



**IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS**



## **CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS**

Última atualização: Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de março  
Em vigor a partir de 1 de julho de 2025

|  |           |
|--|-----------|
| <b>DECRETO-LEI Nº 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO (COM A ALTERAÇÃO PRODUZIDA PELA LEI Nº60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO)</b> .....                  | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTULO III</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>..REGIME TRANSITÓRIO ARTIGO 13.º ELEMENTOS PARA AVALIAÇÕES</b> .....  | <b>7</b>  |
| ARTIGO 14.º TAXAS DE CONSERVAÇÃO DE ESGOTOS .....  | 7         |
| ARTIGO 15.º AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS JÁ INSCRITOS NA MATRIZ.....   | 7         |
| ARTIGO 15.º-A (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) PRINCÍPIOS DA AVALIAÇÃO GERAL .....   | 8         |
| ARTIGO 15.º-B (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) ADMINISTRAÇÃO OPERACIONAL DA AVALIAÇÃO GERAL .....                          | 8         |
| ARTIGO 15.º-C (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) INICIATIVA DO PROCEDIMENTO .....  | 9         |
| ARTIGO 15.º-D (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO.....   | 9         |
| ARTIGO 15.º-E (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) NOTIFICAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO APURADO NA AVALIAÇÃO GERAL..... | 10        |
| ARTIGO 15.º-F (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) SEGUNDA AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS.....                                   | 10        |
| ARTIGO 15.º-G (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) IMPUGNAÇÃO.....   | 10        |
| ARTIGO 15.º-H (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) MATRIZ PREDIAL .....  | 11        |
| ARTIGO 15.º-I (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) PERITOS LOCAIS DA AVALIAÇÃO GERAL.....                                      | 11        |
| ARTIGO 15.º-J (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) PERITOS AVALIADORES INDEPENDENTES DA AVALIAÇÃO GERAL.....                   | 11        |
| ARTIGO 15.º-L (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) REMUNERAÇÕES, IMPEDIMENTOS, POSSE E SUBSTITUIÇÃO DOS PERITOS .....          | 11        |
| ARTIGO 15.º-M (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) FINANCIAMENTO DA AVALIAÇÃO GERAL DE PRÉDIOS URBANOS.....                    | 12        |
| ARTIGO 15.º-N (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) .....   | 12        |
| PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS.....  | 12        |
| ARTIGO 15.º-O (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) REGIME DE SALVAGUARDA DE PRÉDIOS URBANOS.....                               | 13        |
| ARTIGO 15.º-P (ADITADO PELA LEI Nº 60-A/2011, DE 30 DE NOVEMBRO) DIREITO SUBSIDIÁRIO .....   | 14        |
| ARTIGO 16.º ACTUALIZAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO.....  | 14        |
| ARTIGO 17.º(*) REGIME TRANSITÓRIO PARA OS PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS .....   | 15        |
| ARTIGO 18.º (REVOGADO PELA LEI Nº 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO) APRESENTAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO .....   | 15        |
| ARTIGO 19.º PRÉDIOS PARCIALMENTE ARRENDADOS .....  | 15        |
| ARTIGO 20.º RECLAMAÇÃO DA ACTUALIZAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO .....   | 15        |
| ARTIGO 21.º VIGÊNCIA DOS VALORES PATRIMONIAIS TRIBUTÁRIOS CORRIGIDOS .....   | 16        |
| ARTIGO 22.º REGIME DE COBRANÇA.....  | 16        |
| ARTIGO 23.º EXIGÊNCIA DO NÚMERO FISCAL .....   | 16        |
| ARTIGO 24.º COMUNICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS MUNICIPAIS.....   | 16        |
| ARTIGO 25.º REGIME DE SALVAGUARDA .....  | 16        |
| ARTIGO 26.º REVISÃO DOS ELEMENTOS APROVADOS PELA CNAPU.....  | 17        |
| ARTIGO 27.º LIQUIDAÇÃO DO IMT E DO IMPOSTO DO SELO .....   | 17        |
| <b>CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....  | <b>19</b> |
| <i>Artigo 28.º Remissões</i> .....   | 19        |
| <i>Artigo 29.º Modelos de impressos</i> .....  | 19        |
| <i>Artigo 30.º Modificações dos Códigos</i> .....  | 19        |
| <i>Artigo 31.º Revogação</i> .....   | 19        |
| <i>Artigo 32.º Entrada em vigor</i> .....  | 20        |
| <b>PREÂMBULO</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>CAPÍTULO I INCIDÊNCIA</b> .....   | <b>24</b> |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

|   |           |
|---|-----------|
| Artigo 1.º Incidência.....  | 24        |
| Artigo 2.º Conceito de prédio.....  | 24        |
| Artigo 3.º Prédios rústicos .....   | 24        |
| Artigo 4.º Prédios urbanos.....   | 25        |
| Artigo 5.º Prédios mistos.....  | 25        |
| Artigo 6.º Espécies de prédios urbanos.....   | 25        |
| Artigo 7.º Valor Patrimonial Tributário.....  | 26        |
| Artigo 8.º Sujeito Passivo.....   | 26        |
| Artigo 9.º Início da tributação.....  | 27        |
| Artigo 10.º Data da conclusão dos prédios urbanos .....   | 27        |
| <b>CAPÍTULO II ISENÇÕES.....</b>  | <b>28</b> |
| Artigo 11.º Entidades públicas isentas .....  | 28        |
| Artigo 11.º-A Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos .....                  | 28        |
| Artigo 11.º-B Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional..... | 30        |
| <b>CAPÍTULO III MATRIZES PREDIAIS .....</b>   | <b>31</b> |
| Artigo 12.º Conceito de matrizes prediais.....  | 31        |
| Artigo 13.º Inscrição nas matrizes .....  | 31        |
| Artigo 13.º-A Informação matricial.....   | 32        |
| <b>CAPÍTULO IV DO OBJECTO E TIPOS DE AVALIAÇÃO NA DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO .....</b>              | <b>33</b> |
| Artigo 14.º Objecto da avaliação .....  | 33        |
| Artigo 15.º Tipos de avaliação .....  | 33        |
| Artigo 16.º Avaliação geral.....  | 33        |
| <b>CAPÍTULO V DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS RÚSTICOS .....</b>  | <b>33</b> |
| SECCÃO I DO RENDIMENTO FUNDIÁRIO .....  | 33        |
| Artigo 17.º Valor patrimonial tributário .....  | 33        |
| Artigo 18.º Rendimento fundiário.....   | 33        |
| Artigo 19.º Parcela.....  | 34        |
| SECCÃO II AVALIAÇÃO DE BASE CADASTRAL .....   | 34        |
| Artigo 20.º Operações de avaliação.....   | 34        |
| Artigo 21.º Quadros de qualificação e classificação .....   | 34        |
| Artigo 22.º Parcela Tipo.....   | 34        |
| Artigo 23.º Quadros de tarifas .....  | 35        |
| Artigo 24.º Cálculo da tarifa .....   | 35        |
| Artigo 25.º Encargos de exploração.....   | 36        |
| Artigo 26.º Preços .....  | 37        |
| Artigo 27.º Edifícios afectos a produções agrícolas.....  | 37        |
| Artigo 28.º Outros prédios .....  | 37        |
| Artigo 29.º Distribuição parcelar.....  | 37        |
| Artigo 30.º Registo de distribuição.....  | 38        |
| SECCÃO III AVALIAÇÃO DE BASE NÃO CADASTRAL .....  | 38        |
| Artigo 31.º Operações de avaliação.....   | 38        |
| Artigo 32.º Registo das operações de avaliação .....  | 39        |
| SECCÃO IV AVALIAÇÃO DIRECTA.....  | 39        |
| Artigo 33.º Iniciativa da avaliação.....  | 39        |
| Artigo 34.º Operações de avaliação.....   | 39        |
| SECCÃO V DISPOSIÇÕES DIVERSAS .....   | 39        |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

|  |           |
|--|-----------|
| Artigo 35.º Inscrição de prédios sem titular conhecido ou em litígio .....                 | 39        |
| Artigo 36.º Fraccionamento ou anexação .....   | 40        |
| <b>CAPÍTULO VI DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS .....</b>               | <b>40</b> |
| <b>SECÇÃO I DA INICIATIVA DA AVALIAÇÃO .....</b>   | <b>40</b> |
| Artigo 37.º Iniciativa da avaliação.....   | 40        |
| <b>SECÇÃO II DAS OPERAÇÕES DE AVALIAÇÃO .....</b>  | <b>41</b> |
| Artigo 38.º Determinação do valor patrimonial tributário .....                             | 41        |
| Artigo 39.º Valor base dos prédios.....  | 42        |
| Artigo 40.º Tipos de áreas dos prédios edificados .....                                    | 42        |
| Artigo 40.º-A(*) Coeficiente de ajustamento de áreas .....                                 | 43        |
| Artigo 41.º Coeficiente de afectação .....   | 44        |
| Artigo 42.º Coeficiente de localização .....   | 44        |
| Artigo 43.º Coeficiente de qualidade e conforto.....                                       | 45        |
| Artigo 44.º Coeficiente de vetustez .....  | 47        |
| Artigo 45.º Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção .....                | 48        |
| Artigo 46.º Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros» .....             | 49        |
| <b>CAPÍTULO VII DOS ORGANISMOS DE COORDENAÇÃO E DE AVALIAÇÃO .....</b>                     | <b>49</b> |
| <b>SECÇÃO I DA PROPRIEDADE RÚSTICA SUBSECÇÃO I ORGANISMOS DE COORDENAÇÃO.....</b>          | <b>49</b> |
| Artigo 47.º Organismos de coordenação.....   | 49        |
| Artigo 48.º Constituição da CNAPR.....   | 49        |
| Artigo 49.º Competências da CNAPR .....  | 50        |
| Artigo 50.º Composição da JAM .....  | 50        |
| Artigo 51.º Competências da JAM e do presidente .....                                      | 51        |
| Artigo 52.º Da designação dos membros da JAM.....  | 51        |
| Artigo 53.º Da substituição dos membros da JAM.....  | 52        |
| Artigo 54.º Das reuniões da JAM.....   | 52        |
| Artigo 55.º Dos membros da JAM.....  | 52        |
| <b>SUBSECÇÃO II Dos peritos avaliadores.....</b>   | <b>53</b> |
| Artigo 56.º Designação .....   | 53        |
| Artigo 57.º Competências.....  | 53        |
| Artigo 58.º Peritos avaliadores permanentes.....   | 53        |
| Artigo 59.º Competência dos peritos avaliadores permanentes.....                           | 53        |
| <b>SECÇÃO II DA PROPRIEDADE URBANA ARTIGO 60º ORGANISMOS DE COORDENAÇÃO DE AVALIAÇÃO54</b> | <b>54</b> |
| Artigo 61.º Constituição da CNAPU .....  | 54        |
| Artigo 62.º Competências da CNAPU.....   | 55        |
| Artigo 63.º Perito local.....  | 55        |
| Artigo 64.º Competências do perito local.....  | 56        |
| Artigo 65.º Perito regional.....   | 56        |
| Artigo 66.º Competências do perito regional.....   | 56        |
| <b>SECÇÃO III DISPOSIÇÕES COMUNS.....</b>  | <b>56</b> |
| Artigo 67.º Orientação e fiscalização.....   | 56        |
| Artigo 68.º Remunerações e transportes .....   | 57        |
| Artigo 69.º Impedimentos .....   | 57        |
| Artigo 70.º Posse e substituição .....   | 57        |
| <b>CAPÍTULO VIII RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO .....</b>                          | <b>58</b> |
| <b>SECÇÃO I DE PRÉDIOS RÚSTICOS.....</b>   | <b>58</b> |
| Artigo 71.º Reclamações das avaliações gerais .....  | 58        |
| Artigo 72.º Formalidades da reclamação .....   | 58        |
| Artigo 73.º Apreciação das reclamações.....  | 58        |
| Artigo 74.º Segunda avaliação .....  | 59        |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

|   |           |
|---|-----------|
| Artigo 75.º Segunda avaliação directa.....  | 59        |
| SECÇÃO II DE PRÉDIOS URBANOS.....   | 60        |
| Artigo 76.º Segunda avaliação de prédios urbanos .....                                    | 60        |
| SECÇÃO III DISPOSIÇÃO COMUM .....   | 61        |
| Artigo 77.º Impugnação.....   | 61        |
| <b>CAPÍTULO IX ORGANIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS MATRIZES .....</b>                           | <b>62</b> |
| SECÇÃO I DISPOSIÇÕES COMUNS.....  | 62        |
| Artigo 78.º Competência para a organização e conservação das matrizes .....               | 62        |
| Artigo 79.º Inscrição de prédio situado em mais de uma freguesia .....                    | 62        |
| Artigo 80.º Forma das matrizes.....   | 62        |
| Artigo 81.º Inscrição de prédio de herança indivisa .....                                 | 62        |
| Artigo 82.º Inscrição de prédio em regime de compropriedade.....                          | 63        |
| Artigo 83.º Inscrição de prédios isentos.....   | 63        |
| Artigo 84.º Inscrição de prédios mistos.....  | 63        |
| SECÇÃO II MATRIZES CADASTRAIS RÚSTICAS .....  | 63        |
| Artigo 85.º Base cadastral das matrizes.....  | 63        |
| Artigo 86.º Matriz rústica.....   | 63        |
| Artigo 87.º Árvores.....  | 64        |
| Artigo 88.º Publicação .....  | 64        |
| SECÇÃO III MATRIZES NÃO CADASTRAIS RÚSTICAS .....   | 64        |
| Artigo 89.º Registos de avaliação.....  | 64        |
| Artigo 90.º Arquivo.....  | 64        |
| SECÇÃO IV MATRIZES URBANAS .....  | 64        |
| Artigo 91.º Matriz urbana .....   | 64        |
| Artigo 92.º Inscrição de prédio em regime de propriedade horizontal .....                 | 65        |
| SECÇÃO V CADERNETAS PREDIAIS .....  | 65        |
| Artigo 93.º Cadernetas prediais .....   | 65        |
| Artigo 94.º Encerramento das matrizes.....  | 66        |
| SECÇÃO VI GUARDA E CONSERVAÇÃO DO CADASTRO GEOMÉTRICO .....                               | 66        |
| Artigo 95.º Competência para conservar os elementos.....                                  | 66        |
| Artigo 96.º Secções cadastrais nas direcções de finanças .....                            | 66        |
| Artigo 97.º Alterações nas matrizes .....   | 66        |
| Artigo 98.º Verbetes.....   | 67        |
| Artigo 99.º Inscrição de novos prédios ou de prédios modificados quanto aos limites ..... | 67        |
| Artigo 100.º Parcelas .....   | 68        |
| Artigo 101.º Alteração da classificação de prédio .....                                   | 68        |
| Artigo 102.º Parcelas cadastrais de prédios rústicos.....                                 | 68        |
| Artigo 103.º Alterações promovidas pelo IGP .....   | 68        |
| Artigo 104.º Processo.....  | 68        |
| Artigo 105.º Relações das alterações das matrizes cadastrais.....                         | 68        |
| SECÇÃO VII ALTERAÇÕES MATRICIAIS .....  | 69        |
| Artigo 106.º Regras para a alteração das matrizes.....                                    | 69        |
| SECÇÃO VIII RENOVAÇÃO DAS MATRIZES .....  | 70        |
| Artigo 107.º Renovação das matrizes .....   | 70        |
| Artigo 108.º Substituição das matrizes.....   | 70        |
| Artigo 109.º Competência .....  | 70        |
| Artigo 110.º Declaração.....  | 70        |
| Artigo 111.º Procedimento .....   | 70        |
| <b>CAPÍTULO X TAXAS.....</b>  | <b>71</b> |
| Artigo 112.º Taxas .....  | 71        |
| Artigo 112.º-A Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo.....                  | 73        |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

