no imóvel no próprio termo de autenticação do contrato de venda, em 27 de dezembro de 2024. A estes elementos acrescem os depoimentos das testemunhas, que confirmam que era naquele imóvel que a Requerente, o seu companheiro e a filha dormiam, tomavam as refeições, recebiam amigos e organizavam a sua vida familiar.

O facto dado como provado no ponto 31 resulta de uma operação aritmética simples sobre os valores constantes dos documentos juntos aos autos: as três faturas que identificam inequivocamente o imóvel alienado (comissão de mediação – € 11.254,50; pavimento cerâmico – € 1.616,50; certificação energética – € 265,00) somam exatamente € 13.136,00, valor que a AT indicou corresponder às «faturas com identificação do imóvel». Daqui decorre, ao contrário do que parece pressupor-se no PPA, que a comissão de mediação imobiliária foi aceite pela AT, e que os documentos não aceites foram os relativos às obras da C...– Unipessoal, Lda. e ao recibo da F..., Lda.

Os factos dados como não provados resultam da ausência de prova bastante nesse sentido ou da produção de prova em sentido contrário. Em particular, quanto ao recibo da F..., Lda., a Requerente não juntou a fatura correspondente, nem qualquer orçamento, contrato ou outro elemento que permita identificar os bens fornecidos ou os serviços prestados e o local da sua aplicação, limitando-se a referir, na resposta à divergência, tratar-se de «janelas», o que, não sendo corroborado por qualquer documento, não permite ao

Tribunal formar convicção positiva sobre a natureza da despesa e a sua conexão com o imóvel alienado.

V. OBJETO DOS AUTOS – MATÉRIA DE DIREITO

A questão de direito centra-se na impugnação da liquidação de IRS n.º 2025..., de 21 de novembro de 2025, relativa ao ano de 2024, no montante de € 53.725,75, emitida na sequência da correção oficiosa da declaração modelo 3 da Requerente, que eliminou a intenção de reinvestimento do valor de realização declarada no quadro 5-A do anexo G e reduziu o valor das despesas e encargos do quadro 4 do mesmo anexo de € 34.704,14 para € 13.136,00.

Contudo, será em primeiro lugar decidida a questão prévia suscitada pela Requerida quanto à admissibilidade dos documentos juntos aos autos pela Requerente em 2 de setembro de 2026.

Quanto ao mérito, a Requerente imputa à liquidação impugnada os seguintes vícios: (i) vício de forma, por falta de prática e de notificação fundamentada do ato de alteração dos elementos declarados; (ii) erro sobre os pressupostos de facto e de direito, por violação do artigo 10.º, n.º 5, do CIRS, na medida em que o imóvel alienado constituía a habitação própria e permanente da Requerente e do seu agregado familiar; e (iii) erro sobre os pressupostos de facto e de direito na correção das despesas e encargos, por violação do artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS.

Nos termos do artigo 124.º do CPPT, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea a), do RJAT, o Tribunal apreciará prioritariamente os vícios cuja procedência determine, segundo o prudente critério do julgador, mais estável ou eficaz tutela dos interesses ofendidos. Sendo o vício de forma por falta de fundamentação, em regra, menos apto a assegurar essa tutela do que os vícios de violação de lei, por não obstar à renovação do ato com os mesmos fundamentos, e tendo a Requerente ordenado a sua causa de pedir começando por aquele, o Tribunal apreciará, em primeiro lugar, o vício de forma e, de seguida, os vícios de violação

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

de lei, pela ordem indicada.

V.1 QUESTÃO PRÉVIA: DA ADMISSIBILIDADE DOS DOCUMENTOS JUNTOS PELA REQUERENTE EM 2 DE SETEMBRO DE 2026

A Requerida requer a não admissão e o desentranhamento dos documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026, invocando o artigo 423.º do CPC e o artigo 108.º, n.º 3, do CPPT, aplicáveis ex vi artigo 29.º do RJAT, as alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 10.º do RJAT e os princípios da preclusão e da igualdade das partes.

Não lhe assiste razão.

É certo que, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 10.º do RJAT, o pedido de constituição do tribunal arbitral deve conter «os elementos de prova dos factos indicados e a indicação dos meios de prova a produzir», e que, em processo civil, os documentos destinados a fazer prova dos fundamentos da ação devem, em regra, ser apresentados com o articulado em que se aleguem os factos correspondentes (artigo 423.º, n.º 1, do CPC). Porém, o próprio artigo 423.º do CPC admite, no seu n.º 2, a apresentação de documentos até 20 dias antes da data da audiência final e, no seu n.º 3, mesmo após esse limite, a junção dos documentos «cuja apresentação se tenha tornado necessária em virtude de ocorrência posterior».

O processo arbitral tributário rege-se pelos princípios da autonomia do tribunal arbitral na condução do processo e na determinação das regras a observar com vista à obtenção, em prazo razoável, de uma pronúncia de mérito sobre as pretensões formuladas, da livre apreciação dos factos e da livre determinação das diligências de prova necessárias, bem como do princípio da cooperação e boa-fé processual (artigo 16.º, alíneas c), e) e f), do RJAT), sendo-lhe ainda aplicável o princípio do inquisitório, que impõe ao tribunal a realização das diligências necessárias à descoberta da verdade material (artigos 13.º, n.º 1, do CPPT e 99.º, n.º 1, da LGT).

No caso, os documentos foram juntos antes da realização da reunião prevista no artigo 18.º do RJAT, em resposta ao despacho do Tribunal de 13 de julho de 2026 que

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

convidou a Requerente a pronunciar-se sobre a prova a produzir, e em reação direta à insuficiência probatória apontada pela Requerida na sua Resposta, que identificou expressamente a natureza dos elementos que, na sua perspetiva, faltavam (registos de saúde, inscrições da filha, interações com entidades públicas e privadas na área do imóvel). Trata-se, pois, de documentos cuja junção se tornou necessária, ou pelo menos pertinente, na perspetiva do Tribunal, e em virtude da posição assumida pela Requerida no processo, e cuja apresentação não ocorreu de forma dilatória nem de surpresa. Acresce que a Requerida foi notificada para exercer, e exerceu, o contraditório sobre os documentos, antes da reunião do artigo 18.º do RJAT, e pronunciou-se sobre eles também em alegações, pelo que o princípio da igualdade das partes e o direito ao contraditório (artigo 16.º, alíneas a) e b), do RJAT) foram integralmente respeitados.

