

## Legislação

### Diploma - Portaria n.º 11/2017, de 9 de janeiro

Estado: vigente

Resumo: Aprova a lista de prédios para efeitos de avaliação de IMI.

Publicação: Diário da República n.º 6/2017, Série I de 2017-01-09, páginas 324 - 325

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Ver - [original do DR](#)

---

## FINANÇAS

Portaria n.º 11/2017, de 9 de janeiro

O Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduziu no ordenamento jurídico uma profunda reforma no sistema de avaliação de prédios urbanos, uma vez que, pela primeira vez, o país ficou dotado de um quadro legal avaliativo assente em fatores objetivos e coerentes. Esta alteração, que rompeu com o sistema baseado na capitalização das rendas vigente até à data da publicação daquele código, afastou-se de um modelo caracterizado por alguma aleatoriedade, passando a acolher como vetores nucleares os elementos do prédio: a afetação, a área de construção, a área do terreno, os elementos de qualidade e conforto, a idade e a localização.

A fórmula geral da avaliação, constante do artigo 38.º do CIMI, foi concebida para fazer face à determinação do valor patrimonial tributário da generalidade dos prédios urbanos. No entanto, em face da natureza, características ou outras especificidades de alguns desses prédios, que possuem atributos muito diferenciados e não conformes com os limites e natureza das variáveis da fórmula geral, a mesma não permite satisfatoriamente o apuramento do valor patrimonial tributário, pelo que se torna necessário, mantendo o caráter objetivo das regras de avaliação imobiliária para fins fiscais, aplicar-lhes o método previsto no n.º 2 do artigo 46.º CIMI.

Desta forma, a Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, que aprovou o Orçamento de Estado para vigorar em 2016, veio introduzir alterações ao CIMI, designadamente no que respeita ao artigo 38.º, que, como referido, estabelece a regra geral de determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos.

A nova redação daquela norma permite alargar a aplicação do «método de custo adicionado do valor do terreno», previsto no n.º 2 do artigo 46.º do CIMI, a alguns tipos de prédios da espécie comercial, industrial ou para serviços, para os quais a aplicação da fórmula avaliativa consignada no n.º 1, do referido artigo 38.º, tem vindo a revelar-se desajustada.

A presente Portaria visa, assim, definir a tipologia de prédios urbanos aos quais é aplicável o método previsto no n.º 2 do artigo 46.º do CIMI.

Assim:

Manda o Governo, pelo Ministro das Finanças, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), ao abrigo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 38.º conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 62.º, ambos do CIMI, o seguinte:

Artigo 1.º

**Objeto**

É aprovada a lista de prédios identificados em anexo à presente portaria a que se refere o n.º 4 do artigo 38.º do CIMI, para cuja avaliação é aplicável o método previsto no n.º 2 do artigo 46.º do mesmo código.

Artigo 2.º

**Entrada em vigor**

O disposto na presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e aplica-se às avaliações dos prédios urbanos cujas declarações modelo n.º 1, a que se referem os artigos 13.º e 37.º do CIMI, sejam entregues a partir dessa data.

O Ministro das Finanças, Mário José Gomes de Freitas Centeno, em 28 de dezembro de 2016.

ANEXO I

**Lista de prédios urbanos a que se refere o n.º 4 do artigo 38.º do CIMI**

Centros eletroprodutores

Barragens

Instalações de transformação de eletricidade

Instalações de produção, armazenagem e transporte de gás

Instalações de captação, armazenagem, tratamento e distribuição de água

Instalações de recolha, drenagem e tratamento de águas residuais

Instalações de recolha, tratamento, valorização e eliminação de resíduos

Instalações destinadas ao transporte aéreo, rodoviário, ferroviário, marítimo, fluvial e lacustre, não integradas no Domínio Público

Postos e torres de telecomunicações

Estádios e outros recintos desportivos

Pavilhões multiusos

Piscinas

Recintos para a prática de desportos motorizados

Parques temáticos

Campos de golf

Instalações afetas a indústrias extrativas com construções associadas

Estruturas destinadas à indústria naval, cimenteira, petrolífera, química e metalúrgica

Instalações de atividades pecuárias

Instalações de atividades de aquicultura

Moinhos e azenhas

Postos de abastecimento de combustíveis

Estruturas e pavilhões aligeirados, com áreas cobertas mas não fechadas

Construções precárias, roulottes e contentores

Parques de campismo

Instalações de lavagem de automóveis

Edifícios afetos à atividade aquícola