|  |           |
|--|-----------|
| Artigo 112.º-B Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística ..... | 74        |
| <b>CAPÍTULO XI LIQUIDAÇÃO .....</b>  | <b>75</b> |
| Artigo 113.º Competência e prazo da liquidação .....                               | 75        |
| Artigo 114.º Transmissão de prédios em processo judicial.....                      | 75        |
| Artigo 115.º Revisão oficiosa da liquidação e anulação .....                       | 75        |
| Artigo 116.º Caducidade do direito à liquidação .....                              | 76        |
| Artigo 117.º Juros compensatórios .....  | 76        |
| Artigo 118.º Suspensão da liquidação.....  | 76        |
| <b>CAPÍTULO XII PAGAMENTO.....</b>   | <b>77</b> |
| Artigo 119.º Documento de cobrança .....   | 77        |
| Artigo 120.º Prazo de pagamento.....   | 77        |
| Artigo 121.º Juros de mora .....   | 78        |
| Artigo 122.º Garantias especiais.....  | 78        |
| <b>CAPÍTULO XIII FISCALIZAÇÃO .....</b>  | <b>78</b> |
| Artigo 123.º Poderes de fiscalização.....  | 78        |
| Artigo 124.º Entidades públicas .....  | 78        |
| Artigo 125.º Entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações.....       | 78        |
| Artigo 126.º Alteração de mapas parcelares.....                                    | 79        |
| Artigo 127.º Pagamento de indemnizações .....                                      | 79        |
| Artigo 128.º Câmaras municipais .....  | 79        |
| <b>CAPÍTULO XIV GARANTIAS.....</b>   | <b>80</b> |
| Artigo 129.º Garantias .....   | 80        |
| Artigo 130.º Reclamação das matrizes.....  | 80        |
| Artigo 131.º Competência e prazo para apreciar as reclamações .....                | 81        |
| Artigo 132.º Forma das reclamações .....   | 82        |
| Artigo 133.º Conteúdo das reclamações .....  | 82        |
| Artigo 134.º Prazo para a conclusão do processo de segunda avaliação.....          | 82        |
| Artigo 135.º Avaliação de prédio em regime de propriedade horizontal.....          | 82        |
| <b>CAPÍTULO XV ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS.....</b>               | <b>83</b> |
| SECCÃO I INCIDÊNCIA.....   | 83        |
| Artigo 135.º- A Incidência subjetiva.....  | 83        |
| Artigo 135.º- B Incidência objetiva .....  | 83        |
| SECCÃO II VALOR TRIBUTÁVEL.....  | 84        |
| Artigo 135.º- C Regras de determinação do valor tributável.....                    | 84        |
| Artigo 135.º- D Sujeitos passivos casados ou em união de facto .....               | 84        |
| Artigo 135.º- E Heranças indivisas .....   | 85        |
| SECCÃO III TAXA.....   | 85        |
| Artigo 135.º- F Taxa.....  | 85        |
| SECCÃO IV LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO .....   | 86        |
| Artigo 135.º- G Forma e prazo da liquidação.....                                   | 86        |
| Artigo 135.º- H Pagamento .....  | 87        |
| SECCÃO V DISPOSIÇÕES RELATIVAS A IMPOSTOS DE RENDIMENTO .....                      | 87        |
| Artigo 135.º- I Dedução em IRS.....  | 87        |
| Artigo 135.º- J Dedução em IRC .....   | 87        |
| SECCÃO VI OUTRAS DISPOSIÇÕES .....   | 88        |
| Artigo 135.º- K Situações especiais.....   | 88        |
| Artigo 135.º- L Limites mínimos.....   | 88        |
| Artigo 135.º- M Correção das opções.....   | 88        |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO XVI DISPOSIÇÕES DIVERSAS.....</b>  | <b>88</b> |
| <i>Artigo 136.º Serviço de finanças competente .....</i>   | <i>88</i> |
| <i>Artigo 137.º Juros indemnizatórios .....</i>  | <i>89</i> |
| <i>Artigo 138.º Actualização periódica.....</i>  | <i>89</i> |
| <i>Artigo 139.º * Comunicação às câmaras municipais dos resultados da avaliação directa dos prédios urbanos.....</i> | <i>89</i> |
| <i>Artigo 140.º Regime de salvaguarda de prédios urbanos .....</i>   | <i>89</i> |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro

(com a alteração produzida pela Lei nº60-A/2011, de 30 de novembro)

### CAPÍTULO III

#### ..Regime transitório

##### **Artigo 13.º**

##### **Elementos para avaliações**

1 - Os elementos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI deverão ser aprovados no prazo de 180 dias a contar da data da publicação do presente diploma.

2 - As plantas previstas na alínea b) do artigo 128.º do CIMI devem ser remetidas aos serviços de finanças da área do município no prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente diploma.

3 - As câmaras municipais devem colaborar com os serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos na elaboração das propostas de fixação dos elementos de avaliação, as quais devem ser-lhes previamente remetidas para que se pronunciem no prazo de 15 dias.

##### **Artigo 14.º**

##### **Taxas de conservação de esgotos**

1 - As taxas de conservação de esgotos, calculadas com base nos valores patrimoniais tributários de prédios urbanos, não poderão exceder um quarto ou um oitavo, respectivamente, das taxas fixadas ao abrigo das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 112.º do CIMI ou das que forem aplicáveis face ao disposto na parte final do n.º 8 do mesmo artigo.

2 - No caso a que se refere o n.º 3 do artigo 112.º do CIMI, a taxa de conservação de esgotos não poderá exceder um quarto da taxa de imposto aí prevista.

##### **Artigo 15.º**

##### **Avaliação de prédios já inscritos na matriz**

1 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

2 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

3 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

4 - Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos após a entrada em vigor do CIMI.

5 - Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos ou rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma percentagem até 5, a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, do IMI cobrado nos anos em que se realizar aquela avaliação.

6 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

7 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

8 - Revogado. (Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

9 - A avaliação geral referida nos números anteriores obedece ao disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-P. *(Redação da Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

10 - Ficam abrangidos pela avaliação geral os prédios urbanos que em 1 de dezembro de 2011 não tenham sido avaliados e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos do CIMI. *(Redação da Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

*Nota – De acordo com o artigo 10.º (Entrada em vigor e produção de efeitos) da Lei nº 60-A/2011, de 30/11:*

*1 - A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da respectiva publicação.*

*2 - A alteração ao Decreto-Lei n.º 137/2010, de 28 de dezembro, prevista no artigo 8.º, reporta os seus efeitos a 1 de Setembro de 2011.*

*3 - A revogação dos n.os 1 a 3 e 6 a 8 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, prevista no artigo anterior, produz efeitos apenas a partir de 1 de Janeiro de 2012.*

*4 - Aos prédios urbanos inscritos na matriz e objecto de transmissão onerosa ou gratuita ocorrida até 31 de dezembro de 2011 aplica-se o disposto nos n.os 1 a 3 e 6 a 8 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.*

## **Artigo 15.º-A**

*(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### **Princípios da avaliação geral**

1 - A avaliação geral é promovida de acordo com os princípios gerais do procedimento tributário e os princípios técnicos da avaliação imobiliária.

2 - A avaliação geral é regida pelos princípios da legalidade, da simplicidade de termos e da celeridade do procedimento, da economia, da eficiência e da eficácia, no respeito pelas garantias dos contribuintes.

3 - Os peritos locais e os peritos avaliadores independentes actuam ao abrigo dos princípios da independência técnica, da imparcialidade e da responsabilidade, devendo interagir nos locais da situação dos prédios urbanos numa relação de proximidade com as populações, com recurso aos meios de informação ao seu dispor.

4 - As partes interessadas no procedimento de avaliação geral de prédio urbano devem agir de boa-fé e estão sujeitas a um dever de cooperação especial, prestando a assistência adequada e tempestiva e as informações necessárias à determinação do respectivo valor patrimonial tributário.

## **Artigo 15.º-B**

*(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### **Administração operacional da avaliação geral**

1 - A Direcção-Geral dos Impostos prossegue as atribuições de administração e gestão operacional da avaliação geral.

2 - A Direcção-Geral de Informática e Apoio aos Serviços Tributários e Aduaneiros prossegue as atribuições de implementação e gestão das infra-estruturas tecnológicas da avaliação geral e de prestação de apoio técnico à gestão dos sistemas de informação.

3 - À Direcção de Serviços das Avaliações compete o planeamento, o acompanhamento e o controlo da avaliação geral, coordenando a actividade dos peritos locais e prestando-lhes o apoio técnico necessário.

4 - Compete aos chefes de finanças fiscalizar a actuação dos peritos locais tendo em conta, designadamente, os princípios constantes do n.º 3 do artigo 15.º-A.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 15.º-C

(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Iniciativa do procedimento

- 1 - A iniciativa da avaliação de um prédio urbano no âmbito da avaliação geral cabe aos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos.
- 2 - Os documentos previstos nos n.os 2 e 3 do artigo 37.º do CIMI são enviados, por via electrónica, pelas câmaras municipais aos serviços de finanças da área de situação dos prédios urbanos, nos 10 dias subseqüentes à sua solicitação.
- 3 - Nos casos em que não seja possível o envio por transmissão electrónica dos documentos referidos no número anterior, as câmaras municipais procedem ao seu envio em formato papel, no mesmo prazo.
- 4 - Nos prédios urbanos em que se verifique a impossibilidade da entrega dos documentos mencionados no n.º 2, devem as câmaras municipais proceder, com a cooperação dos proprietários, à determinação da área bruta de construção do edifício ou da fracção e da área excedente à de implantação, previstas no artigo 40.º do CIMI.
- 5 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o perito local deve proceder à determinação das referidas áreas no local de situação do prédio sempre que se mostre necessário.

## Artigo 15.º-D

(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Valor patrimonial tributário

- 1 - Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos objecto da avaliação geral são determinados por avaliação directa, nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI.
- 2 - Para efeitos da avaliação geral, o valor base dos prédios edificados (Vc), o coeficiente de localização (Cl) e o coeficiente de vetustez (Cv), previstos nos artigos 39.º, 42.º e 44.º do CIMI, são os vigentes e determináveis em 30 de novembro de 2011.
- 3 - Na avaliação geral não é obrigatória a vistoria do prédio a avaliar.
- 4 - Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que tenham sido objecto da avaliação geral entram em vigor:
  - a) Em 31 de dezembro de 2012, para efeitos do imposto municipal sobre imóveis;
  - b) No momento da ocorrência dos respectivos factos tributários, para efeitos dos restantes impostos.
- 5 - As decisões relativas a requerimentos e a pedidos de segunda avaliação, reclamações ou impugnações nos termos dos artigos 15.º-F e 15.º-G reportam-se às datas referidas no número anterior.
- 6 - O disposto nos n.os 4 e 5 não se aplica aos prédios urbanos que, antes das datas aí referidas, sejam avaliados nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, nomeadamente nos casos previstos nas alíneas a), b), c), e d) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 13.º, na alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI e no artigo 250.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 15.º-E

*(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Notificação do valor patrimonial tributário apurado na avaliação geral

- 1 - O valor patrimonial tributário do prédio urbano resultante da avaliação geral é notificado ao sujeito passivo por transmissão electrónica de dados ou, não sendo tal possível, por via postal registada.
- 2 - As notificações por via postal registada presumem-se realizadas no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte, quando aquele dia não seja útil.
- 3 - À câmara municipal da área da situação do prédio urbano é disponibilizada, por via electrónica, a informação relativa ao resultado da avaliação geral, para os efeitos do disposto no artigo seguinte.

## Artigo 15.º-F

*(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Segunda avaliação de prédios urbanos

- 1 - Quando o sujeito passivo, a câmara municipal ou o chefe de finanças não concordem com o resultado da avaliação geral de prédio urbano, podem, respectivamente, requerer ou promover a segunda avaliação, no prazo de 30 dias a contar da data em que o sujeito passivo tenha sido notificado.
- 2 - A segunda avaliação é realizada nos termos do artigo 15.º-D, por um perito avaliador independente designado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) e é concluída no prazo de 60 dias após a entrada do pedido.
- 3 - O pedido de segunda avaliação é dirigido ao chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio e instruído nesse serviço periférico local.
- 4 - Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas da segunda avaliação efectuada a seu pedido, com o limite mínimo de 2 UC, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.
- 5 - Ficam a cargo da câmara municipal as despesas da segunda avaliação efectuada a seu pedido, com o limite mínimo de 2 UC, sempre que o valor contestado se mantenha ou reduza.
- 6 - A decisão da segunda avaliação é notificada nos termos do artigo anterior.

## Artigo 15.º-G

*(Aditado pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Impugnação

A decisão da segunda avaliação prevista no artigo anterior é susceptível de impugnação judicial, nos termos definidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, com os fundamentos mencionados no artigo 77.º do CIMI.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 15.º-H

(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Matriz predial

Findo o prazo referido no n.º 1 do artigo 15.º-F ou, tendo sido pedida segunda avaliação, no momento em que a respectiva decisão produza os seus efeitos, os serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos procedem à actualização da matriz em resultado da avaliação geral do prédio urbano.

## Artigo 15.º-I

(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Peritos locais da avaliação geral

- 1 - Em cada serviço de finanças existem um ou mais peritos locais, nomeados pelo director-geral dos Impostos, que prestam serviço durante a realização da avaliação geral.
- 2 - Compete ao perito local realizar as avaliações gerais dos prédios urbanos que lhe forem cometidas.
- 3 - O número de peritos locais, em cada serviço de finanças, é fixado pelo director-geral dos Impostos.
- 4 - A designação dos peritos locais deve respeitar o previsto no artigo 63.º do CIMI.
- 5 - A Direcção-Geral dos Impostos pode, para a designação dos peritos locais, solicitar a colaboração das ordens profissionais e de associações profissionais com atribuições nas áreas técnicas adequadas à realização da avaliação geral.

## Artigo 15.º-J

(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Peritos avaliadores independentes da avaliação geral

- 1 - Os peritos avaliadores independentes a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º-F são nomeados pela CNAPU, competindo-lhes proceder à segunda avaliação mencionada no mesmo artigo.
- 2 - Os peritos avaliadores independentes constam de listas organizadas por distrito e por ordem alfabética, com observância dos critérios constantes do n.º 3 do artigo 63.º do CIMI.
- 3 - Na designação dos peritos avaliadores independentes, a CNAPU tem em consideração o seu domicílio e a localização do prédio urbano a avaliar, com vista a uma maior economia de custos.

## Artigo 15.º-L

(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)

### Remunerações, impedimentos, posse e substituição dos peritos

- 1 - As remunerações dos peritos locais e dos peritos avaliadores independentes são fixadas por despacho do Ministro das Finanças.
- 2 - Na avaliação geral não são abonadas as despesas de transportes, excepto as incorridas pelos peritos avaliadores independentes.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - Na avaliação geral, são aplicáveis aos peritos locais e aos peritos avaliadores independentes, com as necessárias adaptações, as regras de impedimentos e de substituição previstas nos artigos 69.º e 70.º do CIMI.

## Artigo 15.º-M

*(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Financiamento da avaliação geral de prédios urbanos

1 - Para despesas relacionadas com a avaliação geral dos prédios urbanos é afectada uma verba resultante da execução das receitas tributárias do imposto municipal sobre imóveis relativo aos anos de 2011 e de 2012, a arrecadar em 2012 e 2013, respectivamente, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 15.º

2 - A verba a afectar à avaliação geral é estabelecida por portaria do Ministro das Finanças, ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

## Artigo 15.º-N

*(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Prédios urbanos arrendados

1 - No caso de prédio ou parte de prédio urbano abrangido pela avaliação geral que esteja arrendado por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, o valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15.

2 - No caso de prédios ou partes de prédios abrangidos pelo n.º 1 cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 1 com referência ao valor anual da renda atualizada. *(Anterior n.º 6 - Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

3 - Os proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados por contratos de arrendamento celebrados nos termos dos números anteriores devem apresentar, anualmente, no período compreendido entre 1 de janeiro e 15 de fevereiro do ano seguinte, a participação de rendas, conforme modelo e procedimentos aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

4 – (revogado) . *(Revogado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

5 – (revogado) . *(Revogado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

6 — O valor patrimonial tributário para efeitos exclusivamente de IMI, fixado nos termos do disposto nos números anteriores, é objeto de notificação ao respetivo titular e passível de reclamação ou impugnação nos termos gerais. *(Anterior n.º 5 - Redação da Lei n.º 119/2019 de 18 de setembro)*

7 — (Revogado) *(Redação da Lei n.º 119/2019 de 18 de setembro)*

8 — (Revogado.) *(Redação da Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

9 — (Revogado) *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

10 - O valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente de IMI, fixado nos termos do presente artigo, não é aplicável, prevalecendo, para todos os efeitos, o valor patrimonial tributário determinado na avaliação geral, nas seguintes situações. *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

a) Falta de apresentação da participação, no prazo previsto no n.º 3, ou dos elementos comprovativos que sejam solicitados; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

b) Não declaração de rendas referentes aos contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 1 e 2 para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no ano anterior ao ano da participação referida no n.º 3; *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

c) Divergência entre a renda participada e a constante daquela declaração; *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

d) (Revogada.) *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

e) Transmissão onerosa ou doação do prédio ou parte do prédio urbano; *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

f) Cessação do contrato de arrendamento referido nos n.ºs 1 ou 2; *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

g) Atualização da renda nos termos previstos nos artigos 30.º a 37.º ou 50.º a 54.º da [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, alterada pela [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, exceto nas situações referidas no n.º 2; *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

h) (Revogada.) *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

11 - A falsificação, viciação e alteração dos elementos comprovativos ou as omissões ou inexatidões da participação prevista no n.º 3, quando não devam ser punidas pelo crime de fraude fiscal, constituem contraordenação punível nos termos do artigo 118.º ou 119.º do Regime Geral das Infrações Tributárias, aprovado pela [Lei n.º 15/2001](#), de 5 de junho *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

## Artigo 15.º-O

*(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)*

### Regime de salvaguarda de prédios urbanos

1 - A colecta do IMI respeitante aos anos de 2012 e 2013 e liquidado nos anos de 2013 e 2014, respectivamente, por prédio ou parte de prédio urbano objecto da avaliação geral, não pode exceder a colecta do IMI devido no ano imediatamente anterior adicionada, em cada um desses anos, do maior dos seguintes valores:

a) € 75; ou

b) Um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011 ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.