Acresce que a decisão interlocutória proferida no processo n.º 75/2012-T, invocada pela Requerida, respeita à alegação de factos novos e à concessão de prazo para apresentação de novos documentos a requerimento da parte, situação distinta da dos autos, em que não foram alegados factos novos – os documentos destinam-se a provar a residência da Requerente e da filha no imóvel, matéria alegada nos artigos 2.º a 6.º e 54.º a 57.º do PPA – e em que a junção ocorreu no âmbito da instrução ordenada pelo Tribunal.

Finalmente, a preclusão probatória invocada pela Requerida teria como efeito prático impedir o Tribunal de conhecer da verdade material sobre a questão central do litígio, com base em elementos já constantes dos autos e sobre os quais ambas as partes se pronunciaram, o que contrariaria os princípios estruturantes do processo arbitral tributário acima enunciados e a finalidade de obtenção de uma pronúncia de mérito. No processo arbitral não há, de resto, lugar à condenação em multa prevista no n.º 2 do artigo 423.º do CPC.

Termos em que se indefere o requerido desentranhamento e se admitem os documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026, os quais foram valorados na fixação da matéria de facto nos termos supra expostos.

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

V.2. DO VÍCIO DE FORMA: FALTA DE NOTIFICAÇÃO FUNDAMENTADA DO ATO DE ALTERAÇÃO DA DECLARAÇÃO

Sustenta a Requerente que, após o exercício do direito de audição, recebeu apenas a nota de liquidação, sem que os serviços tenham dado cumprimento ao disposto no n.º 4 do artigo 65.º do CIRS ou, pelo menos, sem que tenha sido notificada da alteração dos elementos declarados e da respetiva fundamentação, em violação dos artigos 36.º, n.º 2, do CPPT e 77.º, n.º 1, da LGT, o que, no seu entender, inquina a validade da liquidação.

Nos termos do artigo 65.º, n.º 4, do CIRS, a AT procede à alteração dos elementos declarados sempre que, não havendo lugar à fixação da matéria coletável por métodos indiretos, devam ser efetuadas correções decorrentes de erros evidenciados nas próprias declarações, de omissões nelas praticadas ou de divergências na qualificação dos atos, factos ou documentos com relevância para a liquidação. E, nos termos do artigo 66.º do CIRS, "*os atos de fixação ou alteração previstos no artigo 65.º são sempre notificados aos sujeitos passivos, com a respetiva fundamentação*", a qual deve ser expressa, através de exposição, ainda que sucinta, das razões de facto e de direito da decisão.

O dever de fundamentação dos atos tributários, com assento constitucional no artigo 268.º, n.º 3, da Constituição da República Portuguesa (CRP) e concretizado no artigo 77.º da LGT, visa permitir ao destinatário do ato conhecer o itinerário cognoscitivo e valorativo seguido pela Administração, de modo a poder optar, de forma esclarecida, entre a aceitação do ato e a sua impugnação, e permitir ao tribunal o controlo da sua legalidade. Como é jurisprudência constante do STA, a fundamentação é suficiente quando o administrado, colocado na posição de um destinatário normal, fica a conhecer as razões de facto e de direito que determinaram a prática do ato, podendo consistir em mera declaração de concordância com os fundamentos de anteriores pareceres, informações ou propostas (artigo 77.º, n.º 1, da LGT), e sendo o seu grau de exigência variável em função do tipo de ato e da participação do interessado no procedimento (vide, entre

muitos, os Acórdãos do STA de 28 de outubro de 1998, processo n.º 016217, e de 12 de março de 2014, processo n.º 1674/13, ambos invocados pelas partes).

Ora , no caso dos autos, resulta da matéria de facto provada (pontos 26 a 30) que a liquidação impugnada foi precedida de um procedimento de gestão e análise de divergências no qual a Requerente foi (i) notificada da seleção da sua declaração para análise, por necessidade de comprovação dos valores das despesas; (ii) respondeu, juntando documentos; (iii) foi notificada, para efeitos de audição prévia, do projeto de correção, com indicação expressa e inequívoca dos seus dois fundamentos – a não verificação dos pressupostos da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS para efeitos de reinvestimento e a redução das despesas do quadro 4 para € 13.136,00, por apenas esse valor corresponder a «faturas com identificação do imóvel»; (iv) exerceu o direito de audição, rebatendo precisamente esses dois fundamentos e juntando novos documentos; e (v) foi informada, através do portal das finanças, de que a divergência evoluíra para correções, tendo a AT concluído que os elementos enviados não alteravam a análise anterior.

A fundamentação do ato de alteração dos elementos declarados consta, assim, do projeto de decisão notificado para audição prévia, para o qual a decisão final remete implicitamente ao concluir que os elementos enviados não alteram a análise anterior, o que é admitido pelo n.º 1 do artigo 77.º da LGT.

Acresce que a Requerente, como destinatária normal, apreendeu perfeitamente as razões de facto e de direito da correção, como o demonstra o próprio PPA, que ataca, de forma precisa e circunstanciada, cada um dos dois fundamentos da correção – a exigência de domicílio fiscal no imóvel e a exigência de identificação do imóvel nas faturas –, invocando a jurisprudência pertinente e juntando documentos destinados a demonstrar a residência no imóvel, bem como a conexão das despesas com o mesmo. Não se verifica, pois, falta de fundamentação.

Questão diversa é a de saber se a Requerente foi regularmente notificada da decisão final do procedimento de divergências e da liquidação com a respetiva fundamentação.

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

Sucede que, ainda que se verificasse alguma irregularidade na notificação da fundamentação – que, note-se, a Requerente não concretiza, limitando-se a afirmar que recebeu a nota de liquidação –, a consequência jurídica não seria a invalidade da liquidação, mas apenas a prevista no artigo 37.º, n.ºs 1 e 2, do CPPT: a faculdade de o interessado requerer, no prazo de 30 dias ou no prazo para a reação contenciosa, se inferior, a notificação dos requisitos omitidos ou a passagem de certidão que os contenha, com a consequente alteração do início da contagem do prazo de impugnação.

Conforme se lê no artigo 77.º, n.º 6, da LGT, a notificação é condição de eficácia do ato e não requisito da sua validade, pelo que os vícios da notificação não se repercutem na legalidade do ato notificado.

Por último, o Acórdão do TCA Sul de 11 de dezembro de 2025, processo n.º 81/11.1BELRS, invocado pela Requerente, não é transponível para o caso dos autos: aquele aresto versa sobre a emissão de uma liquidação antes de estar concluído o procedimento de revisão da matéria coletável que a legitima, isto é, sobre a inexistência, à data da liquidação, do ato pressuposto. No caso presente, pelo contrário, resulta provado que o procedimento de divergências foi concluído, com a decisão de evolução para correções e a correção oficiosa da declaração, antes da emissão da liquidação, em 21 de novembro de 2025 (pontos 30 e 32 dos factos provados). A circunstância de a decisão final poder não ter sido notificada à Requerente antes da liquidação – que, repete-se, não está demonstrada – colocar-se-ia no plano da eficácia e não no da validade do ato, como o próprio acórdão invocado expressamente distingue.

Improcede, por conseguinte, o vício de forma invocado.

V.3. Da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente

a) Quadro normativo

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

Nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, considerando-se o ganho obtido no momento da alienação (n.º 3) e sendo constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição (n.º 4, alínea a)), este último acrescido dos encargos e despesas previstos no artigo 51.º.

O n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, na redação em vigor à data da alienação, resultante do Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, dispõe que são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, situado em território português ou de outro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu; b) o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; c) o sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação; e) *«[o] imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23*».

Por sua vez, o artigo 13.º do CIRS, nos seus n.ºs 12 a 14, estabelece que *«[o] domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente do sujeito passivo que pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário*» (n.º 12); que se considera preenchido o requisito de prova aí previsto, designadamente, quando o sujeito passivo faça prova de que a sua

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

habitação própria e permanente é localizada noutro imóvel ou de que não dispõe de habitação própria e permanente (n.º 13); e que «[*a] prova dos factos previstos no número anterior compete ao sujeito passivo, sendo admissíveis quaisquer meios de prova admitidos por lei*» (n.º 14).

O artigo 19.º, n.º 1, alínea a), da LGT define o domicílio fiscal das pessoas singulares como o local da residência habitual, impondo o n.º 3 do mesmo preceito a obrigatoriedade da sua comunicação à administração tributária.

A ratio da exclusão de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do CIRS é, como tem sido reiteradamente afirmado pela jurisprudência, eliminar obstáculos fiscais à mudança de habitação, em casa própria, por parte das famílias, enquanto concretização do direito à habitação consagrado no artigo 65.º da CRP (cfr. Acórdão do STA de 02.02.2022, processo n.º 0208/04.0BEPRT).

Como sintetiza XAVIER DE BASTO, usa-se uma técnica de roll over, em que o imóvel de "partida" e o de "chegada" têm de ser destinados à habitação própria e permanente (in "IRS – Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos", págs. 413 e 414).

b) A relação entre habitação própria e permanente e domicílio fiscal

Como resulta da própria letra do artigo 13.º, n.º 12, do CIRS, o domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente, mas não se confunde com ela: trata-se de uma presunção legal iuris tantum, que o sujeito passivo pode ilidir «a todo o tempo» e por «quaisquer meios de prova admitidos por lei». A jurisprudência dos tribunais superiores é uniforme neste sentido: «*[p]ara efeitos do disposto no artigo 10.º do CIRS, o conceito de habitação própria permanente não equivale ao conceito de domicílio fiscal consagrado no artigo 19.º da LGT*» (Acórdão do STA de 14 de novembro de 2018, processo n.º 01077/11.9BESNT; no mesmo sentido, os Acórdãos do TCA Sul de 27 de novembro de 2025, processo n.º 65/11.0BEALM, invocados pela Requerente).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

A jurisprudência arbitral tem decidido, de forma constante, que, no caso de o sujeito passivo não dar cumprimento à obrigação prevista no artigo 19.º, n.º 3, da LGT, a prova da residência habitual pode ser feita por qualquer meio, designadamente através de prova testemunhal (decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 1092/2024-T, 350/2025-T, 615/2022-T e 433/2023-T), sendo igualmente este o entendimento que subjaz à jurisprudência arbitral invocada pela Requerida (processos n.ºs 461/2023-T, 150/2022-T, 741/2024-T e 891/2024-T), a qual não afasta a possibilidade de ilisão da presunção, antes exigindo que a prova em contrário seja séria e consistente.

Importa, porém, apreciar o argumento literal que a Requerida extrai da nova redação da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, segundo a qual a afetação do imóvel transmitido a habitação própria e permanente deve ser «comprovada através do respetivo domicílio fiscal» nos 12 meses anteriores à transmissão. Poderia sustentar-se que o legislador, ao eleger expressamente o domicílio fiscal como meio de comprovação, pretendeu afastar, para efeitos desta exclusão, a possibilidade de prova em contrário prevista no artigo 13.º, n.ºs 12 a 14.

O Tribunal não acompanha essa leitura, pelas seguintes razões.

Em primeiro lugar, o Decreto-Lei n.º 57/2024 de 10 de setembro, não revogou nem alterou os n.ºs 12 a 14 do artigo 13.º do CIRS, que continuam a estabelecer, em termos gerais e sem exceções, que o domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente e que o sujeito passivo pode, a todo o tempo e por qualquer meio, ilidir essa presunção. A interpretação sistemática impõe que a alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º seja lida em conjugação com aquelas normas: o domicílio fiscal é o meio normal e privilegiado de comprovação da afetação do imóvel a habitação própria e permanente – e, quando exista, dispensa o sujeito passivo de qualquer outra prova –, mas não é o meio exclusivo, podendo o sujeito passivo que não cumpriu a obrigação de atualização cadastral demonstrar, por outros meios, que o imóvel era efetivamente a sua habitação própria e permanente, ficando então sujeito a um ónus probatório mais exigente.