2 - A colecta do IMI de prédio ou parte de prédio urbano objecto da avaliação geral, destinado à habitação própria e permanente de sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento colectável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 4898, não pode exceder a

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

colecta do IMI devido no ano imediatamente anterior adicionada, em cada ano, de um valor igual a € 75.

3 - No caso de o sujeito passivo deixar de beneficiar do regime previsto no número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o previsto no n.º 1 relativamente à diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e a colecta do IMI devido no ano imediatamente anterior.

4 - O disposto nos números anteriores não é aplicável:

a) Aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI;

b) Aos prédios que sejam propriedade das entidades referidas no n.º 4 do artigo 112.º do Código do IMI;

c) Aos prédios em que se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de dezembro de 2011, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.

### Artigo 15.º-P

*(Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)*

#### Direito subsidiário

À avaliação geral de prédios urbanos aplica-se, subsidiariamente, o disposto no CIMI e demais legislação complementar.

### Artigo 16.º

#### Actualização do valor patrimonial tributário

1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País. *(Redacção da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro)*

2 - Os coeficientes referidos no n.º 1 são estabelecidos, entre um máximo de 44,21 e um mínimo de 1, e constam de portaria do Ministro das Finanças.

3 - Aos valores dos prédios inscritos nas matrizes até ao ano de 1970, inclusive, é aplicado o coeficiente que lhe corresponder nesse ano e, aos dos prédios inscritos posteriormente, aquele que corresponder ao ano da inscrição matricial.

4 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o coeficiente é sempre aplicado aos referidos valores já expurgados de quaisquer correcções efectuadas posteriormente ao ano de 1970 e aos anos da respectiva inscrição matricial.

5 - No caso de prédios urbanos arrendados que o deixaram de estar até 31 de dezembro de 1988, é aplicado ao valor patrimonial resultante da renda o coeficiente correspondente ao ano a que respeita a última actualização da renda.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 17.º<sup>(\*)</sup>

### Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 - Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 - Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 39.º, 40.º, 41.º e 53.º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 - Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no 3.º ano posterior ao da avaliação.

4 - Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do n.º 2, no ano da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 - A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38.º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior.

*(\*)- Redacção da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro)*

## Artigo 18.º

*(Revogado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro)*

### Apresentação de participação

## Artigo 19.º

### Prédios parcialmente arrendados

Tratando-se de prédios urbanos só em parte arrendados, cujos rendimentos parciais estão discriminados nas matrizes urbanas, aplicam-se os dois critérios a que se referem os artigos 16.º e 17.º à parte não arrendada e à parte arrendada, respectivamente, somando-se os dois valores para determinar o valor patrimonial tributário global do prédio.

## Artigo 20.º

### Reclamação da actualização do valor patrimonial tributário

1 - O sujeito passivo pode reclamar do resultado das actualizações efectuadas nos termos dos artigos 16.º, 17.º, n.º 1, e 19.º, designadamente com fundamento em erro de facto ou de direito.

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

2 - As reclamações são deduzidas no prazo de 90 dias contados do termo do prazo para pagamento voluntário da primeira ou única prestação do IMI, salvo se o documento de cobrança respectivo tiver sido emitido em nome de outrem que não o sujeito passivo, caso em que aquele prazo é contado a partir da data da citação efectuada em processo de execução fiscal.

3 - Tratando-se de prédios urbanos isentos de IMI, as reclamações são deduzidas no prazo de 90 dias a contar de 30 de Abril de 2004, devendo a DGCI comunicar aos interessados os novos valores resultantes da actualização.

4 - O sujeito passivo pode solicitar que o valor patrimonial tributário do prédio seja determinado por avaliação de acordo com as regras estabelecidas no CIMI, nos prazos referidos nos n.os 2 e 3, consoante o caso.

5 - O disposto nos números anteriores não prejudica a dedução de impugnação judicial, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

### **Artigo 21.º**

#### **Vigência dos valores patrimoniais tributários corrigidos**

Os valores patrimoniais tributários resultantes das correcções efectuadas, nos termos dos artigos 16.º, 17.º, n.º 1, e 19.º, entram em vigor em 31 de dezembro de 2003, reportando-se, também, a esta data os resultados das participações e eventuais reclamações efectuadas nos termos dos artigos 18.º e 20.º

### **Artigo 22.º**

#### **Regime de cobrança**

O Decreto-Lei n.º 492/88, de 30 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 172-A/90, de 31 de Maio, é aplicável, até à sua substituição, ao IMI, com as necessárias adaptações.

### **Artigo 23.º**

#### **Exigência do número fiscal**

1 - Os sujeitos passivos do IMI, caso ainda não o tenham feito, devem, no prazo de seis meses após a entrada em vigor do presente decreto-lei, proceder à identificação dos prédios com o respectivo número de identificação fiscal.

2 - Ao incumprimento da obrigação prevista no número anterior é aplicável o disposto no artigo 117.º do Regime Geral das Infrações Tributárias.

### **Artigo 24.º**

#### **Comunicação das deliberações das assembleias municipais**

No ano de entrada em vigor do CIMI, a comunicação das deliberações referidas no artigo 112.º deve dar entrada na Direcção-Geral dos Impostos até 31 de dezembro.

### **Artigo 25.º**

#### **Regime de salvaguarda**

1 - O aumento da colecta do IMI resultante da actualização dos valores patrimoniais tributários

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

não pode exceder, por prédio, os seguintes valores anuais adicionados à colecta da contribuição autárquica ou do IMI devido no ano anterior ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos:

Ano de 2004 - € 60;  
Ano de 2005 - € 75;  
Ano de 2006 - € 90;  
Ano de 2007 - € 105;  
Ano de 2008 - € 120;  
Ano de 2009 - € 135;  
Ano de 2010 - € 150;  
Ano de 2011 - € 165.

*(Redacção da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

2 - A limitação prevista no número anterior não se aplica aos prédios avaliados, no período temporal aí referido, com aplicação das regras de avaliação previstas nos artigos 38.º e seguintes do CIMI.

3 - (Revogado.) *(Redacção da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

4 - O disposto nos números anteriores não é aplicável: *(Redacção da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

a) Aos prédios que sejam propriedade das entidades referidas no n.º 4 do artigo 112.º do CIMI;  
*(Redacção da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

b) Aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI.  
*(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

### **Artigo 26.º** **Revisão dos elementos aprovados pela CNAPU**

1 - Os elementos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI, constantes da portaria prevista no seu n.º 2, podem ser revistos, com fundamento na sua errada qualificação ou quantificação, durante o período decorrido entre a primeira e a segunda publicação.

2 - A revisão prevista no número anterior é efectuada sobre proposta apresentada pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), com base nos elementos fornecidos pelos serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos, a apresentar durante o primeiro triénio de vigência do novo regime de avaliação.

3 - A revisão a que se refere o número anterior é aprovada nos termos do n.º 3 do artigo 62.º, originando a repetição das avaliações entretanto efectuadas.

4 - Os erros a que alude o n.º 1 consideram-se imputáveis aos serviços.

### **Artigo 27.º** **Liquidação do IMT e do imposto do selo**

1 - O IMT relativo aos prédios cujo valor patrimonial tributário tenha sido determinado nos termos do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, e enquanto não for efectuada a avaliação geral da propriedade imobiliária, nos termos previstos no Código do

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é liquidado, sem prejuízo das regras especiais previstas no CIMT, nos termos seguintes:

a) O imposto relativo aos prédios urbanos é provisoriamente liquidado pelo valor constante do acto ou do contrato ou pelo valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, consoante o que for maior, sendo a liquidação corrigida oficiosamente, sendo caso disso, logo que se torne definitivo o valor da avaliação a levar a efeito nos termos previstos no n.º 1 do artigo 15.º do presente diploma, relativamente a todas as primeiras transmissões que ocorrerem após a entrada em vigor do CIMT;

b) O imposto relativo aos prédios arrendados até 31 de dezembro de 2001 e que ainda se encontrem arrendados na data da liquidação é liquidado pelo preço constante do acto ou do contrato ou pelo valor determinado nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do presente diploma, consoante o que for maior;

c) O imposto relativo a prédios rústicos é liquidado sobre o valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, actualizado com base em factores de correcção monetária cujo limite não poderá exceder 44,21, a fixar em função do ano da última avaliação geral ou cadastral, a publicar em portaria do Ministro das Finanças, ou pelo valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior.

2 - O imposto do selo é liquidado, sem prejuízo das regras especiais previstas no respectivo Código, nos seguintes termos:

a) No caso de prédios urbanos, com base no valor da avaliação prevista no n.º 1 do artigo 15.º do presente diploma;

b) No caso dos prédios urbanos arrendados até 31 de dezembro de 2001 e que ainda se encontrem arrendados na data da liquidação, com base no valor determinado nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do presente diploma;

c) No caso dos prédios rústicos, com base no valor patrimonial tributário actualizado pela forma prevista na alínea c) do n.º 1.

3 - Havendo lugar a transmissão, para efeitos de IMT e do imposto do selo, que não envolva mudança de sujeito passivo em sede de IMI, o adquirente, o cabeça-de-casal ou o beneficiário de qualquer transmissão gratuita apresenta a declaração prevista no artigo 37.º do CIMI, conjuntamente com a referida no artigo 19.º do CIMT ou com a participação a que se refere o artigo 26.º do Código do Imposto do Selo, consoante o caso. *(Redacção do DL 211/2005, de 7 de dezembro)*

4 - O valor patrimonial tributário resultante da avaliação efectuada com base na declaração referida na primeira parte do número anterior só produz efeitos no IMI quando se operar a mudança de sujeito passivo deste imposto.

# **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

## **CAPÍTULO IV Disposições finais**

### **Artigo 28.º Remissões**

1 - Todos os textos legais que mencionam Código da Contribuição Autárquica ou contribuição autárquica consideram-se referidos ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ou ao imposto municipal sobre imóveis (IMI).

2 - Todos os textos legais que mencionem Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, imposto municipal de sisa ou imposto sobre as sucessões e doações consideram-se referidos ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), ao Código do Imposto do Selo, ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e ao imposto do selo, respectivamente.

### **Artigo 29.º Modelos de impressos**

Os modelos de impressos destinados a dar cumprimento às obrigações impostas pelo CIMI, pelo CIMT e pelo Código do Imposto do Selo são aprovados por portaria do Ministro das Finanças.

### **Artigo 30.º Modificações dos Códigos**

As modificações a introduzir no CIMI, no CIMT e no Código do Imposto do Selo são consideradas como fazendo parte deles e inseridas no lugar próprio, devendo essas modificações ser sempre efectuadas por meio de substituição dos artigos alterados, supressão dos inúteis ou pelo aditamento dos que forem necessários.

### **Artigo 31.º Revogação**

1 - A partir da data da entrada em vigor do CIMI, são revogados os Códigos da Contribuição Autárquica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de novembro, e da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 45104, de 1 de Julho de 1963, na parte ainda vigente, considerando-se a contribuição autárquica substituída pelo imposto municipal sobre imóveis (IMI) para todos os efeitos legais.

2 - É revogado o artigo 5.º da Lei n.º 36/91, de 27 de Julho, bem como a alínea c) do n.º 1 do artigo 10.º da Lei n.º 19/2003, de 20 de Junho.

3 - A partir da data da entrada em vigor do CIMT, é revogado o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41969, de 24 de novembro de 1958.

4 - São revogados, a partir da data referida no n.º 3, todos os benefícios fiscais relativos ao imposto sobre as sucessões e doações criados por legislação extravagante ao Código aí referido.

5 - Os Códigos revogados continuam a aplicar-se aos factos tributários ocorridos até à data da entrada em vigor dos Códigos e alterações referidos no artigo 32.º do presente diploma, incluindo os factos que tenham beneficiado de isenção ou de redução de taxa condicionadas e que venham a ficar sem efeito na vigência dos novos Códigos.

6 - Mantêm-se em vigor os benefícios fiscais relativos à contribuição autárquica, agora reportados ao IMI, bem como os respeitantes ao imposto municipal de sisa estabelecidos em legislação

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

extravagante ao Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41969, de 24 de novembro de 1958, e no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que passam a ser reportados ao IMT.

## **Artigo 32.º** **Entrada em vigor**

1 - O CIMI entra em vigor em 1 de dezembro de 2003, com excepção das normas relativas à constituição, competência e funcionamento dos organismos de avaliação e dos peritos, que entram em vigor no dia seguinte ao da publicação do presente diploma.

2 - Aos prédios omissos cujo pedido para inscrição na matriz seja apresentado a partir do dia seguinte ao da publicação do presente diploma aplica-se o regime de avaliações previsto no CIMI, sendo as liquidações da contribuição autárquica respeitantes aos anos anteriores ao de 2003 efectuadas com base na taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º daquele Código fixada para aquele ano.

3 - O Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis entra em vigor em 1 de Janeiro de 2004.

4 - As alterações introduzidas ao Código do Imposto do Selo e respectiva Tabela Anexa, relativas às transmissões gratuitas e transferências onerosas de actividades ou de explorações de serviços, entram em vigor em 1 de Janeiro de 2004.

5 - As alterações e aditamentos aos Códigos do IRS, do IRC e do Notariado e ao Estatuto dos Benefícios Fiscais entram em vigor em 1 de Janeiro de 2004, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 11.º do presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Agosto de 2003. - José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - Amílcar Augusto Contel Martins Theias.

Promulgado em 23 de Outubro de 2003.  
Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.  
Referendado em 30 de Outubro de 2003.  
O Primeiro-Ministro, José Manuel Durão Barroso.

## **Preâmbulo**

Há muito tempo que se formou na sociedade portuguesa um largo consenso acerca do carácter profundamente injusto do regime actual de tributação estática do património imobiliário. Esse consenso é extensivo à identificação das causas do problema, a saber, a profunda desactualização das matrizes prediais e a inadequação do sistema de avaliações prediais.

Embora o Código da Contribuição Autárquica tenha entrado em vigor em 1 de Janeiro de 1989, o sistema de avaliações vigente é ainda o do velho Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola, de 1963, que em grande parte manteve o sistema do Código da Contribuição Predial de 1913.

O sistema de avaliações até agora vigente foi criado para uma sociedade que já não existe, de economia rural e onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica. Por essa razão, o

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente lacunar e desajustado da realidade actual.

A enorme valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção, por efeito de sucessivos processos inflacionistas e da aceleração do crescimento económico do País nos últimos 30 anos, minaram a estrutura e a coerência do actual sistema de tributação.

A combinação destes factores conduziu a distorções e iniquidades, incompatíveis com um sistema fiscal justo e moderno e, sobretudo, a uma situação de sobretributação dos prédios novos ao lado de uma desajustada subtributação dos prédios antigos.

Mantêm-se, no entanto, plenamente actuais as razões que, aquando da reforma de 1988-1989, levaram à criação de um imposto sobre o valor patrimonial dos imóveis, com a receita a reverter a favor dos municípios, baseado predominantemente no princípio do benefício.

Porém, a profundidade das alterações a introduzir é de tal ordem que se entendeu, em lugar da contribuição autárquica, criar o imposto municipal sobre imóveis (IMI), terminologia de resto mais adequada para designar a realidade tributária em causa, para além de que existem outros tributos que têm as autarquias como seus sujeitos activos.

No plano da incidência, o IMI segue a concepção que presidia à contribuição autárquica e, quanto às isenções, dado que o novo modelo irá conduzir a uma descida da tributação dos prédios mais recentes, diminuiram-se os períodos da sua duração, com base num escalonamento em dois patamares. Modificou-se também a isenção relativa aos prédios de reduzido valor patrimonial pertencentes a famílias de baixos rendimentos, aumentando-se significativamente os limites considerados para o efeito.

Com este Código opera-se uma profunda reforma do sistema de avaliação da propriedade, em especial da propriedade urbana. Pela primeira vez em Portugal, o sistema fiscal passa a ser dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em factores objectivos, de grande simplicidade e coerência interna, e sem espaço para a subjectividade e discricionariedade do avaliador.

É também um sistema simples e menos oneroso, que permitirá uma rapidez muito maior no procedimento de avaliação.

A concepção do novo sistema de avaliações beneficiou de um vasto acervo de informação, análises e estudos preparados desde há vários anos pelos serviços da Direcção-Geral dos Impostos, os quais foram actualizados e complementados segundo directrizes estabelecidas.

Foram acolhidas, no essencial, as recomendações do relatório da Comissão de Desenvolvimento da Reforma Fiscal, bem como os critérios do anteprojecto do Código de Avaliações elaborado em 1991, actualizados mais tarde no âmbito da Comissão da Reforma da Tributação do Património, considerando-se, nomeadamente, a relevância do custo médio de construção, da área bruta de construção e da área não edificada adjacente, preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, localização, qualidade e conforto da construção, vetustez e características envolventes.

Estes factores são complementados com zonamentos municipais específicos, correspondentes a áreas uniformes de valorização imobiliária, com vista a impedir a aplicação de factores idênticos independentemente da localização de cada prédio e de cada município no território nacional.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

Consagram-se, pois, no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) os contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objectivos que escapem às oscilações especulativas da conjuntura, de modo que sirvam de referência a uma sólida, sustentável e justa relação tributária entre o Estado e os sujeitos passivos.