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

Em segundo lugar, a redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 57/2024 reproduz, no essencial, a técnica legislativa já anteriormente utilizada pelo legislador a propósito da exclusão de tributação – designadamente na alínea f) do n.º 5, entretanto revogada, que exigia que o imóvel adquirido fosse afeto à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar «*comprovada através do respetivo domicílio fiscal*» –, e foi precisamente perante essa redação que a jurisprudência citada consolidou o entendimento de que o conceito de habitação própria e permanente não equivale ao de domicílio fiscal e de que a presunção é ilidível. Não há, pois, razão para atribuir à expressão um alcance diverso daquele que lhe vinha sendo reconhecido de forma reiterada.

Em terceiro lugar, a leitura propugnada pela Requerida conduziria a converter um requisito substantivo da exclusão – a efetiva afetação do imóvel ao centro da vida pessoal e familiar do sujeito passivo – numa mera formalidade cadastral, fazendo depender a tributação de um ganho, com o impacto patrimonial que no caso assume, do cumprimento de uma obrigação acessória cujo incumprimento o legislador sancionou autonomamente, como contraordenação, no artigo 117.º, n.º 4, do Regime Geral das Infrações Tributárias. Tal resultado seria contrário ao princípio da prevalência da substância sobre a forma, que preside à qualificação dos factos tributários (artigo 11.º, n.º 3, da LGT), ao princípio da capacidade contributiva e à finalidade constitucional da norma de exclusão, que é a de proteger a habitação própria e permanente efetiva, e não a habitação cadastralmente declarada.

Conclui-se, pois, que, não tendo a Requerente fixado o seu domicílio fiscal no imóvel alienado, não beneficia da presunção do artigo 13.º, n.º 12, do CIRS, recaindo sobre si o ónus de demonstrar, nos termos do artigo 74.º, n.º 1, da LGT e do artigo 13.º, n.º 14, do CIRS, que o imóvel constituía a sua habitação própria e permanente, ou a do seu agregado familiar, nos 12 meses anteriores à alienação, isto é, entre 27 de dezembro de 2023 e 27 de dezembro de 2024. É o que cumpre de seguida apreciar.

c) O conceito de habitação própria e permanente e a sua verificação no caso concreto

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

Não existindo uma definição legal de habitação própria e permanente, a jurisprudência tem entendido que o que releva é a efetiva afetação do imóvel, no sentido de nele o sujeito passivo residir, senão sempre, pelo menos a maior parte do tempo, e de aquele corresponder ao seu centro de interesses familiar e social, bastando que o beneficiário organize no prédio as condições da sua vida normal e do seu agregado familiar, de tal modo que se veja nele o local da sua habitação, sendo atos demonstrativos da fixação do centro da vida pessoal a ocorrência de condições físicas (casa, mobília, etc.), jurídicas (contratos, declarações, inscrições em registos, etc.) e sociais (integração no meio, conhecimento dos e pelos vizinhos, etc.) – cfr. Acórdão do STA de 23 de novembro de 2011, processo n.º 0590/11, e Acórdão do TCA Sul de 2 de fevereiro de 2023, processo n.º 126/11.5BELRS, ambos invocados pela Requerida. Conforme resulta da decisão arbitral proferida no processo n.º 433/2023-T, o requisito da permanência deve ser entendido no sentido de habitualidade e normalidade, não se impondo uma cadência cronológica absoluta.

Acresce que na esteira da jurisprudência arbitral, o domicílio fiscal tem um cariz essencialmente formal, não sendo sinónimo de residência habitual, pelo que o registo do domicílio fiscal de um dos cônjuges noutra morada não basta para afastar a qualificação do imóvel como habitação própria e permanente do agregado familiar, quando a respetiva presunção seja ilidida, designadamente através de faturas de consumos. (vide, neste sentido processo arbitral n.º 225/2020-T, de 20.04.2021).

Ora, no caso dos autos, a matéria de facto provada demonstra, à saciedade, que o imóvel alienado constituía, nos 12 meses anteriores à alienação e já desde 2021, a habitação própria e permanente da Requerente e do seu agregado familiar.

Quanto às condições físicas, provou-se que o imóvel é um apartamento duplex, objeto de obras de remodelação da instalação sanitária, da cozinha e das redes de água e eletricidade promovidas pela Requerente em 2018, e de assentamento de pavimento em 2019, e que nele a Requerente, o seu companheiro e a filha dormiam, tomavam as refeições e recebiam amigos (pontos 3, 4, 6 e 21). Provou-se igualmente a existência de consumos de água e de eletricidade mensais, regulares e ininterruptos, ao longo de todo o período de 2021 a

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

dezembro de 2024, em nome da Requerente e com local de consumo no imóvel, com valores compatíveis com a ocupação permanente de uma habitação familiar (ponto 10). Ao contrário do que sustenta a Requerida, a faturação regular de consumos domésticos não se limita a comprovar despesas de conservação a cargo do proprietário: um imóvel devoluto não gera consumos mensais de água e de eletricidade da ordem de grandeza documentada nos autos, e a continuidade e a regularidade dessa faturação, que cobre integralmente o período relevante, constitui um indício objetivo e forte de ocupação efetiva.

Quanto às condições jurídicas, provou-se que a Requerente celebrou com a sua entidade empregadora, em maio de 2022, um acordo de teletrabalho em que se identifica como residente no imóvel e que fixa este como local de prestação do trabalho, qualificando-o expressamente como «a residência do Segundo Outorgante», acordo esse que se manteve em vigor, sem que haja notícia de qualquer alteração do local de trabalho (pontos 11 e 12); provou-se que a Requerente e o pai da sua filha declararam, perante oficial público, no assento de nascimento desta, residir habitualmente no imóvel (ponto 13); que a morada do imóvel foi indicada no pedido de cartão de cidadão da menor (ponto 14); que a menor, que integra o agregado familiar da Requerente, teve associada ao seu número de identificação fiscal a morada do imóvel desde setembro de 2022 até à venda (ponto 15); que a morada do imóvel foi a indicada nas consultas de pediatria da menor em 2022 e 2023 e nas inscrições desta nas piscinas municipais do Seixal entre novembro de 2023 e novembro de 2024 (pontos 16 e 18); e que a própria Requerente se identificou, no termo de autenticação do contrato de venda, em 27 de dezembro de 2024, como residente no imóvel (ponto 23).