Por outro lado, criam-se organismos de coordenação e supervisão das avaliações, com uma composição que garante a representatividade dos agentes económicos e das entidades públicas ligadas ao sector, mantendo-se as garantias de defesa das decisões dos órgãos de avaliações.

Os objectivos fundamentais das alterações propostas são, pois, o de criar um novo sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis, o de actualizar os seus valores e o de repartir de forma mais justa a tributação da propriedade imobiliária, principalmente no plano intergeracional.

De referir também que outro dos objectivos principais a alcançar é o da rápida melhoria do nível de equidade. Tal desiderato é prosseguido, enquanto não for determinada a avaliação geral, através da actualização imediata dos valores patrimoniais tributários, pela via da correcção monetária ponderada, da redução substancial dos limites das taxas, fixados em 0,4% e 0,8%, e do estabelecimento de limites ao aumento da colecta, por forma a que não ocorra nem um agravamento exagerado e abrupto do imposto a pagar, nem uma quebra na receita, competindo aos municípios determinar em concreto qual a taxa a aplicar. No entanto, a actualização do valor patrimonial dos prédios urbanos arrendados até 31 de dezembro de 2001, e que continuem arrendados no domínio de vigência do novo Código, será feita através da capitalização da renda anual, evitando assim que os seus titulares se vissem confrontados com um imposto a pagar que poderia exceder o rendimento efectivamente recebido.

Os prédios urbanos novos e os que forem transmitidos no domínio de vigência do CIMI serão objecto de avaliação com base nas novas regras de avaliação e passarão a ser tributados por uma taxa entre 0,2% e 0,5%, a fixar por cada município.

Nos prédios rústicos, continua a considerar-se como base para a tributação o seu potencial rendimento produtivo, com alterações de menor relevância, sendo a realização de uma reforma mais global diferida para o momento da reestruturação da base cadastral destes prédios.

A luta contra a fraude e evasão fiscal foi igualmente um dos objectivos da reforma, mormente face a fenómenos de deslocalização da titularidade de imóveis para países ou regiões com regimes fiscais mais favoráveis, prevendo-se uma taxa agravada para estes casos e retirando-se o benefício da não sujeição temporária do imposto aos terrenos destinados à construção de edifícios para venda e aos prédios que integrem o activo de empresas que tenham por objecto a sua venda.

Outra medida importante desta reforma é a do reforço dos poderes tributários dos municípios, nomeadamente através do alargamento do intervalo de fixação das taxas e dos novos poderes de determinar alguns benefícios fiscais, no âmbito das políticas urbanística, cultural, de desenvolvimento e de combate à desertificação.

Daí advirá certamente uma maior responsabilização das autarquias perante as populações, e uma maior exigência dos munícipes para com os seus autarcas, num domínio, como é o caso da fiscalidade, onde se projecta com maior nobreza o exercício dos direitos e dos deveres da cidadania.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## CAPÍTULO I Incidência

### Artigo 1.º Incidência

1 - O imposto municipal sobre imóveis (IMI) incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam. *(Redação da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro; anterior proémio do artigo)*

2 - O adicional ao imposto municipal sobre imóveis, deduzido dos encargos de cobrança e da previsão de deduções à coleta de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), constitui receita do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

### Artigo 2.º Conceito de prédio

1 - Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

2 - Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios.

3 - Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

4 - Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

### Artigo 3.º Prédios rústicos

1 - São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano, exceto os que sejam de classificar como terrenos para construção, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º, e os que tenham por destino normal uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, desde que: *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março – A presente alteração tem natureza interpretativa)*

a) Estejam afetos ou, na falta de concreta afetação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

2 - São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários e estejam a ter, de facto, esta afetação. *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - São ainda prédios rústicos:

a) Os edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

b) As águas e plantações nas situações a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º

4 - Para efeitos do presente Código, consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido dos arruamentos.

5 - A qualificação dos rendimentos referidos no presente diploma é aquela que é considerada para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS). *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março – A presente alteração tem natureza interpretativa)*

## **Artigo 4.º** **Prédios urbanos**

Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

## **Artigo 5.º** **Prédios mistos**

1 - Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal.

2 - Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é havido como misto.

## **Artigo 6.º** **Espécies de prédios urbanos**

1 - Os prédios urbanos dividem-se em:

- a) Habitacionais;
- b) Comerciais, industriais ou para serviços;
- c) Terrenos para construção;
- d) Outros.

2 - Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

3 - Consideram-se terrenos para construção os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano: *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

a) Para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção; ou *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

4 - Excetuam-se do número anterior os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer das operações referidas na alínea a) no número anterior, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

5 - A comunicação a que se refere a alínea b) do n.º 3 é feita exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

6 - Enquadram-se na previsão da alínea d) do n.º 1: *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

a) Os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontrem abrangidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 3.º; *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

b) Os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 2; e *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

c) Os terrenos excecionados pelo n.º 4. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

## Artigo 7.º

### Valor Patrimonial Tributário

1 - O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado nos termos do presente Código.

2 - O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos com partes enquadráveis em mais de uma das classificações do n.º 1 do artigo anterior determina-se:

a) Caso uma das partes seja principal e a outra ou outras meramente acessórias, por aplicação das regras de avaliação da parte principal, tendo em atenção a valorização resultante da existência das partes acessórias;

b) Caso as diferentes partes sejam economicamente independentes, cada parte é avaliada por aplicação das correspondentes regras, sendo o valor do prédio a soma dos valores das suas partes.

3 - O valor patrimonial tributário dos prédios mistos corresponde à soma dos valores das suas partes rústica e urbana determinados por aplicação das correspondentes regras do presente Código.

## Artigo 8.º

### Sujeito Passivo

1 - O imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeitar.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

2 - Nos casos de usufruto ou de direito de superfície, o imposto é devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo de implantação.

3 - No caso de propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio.

4 - Presume-se proprietário, usufrutuário ou superficiário, para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar na matriz, na data referida no n.º 1 ou, na falta de inscrição, quem em tal data tenha a posse do prédio.

5 - Na situação prevista no artigo 81.º o imposto é devido pela herança indivisa representada pelo cabeça-de-casal.

### **Artigo 9.º** **Início da tributação**

1 - O imposto é devido a partir:

a) Do ano, inclusive, em que a fracção do território e demais elementos referidos no artigo 2.º devam ser classificados como prédio;

b) Do ano seguinte ao do termo da situação de isenção, salvo se, estando o sujeito passivo a beneficiar de isenção, venha a adquirir novo prédio para habitação própria e permanente e continuar titular do direito de propriedade do prédio isento, caso em que o imposto é devido no ano em que o prédio deixou de ser habitado pelo respectivo proprietário;

c) Do ano, inclusive, da conclusão das obras de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que hajam determinado a variação do valor patrimonial tributário de um prédio;

d) *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

e) *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

2 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

3 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

4 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

5 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

6 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

7 - *(Revogado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

### **Artigo 10.º** **Data da conclusão dos prédios urbanos**

1 - Os prédios urbanos presumem-se concluídos ou modificados na mais antiga das seguintes datas:

a) Em que for concedida licença camarária, quando exigível;

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

b) Que a declaração de inscrição na matriz indique como data de conclusão das obras; *(Redação do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

c) Em que se verificar uma qualquer utilização, desde que a título não precário;

d) Em que se tornar possível a sua normal utilização para os fins a que se destina.

2 - O chefe de finanças da área da situação dos prédios fixa, em despacho fundamentado, a data da conclusão ou modificação dos prédios, nos casos não previstos no número anterior e naqueles em que as presunções nele enunciadas não devam relevar, com base em elementos de que disponha, designadamente os fornecidos pelos serviços da administração fiscal, pela câmara municipal ou resultantes de reclamação dos sujeitos passivos.

## CAPÍTULO II Isenções

### Artigo 11.º Entidades públicas isentas

1 - Estão isentos de imposto municipal sobre imóveis o Estado, as Regiões Autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, bem como as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público. *(Redação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

2 - Não estão isentos: *(Redação da Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto)*

a) Os serviços, estabelecimentos e organismos do Estado que tenham caráter empresarial, exceto os hospitais e unidades de saúde constituídos em entidades públicas empresariais em relação aos imóveis nos quais sejam prestados cuidados de saúde;

b) O património imobiliário público sem utilização, nos termos definidos em diploma próprio.

3 - Considera-se património imobiliário público sem utilização, nos termos definidos em diploma próprio, o conjunto de bens imóveis do domínio privado do Estado ou dos institutos públicos que se encontrem em inatividade, devolutos ou abandonados e não tenham sido objeto de qualquer uma das formas de administração previstas no artigo 52.º, n.º 2, do [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto, ou se encontrem integrados em procedimento tendente a esse efeito, por um período não inferior a 3 anos consecutivos. *(Aditado pela Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto)*

### Artigo 11.º-A Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos

*(Aditado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios rústicos e o prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, desde que o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor de 14 IAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor de 14 IAS. *(Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro; ver nota 2)*

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, os rendimentos do agregado familiar são os do ano anterior àquele a que respeita a isenção.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - O rendimento referido no n.º 1 é determinado individualmente sempre que, no ano a que respeita a isenção, o sujeito passivo já não integre o agregado familiar a que se refere o número anterior. *(Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro)*

4 - As isenções a que se refere o n.º 1 são automáticas, nelas não se incluindo os prédios pertencentes a sujeitos passivos não residentes, sendo reconhecidas oficiosamente e com uma periodicidade anual pela Autoridade Tributária e Aduaneira, a partir da data de aquisição dos prédios ou da data da verificação dos respetivos pressupostos. *(Redação da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

5 - O não cumprimento atempado, pelo sujeito passivo ou pelos membros do seu agregado familiar, das suas obrigações declarativas em sede de IRS e de IMI, determina a não atribuição das isenções previstas no n.º 1.

6 - A isenção a que se refere o n.º 1 abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

7 - Em caso de compropriedade, o valor patrimonial tributário global a que alude o n.º 1 é o que, proporcionalmente, corresponder à quota do sujeito passivo e dos restantes membros do seu agregado familiar.

8 - Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se prédio ou parte de prédio urbano afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar aquele no qual esteja fixado o respetivo domicílio fiscal.

9 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o sujeito passivo que, a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto, se encontre a residir em lar de terceira idade, em instituição de saúde ou no domicílio fiscal de parentes e afins em linha reta e em linha colateral, até ao 4.º grau, pode beneficiar da isenção prevista no presente artigo, efetuando até àquela data prova, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, de que o prédio ou parte de prédio urbano em causa antes constituía a sua habitação própria e permanente. *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

10 - Se o sujeito passivo for uma herança indivisa, relativamente aos prédios urbanos que estejam efetivamente afetos a habitação permanente dos herdeiros, a isenção é aplicada à quota-parte dos herdeiros que estejam identificados na matriz predial e relativamente aos quais, ou a cujos agregados familiares, se verifiquem os pressupostos da isenção. *(Aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

11 - Para efeitos do número anterior, na determinação do valor patrimonial tributário global pertencente ao herdeiro ou ao seu agregado familiar é incluído o valor correspondente à quota-parte do herdeiro no prédio da herança que esteja afeto à sua habitação permanente. *(Aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

Notas:

1 - *Norma transitória prevista no n.º 1 do artigo 220.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro: "1 - Até que o valor do indexante de apoios sociais (IAS) atinja o valor da retribuição mínima mensal garantida em vigor em 2010, mantém-se aplicável este último valor para efeito da indexação prevista no artigo 11.º-A do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis."*

2 - *O disposto no n.º 1 do artigo 11.º-A, na redação dada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, aplica-se aos factos tributários do IMI relativos aos anos de 2023 e seguintes.*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 11.º-B

### Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional

*(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os terrenos para construção cujo procedimento de controlo prévio para obras de construção, tal como definidas na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, de imóveis com afetação habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

2 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios em que o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional, nos termos do n.º 5 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

3 - Nas situações previstas nos números anteriores, caso ao prédio seja dada utilização diversa de fins habitacionais, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

4 - Para efeitos da aplicação das isenções previstas nos n.os 1 e 2, os sujeitos passivos apresentam ao serviço de finanças da área da situação dos prédios documento comprovativo do início do procedimento de controlo prévio.

5 - As isenções previstas nos n.os 1 e 2 iniciam-se a partir da data da apresentação referida no número anterior.

6 - Para efeitos da caducidade das isenções previstas nos n.os 1 e 2, devem os municípios, ou os sujeitos passivos, comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira a decisão final, expressa ou tácita, dos procedimentos de controlo prévio relativos aos imóveis em causa, no prazo de 60 dias a contar da referida decisão.

7 - Se a comunicação a que se refere o número anterior for apresentada após o prazo, o imposto é devido pelo tempo entretanto decorrido, acrescendo-lhe os juros compensatórios, nos termos do artigo 117.º

8 - Não gozam do regime previsto nos n.os 1 e 2 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

9 - O disposto nos n.os 1 e 2 não é aplicável aos sujeitos passivos que:

a) Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças;

b) Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da lista referida na alínea anterior.

## CAPÍTULO III Matrizes prediais

### Artigo 12.º Conceito de matrizes prediais

- 1 - As matrizes prediais são registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.
- 2 - Existem duas matrizes, uma para a propriedade rústica e outra para a propriedade urbana.
- 3 - Cada andar ou parte de prédio susceptível de utilização independente é considerado separadamente na inscrição matricial, a qual discrimina também o respectivo valor patrimonial tributário.
- 4 - As matrizes são actualizadas anualmente com referência a 31 de dezembro.
- 5 - As inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade.

### Artigo 13.º Inscrição nas matrizes

- 1 - A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:
  - a) Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio;
  - b) Verificar-se um evento susceptível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;
  - c) Modificarem-se os limites de um prédio;
  - d) Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio;
  - e) Verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;
  - f) Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
  - g) Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção, excepto quando estes eventos sejam de conhecimento officioso; *(Redação do DL n.º 211/2005-, de 7 de dezembro)*
  - h) Ser ordenada uma actualização geral das matrizes;
  - i) Revogada *(Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*
  - j) Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 3 do artigo 11.º-B; *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*
  - l) Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

2 - Presume-se que o adquirente de um prédio omissos tomou conhecimento da omissão no momento da transmissão ou do início da posse, salvo prova em contrário.

3 - O diretor-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira procede, oficiosamente: *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

a) À inscrição de um prédio na matriz, bem como às necessárias actualizações, quando não se mostre cumprido o disposto no n.º 1;

b) À actualização do valor patrimonial tributário dos prédios, em resultado de novas avaliações ou quando tal for legalmente determinado;

c) À actualização da identidade dos proprietários, usufrutuários, superficiários e possuidores, sempre que tenha conhecimento de que houve mudança do respectivo titular;

d) À eliminação na matriz dos prédios demolidos, após informação dos serviços relativa ao termo da demolição;

e) À inscrição do valor patrimonial tributário definitivo determinado nos termos do presente Código.

f) À actualização da matriz nos casos da comunicação por parte do município prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 6.º *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

4 - As inscrições ou actualizações matriciais devem referir o ano em que tenham sido efectuadas, bem como os elementos que as justifiquem.

5 - Na situação prevista na alínea g) do n.º 1 o prazo para apresentação da declaração é de 30 dias. *(Redação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

6 - Sempre que haja lugar à junção dos elementos referidos nos n.os 2 e 3 do artigo 37.º, têm-se por não entregues as declarações que não sejam por eles acompanhadas. *(Redação do DL n.º 211/2005 -, de 7 de dezembro)*

7 - A Direcção-Geral dos Impostos procede ao pré-preenchimento da declaração a que se refere o n.º 1, quanto disponha dos elementos previstos no artigo 128.º, sem prejuízo da validação a efectuar pelo sujeito passivo. *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

### **Artigo 13.º-A** **Informação matricial**

*(Aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

1 - É disponibilizada no Portal das Finanças a informação relativa aos prédios averbados na matriz predial em nome dos sujeitos passivos.

2 - Quando a matriz não reflita a titularidade dos prédios que integram a comunhão de bens dos sujeitos passivos casados, estes devem comunicar, até 15 de fevereiro, a identificação dos prédios que são comuns.

3 - Com base na informação comunicada nos termos do número anterior, a Autoridade Tributária e Aduaneira procede à actualização matricial, com efeitos a 1 de janeiro desse ano.

# **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

4 - Caso os sujeitos passivos não efetuem a comunicação nos termos do n.º 2, a liquidação respeitante a esse ano terá por base a informação constante da matriz.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do objecto e tipos de avaliação na determinação do valor patrimonial tributário**

#### **Artigo 14.º**

##### **Objecto da avaliação**

1 - O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado por avaliação, com base em declaração do sujeito passivo, salvo se no presente Código se dispuser de forma diferente.

2 - Sempre que necessário, a avaliação é precedida de vistoria do prédio a avaliar.

#### **Artigo 15.º**

##### **Tipos de avaliação**

1 - A avaliação dos prédios rústicos é de base cadastral, não cadastral ou directa.