Quanto às condições sociais, provou-se que a Requerente e a sua família frequentavam habitualmente um restaurante de bairro próximo do imóvel, onde eram conhecidos, e eram vistos a circular na rua com a filha, dirigindo-se para casa, recebiam amigos em casa, alguns dos quais aí pernoitavam; provou-se que a filha frequentou um programa de natação para bebés no concelho limítrofe; e que a filha foi batizada, em 8 de dezembro de 2024 – a menos de três semanas da venda –, na paróquia territorialmente correspondente ao imóvel, situada na mesma avenida (pontos 18, 19, 20 e 21). O argumento da Requerida de que as famílias

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

escolhem livremente a igreja onde batizam os filhos e a clínica onde os levam a consultas é, em abstrato, correto, mas não retira valor indiciário à circunstância de todas essas escolhas – clínica, piscina, paróquia, restaurante – convergirem para a área de Almada e do concelho limítrofe, e nenhuma para Odivelas ou Loures, onde se situava o domicílio fiscal da Requerente.

A estes elementos acrescem os depoimentos das três testemunhas e as declarações de parte da Requerente, que o Tribunal considerou credíveis pelas razões expostas na motivação da matéria de facto, e que confirmam, de forma convergente e a partir de fontes de conhecimento independentes, que era naquele imóvel que a Requerente, o seu companheiro e a filha tinham o centro da sua vida familiar, desde a conclusão das obras até à venda, após a qual se mudaram para o norte do país.

Em contraponto, o único elemento que aponta em sentido diverso é a circunstância, confessada, de a Requerente nunca ter alterado o seu domicílio fiscal para o imóvel, mantendo-o na casa dos pais, em Ramada, e de essa morada ter sido a indicada na fatura da mediadora imobiliária de novembro de 2024. Este elemento foi, porém, cabalmente explicado pela Requerente em declarações de parte – tendo sido justificado por via do desconhecimento das implicações da omissão e conveniência de a correspondência continuar a ser recebida em casa dos pais –, explicação que é plausível, que é consistente com a não adesão da Requerente às notificações eletrónicas e com o facto de a AT ter enviado a notificação de maio de 2025 para essa morada, e que corresponde, aliás, a uma situação frequente, como o demonstra a previsão de uma contraordenação específica para a falta de atualização do cadastro fiscal.

A Requerida não produziu, por seu turno, qualquer prova de que a Requerente residisse efetivamente na Ramada ou em qualquer outro local durante o período relevante, limitando-se a contestar a suficiência da prova produzida pela Requerente.

Importa ainda sublinhar que a alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS se basta com a afetação do imóvel a habitação própria e permanente «do sujeito passivo ou do seu agregado familiar». Ora, provou-se que a filha menor da Requerente, que integra o seu

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

agregado familiar, nos termos do artigo 13.º, n.º 4, alínea a), e n.º 5, alínea a), do CIRS, teve o seu domicílio fiscal no imóvel desde setembro de 2022 até à venda (ponto 15), pelo que, ainda que se seguisse a leitura mais restritiva da norma propugnada pela Requerida, sempre o requisito se mostraria verificado por referência ao agregado familiar da Requerente. O argumento da Requerida de que a Requerente não alegou nem provou a composição do seu agregado familiar não colhe, uma vez que a menor consta como dependente da declaração de rendimentos de 2024 (ponto 15) e a Requerente alegou expressamente, nos artigos 3.º e 57.º do PPA, que a menor é sua filha e integra o seu agregado familiar.

Conclui-se, assim, que a Requerente logrou ilidir a presunção decorrente do artigo 13.º, n.º 12, do CIRS e demonstrar, nos termos dos artigos 74.º, n.º 1, da LGT e 13.º, n.º 14, do CIRS, que o imóvel alienado em 27 de dezembro de 2024 constituía, nos 12 meses anteriores à alienação, a sua habitação própria e permanente e a do seu agregado familiar, mostrando-se preenchido o requisito previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Estando igualmente verificado o requisito da alínea c) do mesmo número – a Requerente manifestou, na declaração de rendimentos do ano da alienação, a intenção de reinvestir a totalidade do valor de realização (ponto 25) –, e não dependendo a exclusão de tributação, no ano da alienação, da concretização do reinvestimento, que pode ocorrer nos 36 meses posteriores à realização (alíneas a) e b) do n.º 5 e n.º 6 do artigo 10.º do CIRS), a AT não podia, com o fundamento invocado, eliminar a intenção de reinvestimento declarada no quadro 5-A do anexo G e sujeitar a tributação, em 2024, a totalidade do ganho obtido com a alienação. Caso o reinvestimento não venha a concretizar-se nos termos e prazos legais, haverá lugar à tributação do ganho não excluído, nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do CIRS, o que constitui questão distinta da que ora se decide.

A liquidação impugnada enferma, por conseguinte, de erro sobre os pressupostos de facto e de direito, por violação do artigo 10.º, n.º 5, alínea e), do CIRS, conjugado com o artigo 13.º, n.ºs 12 a 14, do mesmo Código, o que determina a sua anulação, nos termos do artigo 163.º, n.º 1, do CPA, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea d), do RJAT.

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

V.4. Da correção ao valor das despesas e encargos (artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS)

a) Da alegada ausência de pedido

Sustenta a Requerida que a Requerente não formulou pedido expresso contra a correção das despesas e encargos, pelo que o Tribunal não poderia dela conhecer, sob pena de violação dos artigos 608.º, n.º 2, e 609.º, n.º 1, do CPC.

Apreciando.

O pedido formulado no PPA é o de anulação da liquidação de IRS do ano de 2024, liquidação que assenta em duas correções distintas à declaração da Requerente: a eliminação da intenção de reinvestimento e a redução das despesas e encargos. A Requerente impugna expressamente esta segunda correção na causa de pedir do PPA (artigos 16.º a 18.º e 39.º a 40.º), alegando que a AT reduziu as despesas sem que a Requerente soubesse quais as faturas aceites, que a fatura da C... respeita a obras de remodelação no imóvel alienado e que as faturas contêm todos os elementos exigidos pelo Código do IVA, e retomou a questão em alegações quantificando o valor que entende dever ser aceite. O vício imputado à correção das despesas é, assim, um dos fundamentos do pedido de anulação da liquidação, pelo que o seu conhecimento se contém nos limites do pedido e da causa de pedir (artigos 608.º, n.º 2, e 609.º, n.º 1, do CPC, e 124.º do CPPT).

b) Da apreciação do mérito da correção - Quadro normativo e jurisprudencial

Nos termos do artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem «[o]s encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação».

A norma distingue, assim, duas realidades: os encargos com a valorização do bem, que são as despesas que, por natureza, trazem ao imóvel um valor adicional, aproximando-se do conceito de benfeitorias úteis previsto no artigo 216.º do Código Civil, com exclusão das que

visam a mera preservação do seu valor, devendo existir um nexo indissociável entre essas despesas e o aumento do preço do bem para se considerar que essa despesa contribuiu par a obtenção do próprio rendimento (cfr. Acórdão do STA de 21 de março de 2012, processo n.º 0587/11; Acórdão do TCA Norte de 2 de junho de 2022, processo n.º 1334/10.1BEBRG; decisão arbitral proferida no processo n.º 634/2023-T); e, por outro lado, as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, isto é, as despesas indissociáveis do próprio ato de alienação, de que a comissão de mediação imobiliária é o exemplo paradigmático (cfr. Acórdãos do TCA Sul de 14 de abril de 2015, processo n.º 06824/13, e de 14 de novembro de 2019, processo n.º 219/11.9BEBJA).

Em ambos os casos, o ónus da prova dos encargos e despesas recai sobre o sujeito passivo (artigo 74.º, n.º 1, da LGT), por se tratar de factos constitutivos do direito à sua dedução ao ganho ou mais valia obtido, devendo a prova deve ser feita por documentos que permitam estabelecer a conexão entre a despesa e o imóvel alienado e demonstrar que foi efetivamente suportada pelo sujeito passivo.

O Código do IRS não exige formalidades especiais, no entanto, é ponto firme sobre a questão, e pacificamente aceite pela jurisprudência do tribunais superiores e do próprio CAAD, que os documentos comprovativos devem integrar elementos relativos à identificação do titular do imóvel e do vendedor ou prestador do serviço, com os respetivos números de identificação fiscal, bem como o imóvel em que foi prestado o serviço ou aplicado o bem, do valor pago e da respetiva data (vide, entre outras as decisões arbitrais proferidas nos processos n.ºs 799/2022-T, 1013/2024-T e 127/2025-T.

No sumário do douto Acórdão do TCA Sul de 29 de maio de 2024, processo n.º 518/10.7BELLE, referiu-se expressamente que "*Não podem ser computadas para efeitos do cálculo das mais-valias, despesas cuja efetivação não se encontra, inequivocamente, demonstrada, carecendo do respetivo suporte, mormente, em termos de desiderato atinente às mesmas, concreto nexo e respetivo fluxo financeiro*".

Não se acompanha, assim, a Requerente quando sustenta que basta que as faturas contenham os elementos exigidos pelo artigo 36.º, n.º 5, do CIVA. Os requisitos formais das

faturas, para efeitos de IVA, não dispensam a demonstração, para efeitos do artigo 51.º do CIRS, do nexo entre a despesa e a valorização ou a alienação do imóvel concretamente transmitido. Sem esta prova da correlação direta entre os documentos apresentados e o imóvel alienado, na posse do sujeito passivo, tais encargos não podem ser considerados como encargos com a valorização do imóvel.

A questão que se suscita reside em saber ser foi efetuada prova pelo sujeito passivo dos requisitos supra referidos.

Verifica-se que os autos demonstram que a AT aceitou, no âmbito do procedimento de divergências, as três faturas que identificam expressamente o imóvel alienado – a comissão de mediação imobiliária (€ 11.254,50), o assentamento de pavimento cerâmico (€ 1.616,50) e a fatura com a certificação energética (€ 265,00) –, no total de € 13.136,00. Quanto a estas despesas, não existe, pois, litígio, mostrando-se correta a sua aceitação pela AT: a comissão de mediação é uma despesa inerente à alienação, e as outras duas constituem, respetivamente, um encargo com a valorização do imóvel e uma despesa necessária à alienação (relativamente à obrigatoriedade de disponibilização de certificação energética no momento da alienação, *vide* regras constantes do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro).

O litígio circunscreve-se, assim, aos encargos documentados pelas faturas da C...– Unipessoal, Lda. e pelo recibo da F..., Lda.

Quanto às obras executadas pela C...– Unipessoal, Lda., a Requerida sustentou, no procedimento e nos autos, que foram apresentadas apenas transferências multibanco acompanhadas de faturas de adiantamento, sem as correspondentes faturas definitivas com a descrição dos serviços, não sendo possível aferir os bens ou serviços subjacentes ou a sua conexão com o imóvel. Sucede que, como resulta do ponto 4 dos factos provados, a Requerente juntou aos autos – e já havia junto em sede de audição prévia (anexos ao Documento n.º 10) – a fatura definitiva n.º FA 2018/49, de 21 de setembro de 2018, que (i) identifica a Requerente como adquirente e dona da obra, com o seu NIF; (ii) identifica o prestador, com o seu NIPC; (iii) descreve os trabalhos executados – «Execução de Obras de