2 - A avaliação dos prédios urbanos é directa.

#### **Artigo 16.º**

##### **Avaliação geral**

1 - O Ministro das Finanças decide, por portaria, a avaliação geral dos prédios rústicos e ou urbanos de todos ou de qualquer município.

2 - Sempre que seja ordenada uma avaliação geral de prédios urbanos, devem os sujeitos passivos apresentar, no serviço de finanças da sua localização, declaração de modelo aprovado.

## **CAPÍTULO V**

### **Do valor patrimonial tributário dos prédios rústicos**

#### **Secção I**

##### **Do rendimento fundiário**

#### **Artigo 17.º**

##### **Valor patrimonial tributário**

O valor patrimonial tributário dos prédios rústicos corresponde ao produto do seu rendimento fundiário pelo factor 20, arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

#### **Artigo 18.º**

##### **Rendimento fundiário**

1 - O rendimento fundiário corresponde ao saldo de uma conta anual de cultura em que o crédito é representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração mencionados no artigo 25.º

2 - O rendimento fundiário de um prédio apura-se a partir da soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes, quando pertencentes ao titular do direito ao rendimento do prédio e se, no seu conjunto, tiverem interesse económico.

# **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

## **Artigo 19.º** **Parcela**

Parcela é a porção contínua de terreno, situada num mesmo prédio rústico, a que corresponda, como norma, uma única qualidade e classe de cultura ou, ainda, uma dependência agrícola ou parte dela.

## **SECÇÃO II** **Avaliação de base cadastral**

### **Artigo 20.º** **Operações de avaliação**

A avaliação de base cadastral consiste na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, dos quadros de tarifas e na distribuição parcelar feitos nos termos dos artigos seguintes e é efectuada sob a superintendência da Direcção-Geral dos Impostos, com base nos elementos do cadastro predial a fornecer pelo Instituto Geográfico Português.

### **Artigo 21.º** **Quadros de qualificação e classificação**

1 - A elaboração dos quadros de qualificação e classificação consiste na enumeração das qualidades culturais com interesse económico e na definição de classes ou graus de produtividade sensivelmente diferenciados, bem como na escolha de parcelas tipo representativas de cada qualidade cultural e classe.

2 - Na elaboração dos quadros de qualificação e classificação atende-se exclusivamente às explorações normais, segundo os usos da região, não devendo considerar-se as que se encontram desprezadas ou excepcionalmente cuidadas nem as formas transitórias, improvisadas ou acidentais de cultura ou produção, atendendo-se unicamente às circunstâncias especiais que possam conduzir a tarifas sensivelmente diferentes.

3 - Faz-se, em regra, uma qualificação e classificação para cada freguesia ou grupos de freguesias com características semelhantes e, excepcionalmente, nas freguesias mais extensas, com condições agrológicas ou económicas bastante diferenciadas, faz-se por zonas tanto quanto possível delimitadas por acidentes naturais ou obras de carácter permanente.

4 - As parcelas com o mesmo tipo de aproveitamento têm sempre denominações idênticas.

5 - A classificação tem por base a quantidade e qualidade de produtos e para a efectuar têm-se em conta as condições fisiográficas e económicas que influam na determinação do rendimento, precisando-se as características e os elementos que sirvam para distinguir uma classe de outra.

6 - A quantidade dos produtos é calculada pela média do quinquénio anterior ou de um período maior para as culturas que, pelo ciclo vegetativo, o exijam.

### **Artigo 22.º** **Parcela Tipo**

1 - Na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, escolhem-se, por cada classe de parcelas e das árvores dispersas, parcelas ou árvores tipo para confronto na operação de distribuição.

2 - As parcelas e as árvores escolhidas para tipo devem objectivar as variações dos limites de produtividade da respectiva classe, não devendo a escolha recair sobre parcelas de terreno heterogéneo.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 23.º Quadros de tarifas

- 1 - A elaboração dos quadros de tarifas consiste na determinação dos rendimentos unitários de cada uma das qualidades e classes consideradas nos quadros de qualificação e classificação.
- 2 - A tarifa de cada qualidade e classe é o rendimento fundiário unitário das respectivas parcelas ou árvores tipo.
- 3 - As tarifas são calculadas tomando como padrão os processos de exploração técnica e economicamente mais generalizados.
- 4 - Nas qualidades culturais que proporcionem rendimentos temporários, tais como vinhas, pomares, amendoais ou matas exploradas em corte raso, a tarifa é a anuidade de capitalização equivalente à soma de todos os seus rendimentos anuais, reportados ao fim da exploração, feito o cálculo a juro composto que tem como referência a taxa prevista na alínea j) do artigo 25.º.
- 5 - Nas qualidades culturais que proporcionem rendimentos perpétuos, tais como culturas arvenses, alfarrobeiras, montados ou soutos, a tarifa deve corresponder ao rendimento na época da avaliação.
- 6 - Nas qualidades culturais em que a cultura principal proporcione rendimentos plurianuais, a tarifa toma em consideração o período normal que decorre entre duas produções segundo os usos locais.
- 7 - A tarifa de qualquer qualidade e classe não pode ser inferior à estimada para a pastagem espontânea capaz de ser produzida nessa terra.

## Artigo 24.º Cálculo da tarifa

- 1 - As tarifas são calculadas por meio de contas anuais de cultura de acordo com a seguinte fórmula:

$$T = RB - EE$$

em que:

T - tarifa;

RB (rendimento bruto) - valor, a preços correntes de mercado na ocasião normal de venda, da produção total de um ciclo, constituída pelos produtos principais e secundários, espontâneos ou obtidos por cultura, comercializáveis em natureza ou no primeiro estágio tecnológico de transformação em que se tornem regionalmente comercializáveis;

EE (encargos de exploração) - que compreendem:

- a) As despesas de cultura, conservação e transporte dos produtos para o armazém e, quando for caso disso, para os mercados;
- b) As despesas de conservação e de reintegração das plantações, construções, benfeitorias e outros melhoramentos fundiários;

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

- c) As despesas gerais de exploração;
- d) O juro correspondente ao capital de exploração.

2 - As contas de cultura podem ser apresentadas abreviadamente por grupos de factores de produção ou por operações culturais.

### **Artigo 25.º** **Encargos de exploração**

A determinação dos encargos prevista no artigo anterior obedece às seguintes regras:

- a) O montante dos encargos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 24.º é fixado segundo os usos locais, tendo em conta os preços de custo dos factores de exploração;
- b) As despesas de cultura são as habitualmente correspondentes à cultura propriamente dita, à guarda e vigilância dos produtos, à colheita e transporte até às dependências rurais, ao seguro das culturas e dos produtos armazenados e, para os produtos não comercializáveis em natureza, ao encargo das operações tecnológicas necessárias para os levar até ao primeiro estágio em que se tornem comercializáveis, compreendidas em todos os casos as despesas de conservação e reintegração do capital fixo de exploração;
- c) O prémio de seguro é calculado pelas tabelas correntes das companhias de seguros;
- d) As despesas de conservação dos géneros compreendem as relativas à armazenagem e ao tratamento necessário para evitar a deterioração;
- e) As despesas de transporte para os mercados calculam-se com referência aos mais próximos e apenas quanto aos produtos que, segundo os usos locais, só naqueles lugares sejam negociáveis;
- f) As despesas de reintegração das plantações determinam-se quer pelo número médio de plantas a renovar anualmente, quer pela anuidade de capitalização da despesa do primeiro estabelecimento da cultura, que é o custo da plantação acrescido dos saldos negativos da exploração até ao primeiro ano de saldo positivo e tudo reportado a este mesmo ano;
- g) As despesas de conservação e reintegração relativas a melhoramentos fundiários não consideradas nos números anteriores são as necessárias para manter os terrenos em estado normal de cultura;
- h) As despesas relativas a construções que funcionem como dependências agrícolas são imputadas a todas as culturas que, segundo os usos locais, delas careçam e devem calcular-se pelo encargo médio da conservação e reintegração das construções, servindo de confronto as que estiverem sendo utilizadas;
- i) As despesas gerais de exploração compreendem outras despesas não abrangidas nos números anteriores, nomeadamente as de administração e direcção, calculadas segundo os seus usos locais, devendo ser expressas numa percentagem do total das restantes despesas, a qual não pode exceder 8%;
- j) A taxa de juro do capital de exploração tem por referência a taxa EURIBOR, a 12 meses, majorada em 30%.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 26.º

### Preços

1 - Os preços dos produtos, bem como os das sementes, adubos, correctivos, preparados a aplicar em tratamentos e outros materiais, dos serviços de gados e de máquinas e ainda os salários a utilizar no cálculo das tarifas correspondem à média de três anos do período dos últimos cinco, excluindo os anos a que corresponder o maior e o menor preço.

2 - Os preços dos produtos a considerar para a formação das médias são os correntemente praticados no período de maior intensidade de vendas.

3 - Os preços das sementes, adubos, correctivos, preparados a aplicar em tratamentos e outros materiais e dos serviços de gados e de máquinas devem reportar-se à época normal de utilização.

4 - Os salários médios devem ter em conta a natureza dos trabalhos agrícolas e os períodos habituais da sua prestação.

## Artigo 27.º

### Edifícios afectos a produções agrícolas

1 - Os edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários situados em prédios rústicos não são avaliados. *(Redacção da Lei n.º 12/2012, de 27 de junho)*

2 - O valor patrimonial tributário das edificações localizadas em prédios rústicos, que não forem afetas à produção de rendimentos prevista no n.º 1, é determinado de acordo com as regras aplicáveis na avaliação de prédios urbanos. *(Redacção da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março – A presente alteração tem natureza interpretativa)*

3 - As edificações referidas no número anterior podem, a requerimento do proprietário, usufrutuário ou superficiário, e desde que se prove a sua afetação exclusiva à produção de rendimentos agrícolas ou silvícolas, ser inscritas na matriz predial rústica. *(Redacção da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março – A presente alteração tem natureza interpretativa)*

## Artigo 28.º

### Outros prédios

Nos prédios ou partes de prédios afectos à piscicultura e todos aqueles que produzam rendimentos referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 4 do artigo 4.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares o rendimento é calculado por analogia com o das culturas, tendo em conta as receitas e despesas da actividade.

## Artigo 29.º

### Distribuição parcelar

1 - A distribuição parcelar consiste na medição e determinação, no terreno, da qualidade e classe de cada uma das parcelas e de cada uma das árvores dispersas nelas existentes.

2 - Relativamente a cada parcela e a cada árvore, a distribuição é feita no terreno por confronto com as parcelas e árvores tipo, sendo a sua qualidade e classe fixadas de acordo com o respectivo quadro de qualificação e classificação.

3 - Os terrenos são qualificados e classificados segundo a afectação e grau de produtividade que tiverem no momento da distribuição parcelar, não sendo de atender a situações de abandono.

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

4 - A classificação da parcela deve ter em consideração a existência de árvores cujo titular não seja o mesmo que o do prédio.

5 - Nas zonas de cadastro diferido aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras seguidas para a avaliação de base não cadastral.

6\* - A distribuição parcelar é efectuada pelo perito referido no artigo 56.º .

*\*(Redação da Decl. de Rectificação n.º 4/2004 de 9 de Janeiro)*

### **Artigo 30.º** **Registo de distribuição**

Do registo da distribuição constam, em relação a cada prédio:

- a) Os elementos do cadastro predial;
- b) O nome, morada e número de identificação fiscal do proprietário;
- c) A designação cadastral;
- d) Os direitos e ónus que recaiam sobre o prédio, nomes, moradas e identificações fiscais dos respectivos titulares;
- e) A qualificação e classificação atribuídas às parcelas e às árvores dispersas e a identificação do titular, quando não seja o do prédio;
- f) As áreas e os valores tributáveis das parcelas e das árvores dispersas;
- g) O valor patrimonial tributário do prédio;
- h) Nas zonas de cadastro diferido aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 32.º

### **SECÇÃO III** **Avaliação de base não cadastral**

#### **Artigo 31º** **Operações de avaliação**

1 - A avaliação de base não cadastral consiste na elaboração de quadros de qualificação e classificação e tarifas, nos termos previstos para a avaliação cadastral, na distribuição parcelar e na medição dos prédios.

2 - A avaliação de base não cadastral é efectuada nos municípios onde não vigore o cadastro predial ou geométrico, bem como nas zonas de cadastro diferido.

3 - Na execução das operações de avaliação podem ser utilizados suportes cartográficos, no todo ou em parte, tendo em vista a simplificação e o aumento da precisão das medições e a melhoria da identificação dos prédios.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## **Artigo 32.º** **Registo das operações de avaliação**

1 - As operações de avaliação respeitam uma ordem topográfica a que corresponde uma numeração dos prédios.

2 - Em relação a cada prédio é elaborado um registo da avaliação efectuada, do qual constam, com as necessárias adaptações, os elementos referidos no artigo 30.º, as confrontações e a área total do prédio.

## **SECÇÃO IV** **Avaliação directa**

### **Artigo 33.º** **Iniciativa da avaliação**

1(\*) - A iniciativa da primeira avaliação de um prédio rústico pertence ao chefe de finanças, com base nas declarações apresentadas pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.

*(\*Anterior corpo do artigo - Redacção da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

2(\*\*) - É dispensada a avaliação directa dos prédios cujo valor patrimonial não exceda € 1210, sendo o prédio inscrito na matriz com o valor patrimonial fixado por despacho do chefe de finanças, mediante aplicação das normas do artigo seguinte.

3(\*\*)- Não obstante o disposto no número anterior, sempre que o chefe de finanças disponha de elementos que permitam concluir que da avaliação directa resulta um valor superior, deve determinar a realização da avaliação.

4(\*\*) - O valor de referência indicado no n.º 2 é anualmente actualizado, através da aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda aprovado por portaria do Ministro das Finanças.

*(\*\*Aditados pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

### **Artigo 34.º** **Operações de avaliação**

1 - A avaliação directa é efectuada aos prédios omissos ou àqueles em que se verificaram modificações nas culturas ou erro de área de que resulte alteração do seu valor patrimonial tributário.

2 - A avaliação directa consiste na medição da área dos prédios e na determinação do seu valor patrimonial tributário.

3 - Na avaliação directa observa-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 21.º a 30.º

## **SECÇÃO V** **Disposições diversas**

### **Artigo 35º** **Inscrição de prédios sem titular conhecido ou em litígio**

1 - Os prédios cujo titular não for identificado são inscritos em nome do Estado, com anotação de que o titular não é conhecido.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

2 - Os prédios ou parte de prédios cuja titularidade se encontre em litígio são inscritos em nome dos litigantes até resolução do diferendo.

## Artigo 36.º

### Fraccionamento ou anexação

Os prédios resultantes de fraccionamentos ou anexação não são submetidos a avaliação, desde que não tenha havido alterações nas culturas, resultando o seu valor da respectiva discriminação ou da adição do valor das parcelas dos prédios que lhes deram origem.

## CAPÍTULO VI

### Do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos

## SECÇÃO I

### Da iniciativa da avaliação

## Artigo 37.º

### Iniciativa da avaliação

1 - A iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano cabe ao chefe de finanças, com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.

2 - À declaração referida no número anterior, o sujeito passivo deve juntar, preferencialmente por via eletrónica, plantas de arquitetura das construções, entregues na câmara municipal, ou plantas da sua responsabilidade no caso de construções não licenciadas e de prédios cuja data de construção é anterior a 7 de agosto de 1951. *(Redação do Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de março)*

3 - Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada, preferencialmente por via eletrónica, licença ou comunicação prévia de operação de loteamento ou de construção. *(Redação do Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de março)*

4 - A avaliação reporta-se à data do pedido de inscrição ou actualização do prédio na matriz. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

5 - Na avaliação de prédios urbanos é aplicável o disposto no artigo 35.º

6 - Quando os elementos referidos nos n.os 2 e 3 sejam enviados à Autoridade Tributária e Aduaneira pela câmara municipal, o sujeito passivo fica dispensado de proceder à sua entrega. *(Redação do Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27 de março)*

**Nota:** segundo o art.º 288.º da Lei n.º 71/2018, de 31/12:

1 - Sempre que da avaliação de prédios urbanos afetos à atividade pecuária, agrícola ou de aquicultura, realizada por iniciativa dos proprietários durante o ano de 2019, resultar o aumento do valor patrimonial tributário, o constante da matriz não se altera, desde que, cumulativamente:

a) Não tenha havido alteração das características do prédio desde a última avaliação, nomeadamente a nível das áreas;

b) Não tenha havido qualquer avaliação por aplicação do método previsto no n.º 3 do artigo 38.º do Código do IMI.

2 - A liquidação de IMI relativa aos períodos de tributação de 2019 e seguintes é oficiosamente revista nos termos previstos no artigo 115.º do Código do IMI, caso a avaliação realizada nos termos do número anterior só seja concluída após o momento da liquidação do imposto.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## SECÇÃO II Das operações de avaliação

### Artigo 38.º Determinação do valor patrimonial tributário

1 - A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

$V_t$  = valor patrimonial tributário;

$V_c$  = valor base dos prédios edificados;

$A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

$C_a$  = coeficiente de afectação;

$C_l$  = coeficiente de localização

$C_q$  = coeficiente de qualidade e conforto;

$C_v$  = coeficiente de vetustez.