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

Remodelação de instalação sanitária e cozinha, e redes de água e electrica» e «Materiais diversos incorporados» –, por referência ao orçamento LEAD 49204 e às alterações ao mesmo; (iv) identifica o imóvel em que a obra foi executada, quer pela menção «no imóvel sito na morada acima» – a Avenida ..., n.º ..., Almada –, quer pela indicação dessa mesma morada como local de descarga; (v) discrimina o valor total dos trabalhos (€ 13.801,78, acrescido de IVA às taxas de 6% e 23%) e os adiantamentos anteriormente faturados e abatidos; e (vi) indica a data. Trata-se, pois, de um documento que contém todos os elementos que a jurisprudência citada exige para a comprovação do encargo e da sua conexão com o imóvel alienado. As faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/49 e FAA 2018/53, por sua vez, não são documentos autónomos a acrescer à fatura definitiva, mas parcelas desta, nela abatidas, tal como as faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/30 e FAA 2018/59, igualmente abatidas na fatura definitiva embora não juntas aos autos. A efetiva realização da despesa está, por seu turno, demonstrada pelos comprovativos de transferência bancária a favor da C...– Unipessoal, Lda., juntos aos autos, cujos valores e datas correspondem aos das faturas de adiantamento e ao saldo da fatura definitiva (ponto 5).

Quanto à natureza do encargo, a remodelação da instalação sanitária e da cozinha e a renovação das redes de água e de eletricidade de um apartamento antigo não constituem meras despesas de conservação ou de preservação do valor do bem, antes correspondem a benfeitorias úteis que aumentam o valor do imóvel e a sua aptidão para o fim habitacional, integrando-se no conceito de «encargos com a valorização dos bens» a que se refere o artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, e tendo sido realizadas em 2018, dentro do período de 12 anos anteriores à alienação.

Deve, assim, ser aceite como encargo com a valorização do imóvel o valor total da empreitada titulado pela fatura n.º FA 2018/49 da C...– Unipessoal, Lda., que se apura do seguinte modo: ao valor líquido dos trabalhos e materiais, de € 13.801,78 (€ 9.343,46 + € 3.522,08 + € 936,24), acresce o IVA à taxa de 6% sobre a mão de obra (€ 10.279,70 × 6% = € 616,78) e o IVA à taxa de 23% sobre os materiais incorporados (€ 3.522,08 × 23% = €

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

810,08), o que perfaz o montante global de € 15.228,64 (quinze mil, duzentos e vinte e oito euros e sessenta e quatro cêntimos). Este valor corresponde à soma das faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/30, FAA 2018/49, FAA 2018/53 e FAA 2018/59, abatidas na fatura definitiva, com o saldo de € 3.466,84 pago após a sua emissão, e coincide, a menos de um cêntimo de arredondamento, com o valor de € 15.228,63 indicado pela Requerente no artigo 17.º do PPA. É este o valor a aceitar, e não apenas o saldo de € 3.466,84, uma vez que os adiantamentos integram o preço global da obra e foram igualmente suportados pela Requerente, como demonstram os comprovativos de transferência juntos.

Já quanto às faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/54 (€ 1.431,00) e FAA 2018/55 (€ 128,59), emitidas em 26 de julho de 2018 «por conta de Trabalhos Extra n.º 2» e «n.º 3» ao orçamento LEAD 49204, correspondentes a 60% do valor adjudicado, a conclusão tem de ser diversa, assistindo, neste caso, razão à Requerida. É certo que estes documentos identificam a Requerente, com o seu NIF, como adquirente e dona da obra, indicam como local de carga a morada do imóvel alienado e que o seu pagamento está demonstrado pelas transferências de 25 de julho de 2018 (ponto 5 dos factos provados). Porém, limitam-se a referir «trabalhos extra», sem qualquer descrição dos trabalhos a que respeitam, o que não permite ao Tribunal aferir a sua natureza e, consequentemente, se se trata de encargos que contribuíram para a valorização do imóvel, na aceção do artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, ou de meras despesas de conservação ou de qualquer outra natureza. Acresce que, ao contrário do que sucede com os adiantamentos relativos à obra principal, estes adiantamentos não foram abatidos na fatura definitiva n.º FA 2018/49, nem foi junta aos autos qualquer fatura definitiva relativa aos trabalhos extra que permitisse confirmar a sua execução, o seu conteúdo e o seu valor final. Tratando-se de meras faturas de adiantamento por conta de trabalhos cuja natureza se desconhece e cuja execução e faturação definitiva não estão demonstradas nos autos, não se mostra cumprido, quanto a estes encargos, o ónus da prova que recaía sobre a Requerente, nos termos do artigo 74.º, n.º 1, da LGT, pelo que tais gastos não podem ser aceites por não ter sido efetuada a prova dos requisitos da respetiva elegibilidade.

Quanto ao recibo emitido pela F..., Lda., no valor de € 4.606,35, a conclusão é idêntica. Como resulta dos pontos 7 e 27 dos factos provados, a Requerente apresentou apenas um recibo, do qual consta expressamente que «não serve de fatura», que não contém qualquer descrição dos bens fornecidos ou dos serviços prestados nem do local da sua aplicação, limitando-se a identificar a Requerente, com a morada do imóvel, e a referir o número e a data da fatura liquidada, a qual não foi junta nem no procedimento nem nos autos, tendo a Requerente declarado não a ter conseguido localizar. A simples menção, na resposta à divergência, de que se trataria de «janelas» e a listagem do portal e-fatura, que apenas confirma a emissão de uma fatura por aquele fornecedor, não permitem ao Tribunal formar convicção sobre a natureza da despesa, sobre a sua aplicação no imóvel alienado e sobre o seu contributo para a valorização deste. A circunstância de o recibo indicar a morada do imóvel como morada da Requerente não equivale à identificação do imóvel como local de execução da obra ou de aplicação dos bens. Não tendo a Requerente cumprido o ónus da prova que sobre si recaía, nos termos do artigo 74.º, n.º 1, da LGT, bem andou a AT ao desconsiderar este encargo, no montante de € 4.606,35, que não pode ser aceite.

Em conclusão, a correção efetuada pela AT ao valor das despesas e encargos do quadro 4 do anexo G enferma de erro sobre os pressupostos de facto e de direito na parte em que desconsiderou os encargos com a valorização do imóvel titulados pela fatura n.º FA 2018/49 emitida pela C...– Unipessoal, Lda., no montante de € 15.228,64, devendo o valor das despesas e encargos a considerar na determinação da mais-valia ser fixado em € 28.364,64 (€ 13.136,00 + € 15.228,64). A correção mantém-se quanto ao recibo da F..., Lda., no montante de € 4.606,35, e quanto às faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/54 e FAA 2018/55, no montante de € 1.559,59, num total de € 6.165,94, que constitui a parte em que a Requerida obtém vencimento, pelo que as correções da AT devem ser consideradas corretas nesta parte.

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

V.5. Dos juros indemnizatórios

A Requerente peticionou o pagamento de juros indemnizatórios sobre o montante de imposto indevidamente pago.

Nos termos do artigo 43.º, n.º 1, da LGT, são devidos juros indemnizatórios quando se determine, em reclamação graciosa ou impugnação judicial, que houve erro imputável aos serviços de que resultou pagamento da dívida tributária em montante superior ao legalmente devido. O artigo 100.º da LGT impõe à Administração Tributária a obrigação de reconstituir a situação que existiria se não tivesse sido praticado o ato ilegal, incluindo o pagamento de juros indemnizatórios.

No caso dos autos, a liquidação resultou de correção oficiosa da declaração da Requerente, promovida pela AT contra a posição expressamente assumida por aquela no procedimento de divergências e em sede de audição prévia. Tendo a Requerente procedido ao pagamento do imposto liquidado em 1 de janeiro de 2026 (ponto 34 do probatório), e concluindo-se neste tribunal pela anulação da liquidação, tem a Requerente direito à restituição do imposto indevidamente pago, no montante de € 53.725,75, acrescido de juros indemnizatórios, à taxa legal, contados desde a data do pagamento indevido até à data do processamento da respetiva nota de crédito, nos termos dos artigos 43.º, n.ºs 1 e 4, e 100.º da LGT e 61.º, n.º 5, do CPPT.

VI. DECISÃO

Nestes termos, decide este Tribunal Arbitral:

a) Indeferir o requerimento de desentranhamento dos documentos juntos pela Requerente em 2 de setembro de 2026, admitindo-os aos autos;
b) Julgar improcedente o vício de forma, por falta de fundamentação, invocado pela Requerente;
c) Julgar procedente o pedido de pronúncia arbitral quanto ao vício de violação de lei por erro sobre os pressupostos de facto e de direito na aplicação do artigo 10.º, n.º 5, alínea e), do CIRS e, em consequência, anular a liquidação de IRS n.º 2025..., de 21 de

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

novembro de 2025, relativa ao ano de 2024, no montante de € 53.725,75, bem como a correção oficiosa da declaração de rendimentos que lhe subjaz, com exceção da parte referida na alínea seguinte;

d) Julgar parcialmente procedente o pedido de pronúncia arbitral quanto à correção das despesas e encargos previstos no artigo 51.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, anulando a correção na parte em que desconsiderou os encargos com a valorização do imóvel titulados pela fatura n.º FA 2018/49 emitida pela C...– Unipessoal, Lda., no montante de € 15.228,64, fixando-se o valor das despesas e encargos a considerar na determinação da mais-valia em € 28.364,64, e mantendo-se a correção quanto ao recibo da F..., Lda. (€ 4.606,35) e às faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/54 e FAA 2018/55 (€ 1.559,59), no total de € 6.165,94, parte em que a Requerida obtém vencimento;

e) Condenar a Requerida a restituir à Requerente o imposto indevidamente pago, no montante de € 53.725,75, acrescido de juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º da LGT, contados desde 1 de janeiro de 2026 até à data do processamento da respetiva nota de crédito;

f) Condenar a Requerida e a Requerente nas custas do processo, na proporção do respetivo decaimento, que se fixa em 88,52% para a Requerida e em 11,48% para a Requerente.

VII. VALOR DO PROCESSO

Fixa-se o valor do processo em € 53.725,75 (cinquenta e três mil, setecentos e vinte e cinco euros e setenta e cinco cêntimos), nos termos do disposto no artigo 97.º-A, n.º 1, alínea a), do CPPT, aplicável por força do disposto no artigo 29.º, n.º 1, alínea a), do RJAT, e do artigo 3.º, n.º 2, do Regulamento de Custas nos Processos de Arbitragem Tributária (RCPAT).

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt

VIII. CUSTAS

Nos termos do disposto nos artigos 12.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, do RJAT, e nos artigos 3.º, n.º 1, alínea a), e 4.º, n.º 5, do RCPAT, fixa-se o valor da taxa de arbitragem em € 2.142,00 (dois mil, cento e quarenta e dois euros), em conformidade com a Tabela I anexa ao RCPAT.

As custas são repartidas pelas partes na proporção do respetivo decaimento, nos termos do artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC, aplicável ex vi artigo 29.º, n.º 1, alínea e), do RJAT. A Requerente obteve vencimento na anulação da liquidação impugnada e na aceitação dos encargos titulados pela fatura n.º FA 2018/49 da C...– Unipessoal, Lda., tendo a Requerida obtido vencimento quanto à manutenção da correção relativa ao recibo da F..., Lda. (€ 4.606,35) e às faturas de adiantamento n.ºs FAA 2018/54 e FAA 2018/55 (€ 1.559,59), no total de € 6.165,94. O decaimento da Requerente é, assim, fixado na proporção que esse montante representa no valor do processo (€ 6.165,94 / € 53.725,75), ou seja, 11,48%, cabendo à Requerida o decaimento remanescente de 88,52%.

Em consequência, a taxa de arbitragem de € 2.142,00 é suportada pela Requerida na proporção de 88,52%, no montante de € 1.896,10 (mil, oitocentos e noventa e seis euros e dez cêntimos), e pela Requerente na proporção de 11,48%, no montante de € 245,90 (duzentos e quarenta e cinco euros e noventa cêntimos).

Lisboa, 10 de novembro de 2026

Notifique-se.

A Árbitro do Tribunal Singular,

Filipa Barros

Av.ª Duque de Loulé n.º 72 A • 1050-091 LISBOA • 213 189 027 / 217 653 423 (Chamada para a rede fixa nacional) •
www.caad.org.pt • geral@caad.org.pt