2 - O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

3 - Os prédios comerciais, industriais ou para serviços, para cuja avaliação se revele desadequada a expressão prevista no n.º 1, são avaliados nos termos do n.º 2 do artigo 46.º  
*(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

4 - A definição das tipologias de prédios aos quais é aplicável o disposto no numero anterior é feita por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

5 - Os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo, entre a avaliação nos termos do n.º 1 e a avaliação nos termos do artigo 45.º, a que tiver um VPT mais elevado. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 39.º Valor base dos prédios

*(Epígrafe alterada pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

1 - O valor base dos prédios (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25 % daquele valor.  
*(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

2 - O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.  
*(Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

## Artigo 40.º Tipos de áreas dos prédios edificados

1\* - A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa representa a área bruta privativa;

Ab representa as áreas brutas dependentes;

Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

2\* - A área bruta privativa (Aa) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1.

3\* - As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórias as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

4 - A área do terreno livre do edifício ou da fracção ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005.

*\*(Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

*Nota: De acordo com o artigo 79.º, da Lei 53-A/2006, de 29.12-Regras especiais de produção de efeitos no âmbito do IMI, o disposto nos artigos 40.º, 41.º, 43.º e 44.º do Código do IMI, com a Redação introduzida pela presente lei, bem como no artigo 40.º-A, aditado ao Código do IMI pela presente lei, apenas é aplicável a partir de 1 de Julho de 2007.*

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

### Artigo 40.º-A<sup>(1)</sup>

#### Coeficiente de ajustamento de áreas

1 - Para os prédios cuja afectação seja a habitação, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado à área bruta privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, de acordo com a seguinte tabela e com base nas seguintes fórmulas:

| Aa+0,3 Ab  | Caj  | Fórmulas de ajustamento de áreas   |
|------------|------|--|
| <= 100     | 1,00 | $Aa + 0,3 Ab$  |
| >100 – 160 | 0,90 | $100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa+0,3 Ab - 100)$   |
| >160 – 220 | 0,85 | $100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100)+0,85 \times (Aa+0,3 Ab - 160)$                           |
| > 220      | 0,80 | $100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100)+0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa+0,3 Ab - 220)$ |

2 - Para os prédios cujas afectações sejam o comércio ou os serviços, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela:

| Aa+0,3 Ab   | Caj  |
|-------------|------|
| <= 100      | 1,00 |
| >100 – 500  | 0,90 |
| >500 – 1000 | 0,85 |
| > 1000      | 0,80 |

3 - Para os prédios cuja afectação seja a indústria, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela:

| Aa+0,3 Ab    | Caj  |
|--------------|------|
| <= 400       | 1,00 |
| >400 - 1000  | 0,90 |
| >1000 - 3000 | 0,85 |
| > 3000       | 0,80 |

4 - Para os prédios cuja afectação seja a de estacionamento coberto, individual ou colectivo, fechado ou aberto, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela:

| Aa+0,3 Ab  | Caj  |
|------------|------|
| <=100      | 1,00 |
| >100 – 500 | 0,90 |
| >500-1000  | 0,85 |
| >1000      | 0,80 |

(\*Aditado pela Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)

*Nota: De acordo com o artigo 79.º, da Lei nº53-A/2006, de 29/12 (regras especiais de produção de efeitos no âmbito do IMI), o disposto nos artigos 40.º, 41.º, 43.º e 44.º do Código do IMI, com a Redação introduzida pela presente lei, bem como no artigo 40.º-A, aditado ao Código do IMI pela presente lei, apenas é aplicável a partir de 1 de Julho de 2007.*

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

5 - Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as seguintes regras: *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

a) Quando existir apenas uma afectação, aplica-se a tabela correspondente; *(Aditada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

b) Quando existir mais de uma afectação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente a cada uma das afectações; *(Aditada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

c) Quando existir mais de uma afectação e não seja possível estabelecer a discriminação referida na alínea anterior, aplica-se a tabela da afectação economicamente dominante. *(Aditada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

### Artigo 41.º Coeficiente de afectação

O coeficiente de afetação (Ca) depende do tipo de utilização dos prédios, de acordo com o seguinte quadro: *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

| Utilização  | Coeficientes |
|---|--------------|
| Comércio  | 1,20         |
| Serviços  | 1,10         |
| Habitação   | 1,00         |
| Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados           | 0,70         |
| Armazéns e actividade industrial  | 0,60         |
| Comércio e serviços em construção tipo industrial                         | 0,80         |
| Estacionamento coberto e fechado  | 0,40         |
| Estacionamento coberto e não fechado                                      | 0,15         |
| Estacionamento não coberto  | 0,08         |
| Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade | 0,45         |
| Arrecadação e arrumos   | 0,35         |

*(Redação da Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

### Artigo 42.º Coeficiente de localização

1 O coeficiente de localização (Cl) varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35. *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

2 - Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

3 - Na fixação do coeficiente de localização têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;

b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

c) Serviços de transportes públicos;

d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

4 - O zonamento consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 45.º.

### Artigo 43.º Coeficiente de qualidade e conforto

1 - O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas seguintes:

**TABELA I (\*)**  
**Prédios urbanos destinados a habitação**

(Redação do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)

| Elementos de qualidade e conforto                                      | Coefficientes |
|--|---------------|
| Majorativos:   | Até 0,20      |
| Moradias unifamiliares . . . . .                                       |               |
| Localização em condomínio fechado . . . . .                            | 0,20          |
| Garagem individual . . . . .   | 0,04          |
| Garagem coletiva . . . . .   | 0,03          |
| Piscina individual . . . . .   | 0,06          |
| Piscina coletiva . . . . .   | 0,03          |
| Campos de ténis . . . . .  | 0,03          |
| Outros equipamentos de lazer . . . . .                                 | 0,04          |
| Qualidade construtiva . . . . .  | Até 0,15      |
| Localização excecional . . . . .                                       | Até 0,10      |
| Sistema central de climatização . . . . .                              | 0,03          |
| Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos . . . . .             | 0,02          |
| Localização e operacionalidade relativas . . . . .                     | Até 0,20      |
| Minorativos:   |               |
| Inexistência de cozinha . . . . .                                      | 0,10          |
| Inexistência de instalações sanitárias . . . . .                       | 0,10          |
| Inexistência de rede pública ou privada de água . . . . .              | 0,08          |
| Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade . . . . .      | 0,10          |
| Inexistência de rede pública ou privada de esgotos . . . . .           | 0,02          |
| Inexistência de ruas pavimentadas . . . . .                            | 0,05          |
| Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos . . . . . | 0,03          |
| Existência de áreas inferiores às regulamentares . . . . .             | 0,02          |
| Estado deficiente de conservação . . . . .                             | 0,05          |
| Localização e operacionalidade relativas . . . . .                     | Até 0,05      |
|  | Até 0,10      |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

**TABELA II (\*)**  
**Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços**  
(Redação do artigo 6.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

| Elementos de qualidade e conforto                            | Coefficientes |
|--|---------------|
| <b>Majorativos</b>   |               |
| Localização em centro comercial                              | 0,25          |
| Localização em edifícios destinados a escritórios            | 0,10          |
| Sistema central de climatização                              | 0,10          |
| Qualidade construtiva  | Até 0,10      |
| Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)         | 0,03          |
| Localização e operacionalidade relativas                     | Até 0,20      |
| <b>Minorativos</b>   |               |
| Inexistência de instalações sanitárias                       | 0,10          |
| Inexistência de rede pública ou privada de água              | 0,08          |
| Inexistência de rede pública ou privada de electricidade     | 0,10          |
| Inexistência de rede pública ou privada de esgotos           | 0,05          |
| Inexistência de ruas pavimentadas                            | 0,03          |
| Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos | 0,02          |
| Estado deficiente de conservação                             | Até 0,05      |
| Localização e operacionalidade relativas                     | Até 0,10      |

2 - Para efeitos de aplicação das tabelas referidas no número anterior:

- a) Considera-se cozinha um local onde se encontram instalados equipamentos adequados para a preparação de refeições;
- b) Considera-se que são instalações sanitárias os compartimentos do prédio com um mínimo de equipamentos adequados às respectivas funções;
- c) Consideram-se também redes públicas de distribuição de água, de electricidade, de gás ou de colectores de esgotos as que, sendo privadas, sirvam um aglomerado urbano constituído por um conjunto de mais de 10 prédios urbanos;
- d) Consideram-se áreas inferiores às regulamentares as que estejam abaixo dos valores mínimos fixados no Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- e) Considera-se condomínio fechado um conjunto de edifícios, moradias ou fracções autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou a totalidade do dia;
- f) Considera-se piscina qualquer depósito ou reservatório de água para a prática da natação desde que disponha de equipamento de circulação e filtragem de água;
- g) Consideram-se equipamentos de lazer todos os que sirvam para repouso ou para a prática de actividades lúdicas ou desportivas;
- h) Para aferição da qualidade construtiva, considera-se a utilização de materiais de construção e revestimento superiores aos exigíveis correntemente, nomeadamente madeiras exóticas e rochas ornamentais;

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

i) Considera-se haver localização excepcional quando o prédio ou parte do prédio possua vistas panorâmicas sobre o mar, rios, montanhas ou outros elementos visuais que influenciem o respectivo valor de mercado;

j) Considera-se centro comercial o edifício ou parte de edifício com um conjunto arquitetonicamente unificado de estabelecimentos comerciais de diversos ramos, em número não inferior a 45, promovido, detido e gerido como uma unidade operacional, integrando zona de restauração, tendo sempre uma loja âncora e ou cinemas, zonas de lazer, segurança e parqueamento;

l) Considera-se edifício de escritórios o prédio ou parte de prédio concebido arquitetonicamente por forma a facilitar a adaptação e a instalação de equipamentos de acesso às novas tecnologias;

m) Considera-se que é deficiente o estado de conservação quando os elementos construtivos do prédio não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

n) Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respectivo valor de mercado ou quando o mesmo é beneficiado ou prejudicado por características de proximidade, envolvência e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção; *(Alínea aditada pela Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

o) Revogada. *(Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

3 - As directrizes para definição da qualidade de construção, localização excepcional, estado deficiente de conservação e localização e operacionalidade relativas são estabelecidas pela CNAPU com base em critérios dotados de objectividade e, sempre que possível, com base em fundamentos técnico-científicos adequados. *(Redação da Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1, caso o produto do valor base do prédio edificado, determinado nos termos do artigo 39.º, pela área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, definida no n.º 1 do artigo 38.º, seja inferior a € 250 000, o limite do coeficiente de localização e operacionalidade relativas da Tabela I é 0,05. *(Aditado pela Lei n.º 40/2016, de 19 de dezembro)*

### Artigo 44.º Coeficiente de vetustez

1(2) - O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela(\*):

| Anos       | Coeficientes de vetustez |
|------------|--------------------------|
| Menos de 2 | 1                        |
| De 2 a 8   | 0,90                     |
| De 9 a 15  | 0,85                     |
| De 16 a 25 | 0,80                     |
| De 26 a 40 | 0,75                     |
| De 41 a 50 | 0,65                     |
| De 51 a 60 | 0,55                     |
| Mais de 60 | 0,40                     |

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

*\*(Tabela alterada pela Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

2 - Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respectivamente, de acordo com a idade de cada parte. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

3 - *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10/09, com produção de efeitos a 31 de dezembro de 2024)*

*(2) - O corpo do artigo foi alterado para n.º 1, de acordo com a Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro*

## Artigo 45.º

### Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção

1 - A determinação do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times \% Veap$$

em que:

$V_t$  = valor patrimonial tributário;

$V_c$  = valor base dos prédios edificados;

$$A = [A_a + A_b \times 0,3] \times C_{aj} + A_c \times 0,025 + A_d \times 0,005$$

$A_a$  = área bruta privativa autorizada ou prevista;

$A_b$  = área bruta dependente autorizada ou prevista;

$C_{aj}$  = coeficiente de ajustamento de áreas;

$A_c$  = área do terreno livre que resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação das edificações autorizadas ou previstas, até ao limite de duas vezes a área de implantação, sendo a área de implantação a situada dentro do perímetro de fixação das edificações ao solo, medida pela parte exterior;

$A_d$  = área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação;

$C_a$  = coeficiente de afetação das edificações autorizadas ou previstas;

$C_l$  = coeficiente de localização;

$\% Veap$  = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído.

*(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

2 - A percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído varia entre 15 % e 45 %. *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

3 - Na determinação da percentagem a que se refere o número anterior têm-se em consideração as variáveis que influenciam o nível de oferta e de procura de terrenos para construção em cada zona homogênea do município, designadamente a quantidade de terrenos infraestruturados e as condicionantes urbanísticas decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vigentes, sendo determinada pelo quociente entre o valor de mercado do terreno e o valor de mercado do conjunto terreno mais edificações autorizadas ou previstas. *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

4 - *(Revogado.) (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

5 - Quando o documento comprovativo de viabilidade construtiva a que se refere o artigo 37.º apenas faça referência aos índices do PDM, devem os peritos avaliadores estimar, fundamentadamente, a respectiva área de construção, tendo em consideração, designadamente, as áreas médias de construção da zona envolvente. *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 46.º

### Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros»

- 1 - No caso de edifícios, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do artigo 38.º, com as adaptações necessárias.
- 2 - No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 38.º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.
- 3 - No caso de prédios dotados de autonomia económica nos termos do n.º 1 do artigo 2.º, o terreno a considerar para efeitos da aplicação do número anterior corresponde apenas à área efetivamente ocupada com a implantação. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*
- 4 - No caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do artigo 40.º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização. *(Anterior n.º 3, Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*
- 5 - O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse, de acordo com deliberação da câmara municipal. *(Anterior n.º 4, Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

## CAPÍTULO VII

### Dos organismos de coordenação e de avaliação

#### SECÇÃO I

##### Da propriedade rústica

#### SUBSECÇÃO I

##### Organismos de coordenação

#### Artigo 47.º

##### Organismos de coordenação

- 1 - Os organismos de coordenação de avaliação de prédios rústicos são:
  - a) A Direcção-Geral dos Impostos (DGCI);
  - b) A Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Rústicos (CNAPR);
  - c) A Junta de Avaliação Municipal (JAM).
- 2 - A CNAPR funciona junto da DGCI, que lhe presta o necessário apoio administrativo.
- 3 - O serviço de finanças referido no n.º 1 do artigo 52.º presta o necessário apoio logístico à JAM.

#### Artigo 48.º

##### Constituição da CNAPR

- 1 - A CNAPR é constituída por:

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

- a) Director-geral dos Impostos, que preside, podendo delegar no subdirector-geral responsável pelo departamento de gestão tributária competente;
- b) Dois vogais indicados pelo Ministério da Agricultura, Desenvolvimento Rural e Pescas;
- c) Um vogal indicado pela Associação Nacional dos Municípios Portugueses;
- d) Dois vogais indicados pela Direcção-Geral dos Impostos, sendo um secretário;
- e) Um vogal indicado pelo Instituto Geográfico Português;
- f) Dois vogais indicados pelas associações de agricultores;
- g) Um vogal indicado pelos organismos representativos dos avaliadores.

2 - Se as associações de agricultores e os organismos representativos dos avaliadores não chegarem a acordo quanto aos vogais que lhes compete indicar, cabe ao Ministério da Agricultura, Desenvolvimento Rural e Pescas, no primeiro caso, e ao director-geral dos Impostos, no segundo, indicar os vogais de entre aqueles que tiverem sido propostos.

3 - Os membros da CNAPR são nomeados pelo Ministro das Finanças.

### **Artigo 49.º Competências da CNAPR**

1 - Compete à CNAPR:

- a) Aprovar os quadros de qualificação, classificação e de tarifas a considerar na avaliação dos prédios de cada município;
- b) Esclarecer dúvidas apresentadas pelos membros da JAM;
- c) Aprovar, a todo o tempo, qualquer alteração nos quadros de qualificação, classificação e tarifas;
- d) Propor à Direcção-Geral dos Impostos as medidas que entender convenientes no sentido do aperfeiçoamento das operações de avaliação;
- e) Propor ao Ministro das Finanças, em parecer fundamentado, a actualização dos quadros de qualificação, classificação e tarifas.

2 - Ao funcionamento da CNAPR aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo sobre o funcionamento dos órgãos colegiais.

### **Artigo 50.º Composição da JAM**

1 - A JAM tem a seguinte composição:

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

- a) Um técnico designado pelo director-geral dos Impostos para organizar os quadros de qualificação, classificação e de tarifas no município, que preside;
- b) Um perito avaliador permanente, referido no artigo 58.º, que secretaria;
- c) Um vogal indicado pelo serviço regional do Ministério da Agricultura, Desenvolvimento Rural e Pescas;
- d) Dois vogais indicados pelos organismos representativos dos agricultores no município.

2 - Caso os organismos representativos dos agricultores não cheguem a acordo quanto aos vogais a indicar, a indicação é feita pelo presidente da JAM de entre aqueles que tiverem sido propostos.

### **Artigo 51.º Competências da JAM e do presidente**

1 - Compete à JAM:

- a) Elaborar o projecto dos quadros de qualificação e classificação e de tarifas do município;
- b) Pronunciar-se sobre as propostas apresentadas pelo perito avaliador, nos termos do artigo 57.º, e propor à CNAPR as alterações que julgar convenientes;
- c) Decidir, no caso de um perito avaliador encontrar, durante a fase de distribuição, qualidades e ou classes não constantes dos quadros e não representativas ao nível do município, pela aplicação da tarifa que melhor represente essas qualidades ou classes.

2 - Compete ao presidente da JAM:

- a) Nomear e dar posse aos demais membros;
- b) Solicitar ao serviço de finanças a substituição de membros, verificadas as circunstâncias previstas no n.º 1 do artigo 53.º;
- c) Comunicar à DGCI todas as ocorrências, nomeadamente de natureza disciplinar, que considere justificativas da intervenção deste organismo.

### **Artigo 52.º Da designação dos membros da JAM**

1 - O chefe de finanças ou, quando haja mais de um serviço de finanças no município, o chefe do serviço de finanças 1 do mesmo solicita às entidades referidas no artigo 50.º que designem, no prazo de 20 dias, os respectivos vogais.

2 - Decorrido o prazo mencionado no número anterior sem que tenham sido designados os vogais referidos na alínea d) do n.º 1 do artigo 50.º, o presidente da JAM procede à sua nomeação de entre agricultores da área do município.

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

### **Artigo 53.º** **Da substituição dos membros da JAM**

1 - Os membros da JAM prestam serviço por tempo indeterminado, podendo ser substituídos nas seguintes circunstâncias:

a) Quando apresentem pedidos de escusa, aleguem impedimento ou, por faltas reiteradas às sessões devidamente convocadas, façam presumir a sua intenção de não exercer o cargo com carácter de permanência;

b) Por iniciativa fundamentada do presidente.

2 - Ao processo de substituição aplicam-se, com as devidas adaptações, as regras do artigo anterior.

### **Artigo 54.º** **Das reuniões da JAM**

1 - A JAM reúne sempre que o julgue conveniente, estando presente a maioria dos seus membros.

2 - Na falta do presidente, este é substituído pelo vogal designado pelo Ministério da Agricultura.

3 - Na falta do secretário, o presidente designa, de entre os membros da JAM, quem o substitua.

4 - As decisões são tomadas por maioria, tendo o presidente, em caso de empate, voto de qualidade.

### **Artigo 55.º** **Dos membros da JAM**

1 - Os membros da JAM colaboram nas tarefas de avaliação com imparcialidade e independência técnica.

2 - Os funcionários de outros serviços públicos nomeados para a JAM, embora funcionalmente subordinados à DGCI, não ficam submetidos à sua jurisdição disciplinar, competindo a esta participar aos departamentos de que os funcionários dependam as infrações por eles praticadas, sem embargo de lhes dispensar os serviços quando o entender, com base em decisão fundamentada.

3 - Os membros da JAM que não sejam funcionários da DGCI ou de serviços públicos ficam, pelos actos que nessa qualidade pratiquem, subordinados à referida Direcção-Geral, a qual pode aplicar as medidas julgadas necessárias, incluindo a de exclusão.

4 - Com excepção do presidente, os membros da JAM consideram-se domiciliados no local onde esta tiver a sede.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## SUBSECÇÃO II Dos peritos avaliadores

### Artigo 56.º Designação

- 1 - A avaliação geral é efectuada por peritos avaliadores nomeados pelo director-geral dos Impostos para cada serviço de finanças.
- 2 - O número de peritos avaliadores em cada serviço de finanças é fixado pelo director-geral dos Impostos.
- 3 - A designação dos peritos avaliadores recai preferencialmente em engenheiros agrónomos, silvicultores, licenciados equivalentes, engenheiros técnicos agrários, agentes técnicos de agricultura ou em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício daquelas funções. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- 4 - Na falta de diplomados ou técnicos com as habilitações referidas no número anterior, a designação recai em proprietários de prédios rústicos. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- 5 - Os peritos avaliadores podem, no exercício das suas tarefas, socorrer-se de auxiliares locais, que prestarão, designadamente, informações e apoio na medição de áreas.

### Artigo 57.º Competências

- 1 - Compete aos peritos avaliadores realizar as operações de distribuição parcelar e registo de distribuição nas avaliações gerais de base cadastral e não cadastral.
- 2 - Sempre que o perito avaliador, por inexistência ou insuficiência de elementos dos quadros, encontre dificuldades na distribuição e registo das parcelas deve, sem suspender os trabalhos, comunicar o facto à JAM.

### Artigo 58.º Peritos avaliadores permanentes

- 1 - As avaliações directas de prédios rústicos são efectuadas por peritos avaliadores permanentes, pelo menos um por cada serviço de finanças, com observância do disposto no artigo 56.º *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- 2 - Os peritos avaliadores permanentes tomam posse perante o chefe de finanças.
- 3 - Os peritos avaliadores permanentes devem ser substituídos quando apresentem pedido de escusa, aleguem impedimento ou por proposta fundamentada dos serviços com base na falta de capacidade técnica para o exercício das funções ou em grave violação dos deveres funcionais

### Artigo 59.º Competência dos peritos avaliadores permanentes

Compete aos peritos avaliadores permanentes:

- a) Realizar as avaliações directas que lhes forem cometidas;

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

b) Dar parecer sobre o valor dos prédios rústicos quando para tal forem solicitados nos termos da lei.

### SECÇÃO II Da propriedade urbana

#### Artigo 60º Organismos de coordenação de avaliação

1 - Os organismos de coordenação de avaliação de prédios urbanos são:

- a) A Direcção-Geral dos Impostos.
- b) A Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU);

2 - A CNAPU funciona junto da DGCI, que lhe presta o necessário apoio administrativo.

#### Artigo 61.º Constituição da CNAPU

1 - A CNAPU é constituída por:

- a) Director-geral dos Impostos, que preside, podendo delegar no subdirector-geral responsável pelo departamento de gestão tributária competente;
- b) Dois vogais indicados pelo Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação;
- c) Dois vogais indicados pela Associação Nacional de Municípios Portugueses; *(Redacção da Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro)*
- d) Dois vogais indicados pela Direcção-Geral dos Impostos, sendo um secretário;
- e) Um vogal indicado pelo Instituto Geográfico Português;
- f) Um vogal indicado pelas associações de proprietários;
- g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos; *(Redacção da Lei 6/2006-, de 27 de fevereiro)*
- h) Um vogal indicado pelas associações de construtores; *(anterior alínea g- Redacção da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro)*
- i) Um vogal indicado pelas associações de empresas de promoção e de mediação imobiliária; *(anterior alínea h - Redacção da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro)*
- j) Um vogal indicado pelos organismos representativos dos avaliadores. *(anterior alínea i - Redacção da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro)*

2 - Se as entidades referidas nas alíneas f) a i) do número anterior não chegarem a acordo quanto aos vogais que lhes compete indicar, é proposto pelo presidente um vogal de entre os indicados por cada uma daquelas entidades.

3 - Os membros da CNAPU são nomeados pelo Ministro das Finanças.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 62.º Competências da CNAPU

1- Compete à CNAPU:

a) Propor trienalmente, até 31 de Outubro, os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, com base designadamente em elementos fornecidos pelos peritos locais e regionais e pelas entidades representadas na CNAPU, para vigorarem nos três anos seguintes; *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

b) Propor trienalmente, até 31 de Outubro, o zonamento e respectivos coeficientes de localização, as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 45.º e as áreas da sua aplicação, bem como os coeficientes majorativos aplicáveis às moradias unifamiliares, com base em propostas dos peritos locais e regionais, para vigorarem nos três anos seguintes em cada município;

c\*) Propor as directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, da localização excepcional, do estado deficiente de conservação e da localização e operacionalidade relativas;

d\*) Propor anualmente, até 30 de novembro, para vigorar no ano seguinte, o valor médio de construção por metro quadrado, ouvidas as entidades oficiais e as associações privadas do sector imobiliário urbano; *(\*Redação da Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

e) Propor à Direcção-Geral dos Impostos as medidas que entender convenientes no sentido do aperfeiçoamento das operações de avaliação.

f) Organizar listas de peritos avaliadores independentes por distrito e por ordem alfabética e designar os mesmos para efeitos da segunda avaliação de prédios urbanos, ao abrigo do disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a Redação actual. *(Redação da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro)*

g) Propor a lista de prédios a que se refere o n.º 4 do artigo 38.º *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

2 - Tratando-se de conjuntos ou empreendimentos urbanísticos implantados em áreas cujo zonamento não tenha ainda sido aprovado ou, tendo-o sido, se encontre desactualizado, as propostas referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 são apresentadas anualmente.

3 - As propostas a que se referem as alíneas a) a d) do n.º 1 e o número anterior são aprovadas por portaria do Ministro das Finanças.

4 - Aplica-se à CNAPU o disposto no n.º 2 do artigo 49.º

## Artigo 63.º Perito local

1 - Em cada serviço de finanças existem um ou mais peritos locais, nomeados pelo director-geral dos Impostos, que prestam serviço por tempo indeterminado.

2 - O número de peritos locais, em cada serviço de finanças, é fixado pelo director-geral dos Impostos.

3 - A designação dos peritos locais recai, preferencialmente, em engenheiros civis, arquitectos, engenheiros técnicos civis, agentes técnicos de engenharia ou arquitectura ou em diplomados

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

com currículo adequado e em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício daquelas funções. *(Redação da Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro)*

4 - (Revogado.) *(Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro)*

## **Artigo 64.º** **Competências do perito local**

1 - Compete aos peritos locais:

- a) Realizar as avaliações dos prédios que lhe forem cometidas e dar parecer sobre o valor dos prédios urbanos quando para tal forem solicitados nos termos da lei;
- b) Elaborar trienalmente ou anualmente proposta do zonamento do município ou parte do município em que exercem a actividade, consoante o previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 62.º

## **Artigo 65.º** **Perito regional**

1 - Os peritos regionais a que se referem os artigos 74.º e 76.º são nomeados pelo director-geral dos Impostos, mediante proposta do director de finanças. *(Redação do DL211/2005, de 7 de dezembro)*

2 - Os peritos regionais constam de listas organizadas nas direcções de finanças, observando-se o disposto nos n.ºs 3 e 4 dos artigos 56.º e 63.º, consoante o caso. *(Redação do DL211/2005, de 7 de dezembro)*

3 - As listas referidas no número anterior incluem os engenheiros pertencentes ao quadro dos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos que superintendem nos serviços de avaliações.

## **Artigo 66.º** **Competências do perito regional**

1 - Compete ao perito regional:

- a) Intervir nas segundas avaliações;
- b) Coordenar os peritos locais na elaboração da proposta dos zonamentos municipais;
- c) Dar parecer sobre o valor dos prédios, quando para tal for solicitado, nos termos da lei.

2 - Os peritos regionais que fazem a coordenação referida na alínea b) do número anterior são designados pelo director-geral dos Impostos.

## **SECÇÃO III** **Disposições comuns**

### **Artigo 67.º** **Orientação e fiscalização**

A orientação e a fiscalização dos trabalhos dos peritos cabem aos chefes de finanças, sem prejuízo de poderem ser atribuídas pelo director-geral dos Impostos aos técnicos da Direcção de Serviços de Avaliações.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 68.º

### Remunerações e transportes

1 - O Ministro das Finanças fixará anualmente, por despacho, as remunerações dos vogais da CNAPR e da CNAPU, as remunerações e abonos de transporte dos membros da JAM, dos peritos avaliadores, dos peritos avaliadores permanentes, dos peritos locais e dos peritos regionais, bem como os salários dos auxiliares locais.

2 - Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas de avaliação efectuadas a seu pedido, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente. *(Redacção da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

3 - Ficam a cargo das câmaras municipais as despesas de avaliação de prédio urbano efectuada a seu pedido, sempre que, em resultado desta, não for dada razão à requerente na sua pretensão. *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

4 - O disposto nos n.os 2 e 3 não é aplicável sempre que haja lugar ao pagamento da taxa prevista no n.º 4 do artigo 76. *(Aditado pelo artigo 215.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

## Artigo 69.º

### Impedimentos

1 - Nenhum perito avaliador, perito avaliador permanente, perito local e perito regional pode intervir na avaliação de prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que seja administrador ou colaborador, nem de prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4.º grau da linha colateral.

2 - As avaliações efectuadas contra o disposto no número anterior são anuladas oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

3 - A nomeação de perito regional não é incompatível com a de perito avaliador, de perito avaliador permanente ou de perito local.

4 - Nenhum perito regional pode integrar uma comissão de avaliação de que faça parte um seu ascendente, descendente, irmão, tio ou sobrinho ou afins do mesmo grau.

## Artigo 70.º

### Posse e substituição

1 - Os peritos avaliadores, os peritos avaliadores permanentes, os peritos locais e os vogais nomeados pelas câmaras municipais tomam posse perante o chefe de finanças onde prestam serviço e os peritos regionais, salvo os mencionados no n.º 3 do artigo 65.º, tomam posse perante o chefe de finanças da área da sua residência. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

2 - Os peritos referidos no número anterior devem ser substituídos quando apresentem pedido de escusa, aleguem impedimento ou por proposta fundamentada dos serviços com base na falta de capacidade técnica para o exercício das suas funções ou grave violação dos deveres funcionais.

3 - O disposto no número anterior aplica-se aos vogais nomeados pelas câmaras municipais, cabendo ao chefe de finanças solicitar a substituição à entidade competente. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

## **CAPÍTULO VIII Reclamações e impugnações da avaliação**

### **SECÇÃO I De prédios rústicos**

#### **Artigo 71.º Reclamações das avaliações gerais**

1 - Concluída a avaliação cadastral ou não cadastral dos prédios rústicos da área de um serviço de finanças, o seu resultado é posto à reclamação por um período de 30 dias, que pode ser prorrogado, até ao máximo de 60 dias, pelo director de finanças, quando as circunstâncias o justificarem.

2 - O local e o período durante o qual o resultado da distribuição está patente aos interessados são publicitados, com a antecedência mínima de 10 dias, através de editais e de outros meios adequados, nomeadamente a imprensa local.

3 - Nos municípios não submetidos a cadastro, a reclamação contra as áreas de prédios rústicos só é aceite se a diferença entre a área apurada pelo perito avaliador e a contestada for superior a 10%, a não ser que seja comprovada por suporte cartográfico da responsabilidade do proprietário.

#### **Artigo 72.º Formalidades da reclamação**

1 - A reclamação referida no artigo anterior é dirigida ao chefe de finanças e tem por base uma petição da qual deve constar a:

- a) Identificação do reclamante;
- b) Identificação e designação do prédio ou das parcelas objecto da reclamação;
- c) Indicação da qualidade e classe que considerem aplicáveis, quanto à distribuição parcelar;
- d) Indicação de todas as circunstâncias julgadas relevantes, nomeadamente a identificação de parcelas que se entenda deverem servir para confronto;
- e) Área considerada correcta para as parcelas e, nas zonas de cadastro diferido e de base não cadastral, também as confrontações e a área total do prédio quando seja contestada.

2 - As petições podem ser instruídas com os documentos de que o reclamante disponha e que julgue de interesse para a decisão.

#### **Artigo 73.º Apreciação das reclamações**

1- O chefe de finanças decide as reclamações que tenham por fundamento erro na designação das pessoas, moradas e descrição dos prédios.

2 - Caso verifique a existência de prédios omissos, o chefe de finanças promove a sua avaliação, nos termos do presente Código

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

3 - O resultado das avaliações referidas no número anterior é notificado ao sujeito passivo, podendo este reclamar no prazo de 30 dias.

### **Artigo 74.º** **Segunda avaliação**

1 - As reclamações que tenham por fundamento a área, qualidade e classe das parcelas ou os elementos em que se baseou a avaliação dos prédios ou parte de prédios referidos no artigo 28.º dão lugar a uma segunda avaliação, a efectuar por uma comissão composta por dois peritos regionais designados pelo director de finanças, um dos quais preside, e pelo sujeito passivo ou seu representante.

2 - Nas zonas de cadastro diferido e nos municípios com avaliação de base não cadastral as reclamações referidas no número anterior abrangem também a área total do prédio.

3 - O perito regional que presidir à comissão de avaliação tem apenas voto de desempate, devendo conformar-se com um dos laudos.

4 - A indicação do representante do sujeito passivo deve ser comunicada por escrito ao chefe de finanças até 10 dias antes da data marcada para a avaliação.

5 - O sujeito passivo ou o seu representante prestam compromisso de honra perante o chefe de finanças, no dia designado para a avaliação, lavrando-se o respectivo termo.

6 - A falta de comparência do sujeito passivo ou do seu representante torna definitivo o resultado da primeira avaliação, salvo se a falta for justificada no prazo de oito dias, caso em que apenas é permitido um adiamento.

### **Artigo 75.º** **Segunda avaliação directa**

1 - Quando o sujeito passivo ou o chefe de finanças não concordarem com o resultado da avaliação directa de prédios rústicos podem, respectivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o primeiro tenha sido notificado.

2 - A segunda avaliação é realizada com observância do disposto no presente Código por uma comissão com a composição e nos termos referidos no artigo 74.º

3 - Se a segunda avaliação for requerida pelo sujeito passivo, a sua falta de comparência ou a do seu representante torna definitivo o resultado da primeira avaliação, salvo se a falta for justificada no prazo de oito dias, caso em que se permite um adiamento.

4 - Sempre que a segunda avaliação seja promovida pelo chefe de finanças, o sujeito passivo deve ser notificado para, no prazo de 20 dias, comunicar se pretende integrar a comissão ou nomear o seu representante.

5 - No caso previsto no número anterior, se o sujeito passivo não comunicar que pretende integrar a comissão ou não indicar o seu representante no prazo aí fixado ou, indicando-o, o mesmo não

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

compareça, a competência para a nomeação do representante devolve-se ao chefe de finanças, que nomeará um perito regional. *(Redação do DL211/2005-, de 7 de dezembro)*

6 - No caso referido no n.º 4, à não comparência do sujeito passivo ou do seu representante aplica-se a parte final do n.º 3.

7- Caso a segunda avaliação seja requerida pelos sujeitos passivos, e se, em resultado desta, o valor patrimonial tributário se mantenha ou aumente, as despesas com a avaliação são por estes reembolsadas à Direcção-Geral dos Impostos. *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

## SECÇÃO II De prédios urbanos

### Artigo 76.º Segunda avaliação de prédios urbanos

1 - Quando o sujeito passivo, a câmara municipal ou a Autoridade Tributária e Aduaneira não concordarem com o resultado da avaliação direta de prédios urbanos, podem, respetivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o primeiro tenha sido notificado. *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

2 - A segunda avaliação é realizada com observância do disposto nos artigos 38.º e seguintes, por uma comissão composta por um perito regional designado pelo director de finanças em função da sua posição na lista organizada por ordem alfabética para esse efeito, que preside à comissão, um vogal nomeado pela respectiva câmara municipal e o sujeito passivo ou seu representante. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

3 - Não obstante o disposto no número anterior, desde que o valor patrimonial tributário, determinado nos termos dos artigos 38.º e seguintes, se apresente distorcido relativamente ao valor normal de mercado, a comissão efetua a avaliação em causa e fixa novo valor patrimonial tributário, devidamente fundamentada, de acordo com as regras constantes do n.º 2 do artigo 46.º, quando se trate de edificações, ou por aplicação do método comparativo dos valores de mercado no caso dos terrenos para construção e dos terrenos previstos no n.º 4 do mesmo artigo. *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

4 - Pelo pedido de segunda avaliação a que se refere o número anterior é devida pelo requerente uma taxa inicial, a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta, tendo em conta a complexidade da matéria. *(Redação da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro; de acordo com o n.º 51.º da mesma Lei, a alteração operada pelo seu artigo 6.º tem natureza interpretativa)*

5 - Para efeitos dos números anteriores, o valor patrimonial tributário considera-se distorcido quando é superior em mais de 15 % do valor normal de mercado, ou quando o prédio apresenta características valorativas que o diferenciam do padrão normal para a zona, designadamente a sumptuosidade, as áreas invulgares e a arquitectura, e o valor patrimonial tributário é inferior em mais de 15 % do valor normal de mercado. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

6 - Sempre que o pedido ou promoção da segunda avaliação sejam efetuados nos termos do n.º 3, devem ser devidamente fundamentados. *(Redação dada da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

7 - É aplicável o disposto nos n.os 3 a 6 do artigo 74.º e nos n.os 4 a 7 do artigo 75.º *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

8 - Quando uma avaliação de prédio urbano seja efectuada por omissão à matriz ou na sequência de transmissão onerosa de imóveis e o alienante seja interessado para efeitos tributários deverá o mesmo ser notificado do seu resultado para, querendo, requerer segunda avaliação, no prazo e termos dos números anteriores, caso em que poderá integrar a comissão referida no n.º 2 ou nomear o seu representante. (Anterior n.º 4.) *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

9 - Nas avaliações em que intervierem simultaneamente o alienante e o adquirente ou os seus representantes, o perito regional que presidir à avaliação tem direito a voto e, em caso de empate, voto de qualidade. (Anterior n.º 5.) *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

10 - Na designação dos peritos regionais que integram a comissão referida no n.º 2, deve atender-se ao seu domicílio e à localização do prédio a avaliar, com vista a uma maior economia de custos. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

11 - A designação dos vogais nomeados pela câmara municipal é efectuada nos seguintes termos: *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

a) São afectos por tempo indeterminado, a um ou mais serviços de finanças;

b) Na falta de nomeação do vogal da câmara municipal por prazo superior a 20 dias a contar da data em que for pedida, a comissão é composta por dois peritos regionais designados pelo director de finanças, um dos quais preside, e pelo sujeito passivo ou seu representante;

c) Na falta de comparência do vogal nomeado pela câmara municipal, o director de finanças nomeia um perito regional, que o substitui. *(Redacção da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

12 - É aplicável aos vogais designados pelas câmaras municipais, o disposto nos artigos 67.º e 69.º *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

13 - No caso dos prédios em compropriedade, sempre que haja mais do que um pedido de segunda avaliação, devem os comproprietários nomear um só representante para integrar a comissão referida no n.º 2, aplicando-se igualmente esta regra em caso de transmissões sucessivas no decurso de uma avaliação, quando exista mais do que um alienante ou adquirente a reclamar. *(Redacção da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

14 - A remuneração do vogal é da responsabilidade da câmara municipal e do sujeito passivo no caso do seu representante. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

### **SECÇÃO III** **Disposição comum**

#### **Artigo 77.º** **Impugnação**

1 - Do resultado das segundas avaliações cabe impugnação judicial, nos termos definidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

2 - A impugnação referida no número anterior pode ter como fundamento qualquer ilegalidade, designadamente a errónea quantificação do valor patrimonial tributário do prédio.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - A iniciativa da impugnação a que se refere o n.º 1 cabe ao sujeito passivo, à câmara municipal ou à junta de freguesia, quando esta última seja beneficiária da receita. *(Aditamento do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

## CAPÍTULO IX Organização e conservação das matrizes

### SECÇÃO I Disposições comuns

#### Artigo 78.º

##### Competência para a organização e conservação das matrizes

1 - A organização e conservação das matrizes incumbem aos serviços de finanças onde os prédios se encontram situados.

2 - Podem os serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, ouvido o director de finanças, chamar a si a competência para a organização das matrizes de qualquer serviço de finanças.

#### Artigo 79.º

##### Inscrição de prédio situado em mais de uma freguesia

1 - Se um prédio urbano se encontrar em duas freguesias do mesmo ou de diferentes concelhos, é inscrito na matriz da freguesia em que se localize a parte onde tenha a entrada principal, exceto quando se trate de um complexo de edifícios ou construções submetidas ao regime de propriedade horizontal ou similar, cujas frações autónomas são inscritas na matriz da freguesia em que se localizem. *(Redacção do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

2 - Se o prédio for rústico ou urbano e não vedado, é inscrito na freguesia onde esteja situada a maior área ou o maior número de construções, respetivamente. *(Redacção da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

3 - Se o prédio for rústico e vedado, deve inscrever-se na freguesia a que pertença a parte onde se situe a serventia principal.

4 - Diz-se vedado o prédio circunscrito por cerca, muro ou outro meio tendente a impedir o acesso do público de maneira eficaz e duradoura.

#### Artigo 80.º

##### Forma das matrizes

1 - As matrizes são constituídas por registos efectuados, por artigo, em suporte informático ou de papel.

2 - Salvo o disposto nos artigos 84.º e 92.º, a cada prédio corresponde um único artigo na matriz.

3 - A numeração dos artigos é seguida na matriz de cada freguesia e em cada secção na matriz cadastral.

#### Artigo 81.º

##### Inscrição de prédio de herança indivisa

1 - Quando um prédio faça parte de herança indivisa, é inscrito na matriz predial respectiva em nome do autor da herança com o aditamento «Cabeça-de-casal da herança de...», sendo

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

atribuído à herança indivisa, oficiosamente, o respectivo número de identificação fiscal pelo serviço de finanças referido no artigo 25.º do Código do Imposto do Selo.

2 - Ao serviço de finanças referido no número anterior compete averbar, na matriz predial de todos os prédios inscritos em nome do autor da herança, o número de identificação fiscal atribuído à herança indivisa e a identificação dos herdeiros, com a menção das respetivas quotas-partes. *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

3 - Quando os prédios que integram a herança forem transmitidos para um único herdeiro serão inscritos na matriz predial respectiva nesse nome. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

### **Artigo 82.º**

#### **Inscrição de prédio em regime de compropriedade**

1 - A compropriedade deve inscrever-se em nome de todos os comproprietários, com indicação da parte que caiba a cada um e das correspondentes fracções do valor patrimonial tributário, sem prejuízo do disposto no artigo 92.º quanto à propriedade horizontal.

2 - Quando não seja conhecida a parte que caiba a cada um dos comproprietários, o prédio é inscrito em nome de todos eles, por ordem alfabética.

### **Artigo 83.º**

#### **Inscrição de prédios isentos**

A inscrição dos prédios isentos faz-se nos termos gerais, mencionando-se, porém, na coluna das observações, o preceito legal que estabeleça a isenção, devendo ainda, quando esta situação seja temporária, indicar-se, na referida coluna, as datas em que tenha início e termo, bem como o respectivo despacho e o processo em que haja sido proferido, sendo caso disso.

### **Artigo 84.º**

#### **Inscrição de prédios mistos**

Cada uma das partes distintas do prédio misto é inscrita na matriz que lhe competir

## **SECÇÃO II**

### **Matrizes cadastrais rústicas**

### **Artigo 85.º**

#### **Base cadastral das matrizes**

As matrizes rústicas são organizadas com base nos elementos do cadastro extraídos da carta cadastral do País, fornecida pelo Instituto Geográfico Português.

### **Artigo 86.º**

#### **Matriz rústica**

1 - As matrizes cadastrais rústicas devem especificar:

- a) A designação cadastral do prédio;
- b) O nome, identificação fiscal e residência dos proprietários usufrutuários ou superficiários;
- c) A localização e nome dos prédios, quando o tenham;

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

d) Os direitos referentes a cada prédio, incluindo os resultantes de ónus e encargos permanentes que incidam sobre outros prédios;

e) As parcelas com o seu número de ordem, qualidade de cultura, classe, destino e área em hectares;

f) O valor patrimonial tributário.

2 - Nos municípios onde exista cadastro predial, a matriz deve compreender ainda o número de identificação predial (NIP).

### **Artigo 87.º**

#### **Árvores**

1 - Se no prédio existirem árvores dispersas pertencentes ao dono do terreno, são tais árvores, para efeitos de inscrição, incluídas nas parcelas em que estiverem situadas, devendo figurar na matriz, em coluna própria, o número de exemplares de cada qualidade e classe.

2 - Quando os proprietários ou usufrutuários das árvores dispersas não o forem do terreno, as ditas árvores constam de tantas inscrições quantos os titulares referidos.

3 - As inscrições a que se refere o número anterior mencionam as parcelas em que as árvores dispersas estão situadas, as qualidades e classes que foram atribuídas às mesmas árvores e recebem a designação cadastral do terreno, distinguindo-se por letras maiúsculas segundo a ordem alfabética.

### **Artigo 88.º**

#### **Publicação**

O Ministro das Finanças fixa, em despacho publicado no Diário da República, a data a partir da qual cada concelho fica submetido, para efeitos fiscais, ao regime de cadastro predial.

## **SECÇÃO III**

### **Matrizes não cadastrais rústicas**

### **Artigo 89.º**

#### **Registos de avaliação**

As inscrições definitivas dos registos de avaliação devem ser reproduzidas nas matrizes rústicas, seguindo-se a ordem topográfica adoptada.

### **Artigo 90.º**

#### **Arquivo**

Os registos de avaliação, depois de organizadas as matrizes, devem ser arquivadas na direcção de finanças do respectivo distrito.

## **SECÇÃO IV**

### **Matrizes urbanas**

### **Artigo 91.º**

#### **Matriz urbana**

1 - As matrizes urbanas devem especificar:

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

- a) O nome, identificação fiscal e residência dos proprietários, usufrutuários ou superficiários;
- b) A localização e nome do prédio, quando o tenha, confrontações ou número de polícia, quando exista;
- c) Descrição do prédio ou indicação da sua tipologia, quando esta exista;
- d) Os elementos considerados para o cálculo do valor patrimonial tributário do prédio;
- e) O valor patrimonial tributário.

2 - Nos municípios onde exista cadastro predial, a matriz deve compreender ainda o número de identificação predial (NIP).

### Artigo 92.º

#### Inscrição de prédio em regime de propriedade horizontal

1 - A cada edifício em regime de propriedade horizontal corresponde uma só inscrição na matriz, exceto no caso previsto na parte final do n.º 1 do artigo 79.º. *(Redação do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

2 - Na descrição genérica do edifício deve mencionar-se o facto de ele se encontrar em regime de propriedade horizontal.

3 - Cada uma das fracções autónomas é pormenorizadamente descrita e individualizada pela letra maiúscula que lhe competir segundo a ordem alfabética.

### SECÇÃO V

#### Cadernetas prediais

### Artigo 93.º

#### Cadernetas prediais

1 - Por cada prédio inscrito na matriz é preenchida e entregue ao sujeito passivo uma caderneta predial do modelo aprovado. *(Redação do DL.n.º 238/2006, de 20 de dezembro)*

2 - As cadernetas prediais podem ser substituídas, na parte respeitante ao extracto dos elementos matriciais constantes das matrizes, por fotocópias devidamente autenticadas.

3 - O preenchimento das cadernetas ou fotocópia compete ao serviço que organizar as respectivas matrizes.

4 - Os notários, conservadores e oficiais dos registos, bem como as entidades profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem actos ou contratos sujeitos a registo predial, sempre que intervenham em actos ou contratos que exijam a apresentação da caderneta predial referida no n.º 1 relativa a prédios objecto desses actos, contratos ou factos, podem obtê-la por via electrónica e entregá-la, gratuitamente, ao sujeito passivo. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

5 - Nos casos em que a declaração modelo n.º 1 do IMI é entregue para efeitos de inscrição de prédio urbano ou fracção autónoma na matriz, os notários, conservadores e oficiais dos registos,

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

bem como as entidades profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem actos ou contratos sujeitos a registo predial que intervenham em actos ou contratos que exijam a sua apresentação podem obtê-la por via electrónica. *(Redacção da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

6 - O titular do prédio, que seja um sujeito passivo abrangido pela obrigação prevista no n.º 9 do artigo 19.º da Lei Geral Tributária, apenas pode obter a caderneta predial, urbana e rústica de base não cadastral, referida no n.º 1, por via eletrónica no Portal das Finanças. *(Redacção da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

7 - Os advogados e solicitadores podem, no exercício da sua profissão, ter acesso à informação constante das cadernetas prediais, sem que se lhes possa opor o regime da confidencialidade, nas seguintes condições: *(Aditado pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

a) Quando se trate de matéria relacionada com o interesse efetivo dos respetivos clientes; *(Aditado pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

b) Sujeição a deveres de confidencialidade relativamente à informação que consultam. *(Aditado pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

### **Artigo 94.º** **Encerramento das matrizes**

O serviço anual de conservação das matrizes é encerrado em 31 de dezembro.

### **SECÇÃO VI** **Guarda e conservação do cadastro geométrico**

#### **Artigo 95.º** **Competência para conservar os elementos**

1 - Compete à Direcção-Geral dos Impostos a guarda e conservação dos elementos de base geométrica em seu poder, bem como das matrizes.

2 - As alterações nos mapas parcelares incumbem ao Instituto Geográfico Português e são consignadas em três exemplares dos mesmos mapas, um dos quais fica no Instituto, outro na referida Direcção-Geral dos Impostos e o terceiro no serviço de finanças respectivo.

#### **Artigo 96.º** **Secções cadastrais nas direcções de finanças**

Em tudo o que se refira à guarda e conservação do cadastro, o director de finanças deve corresponder-se com o Instituto Geográfico Português através das delegações deste que actuem na área da sua jurisdição, ou directamente, se estas não existirem.

#### **Artigo 97.º** **Alterações nas matrizes**

1 - As modificações que se verifiquem nos limites dos prédios, por transmissão de parte deles, parcelamento ou qualquer outra causa, devem ser comunicadas pelos serviços da Direcção-Geral dos Impostos ao Instituto Geográfico Português, para que este possa proceder às correspondentes alterações nos mapas parcelares e seus duplicados.

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

2 - Os peritos que procedam às alterações previstas neste artigo podem, quando se justifique, actualizar o mapa parcelar para além das alterações requeridas, com excepção das estremas com outros proprietários.

3 - Na divisão de prédios, a requerimento dos interessados, o perito pode corrigir a distribuição das parcelas divididas.

4 - Nas alterações podem ser fixadas tarifas de qualidades e classes não consideradas nos quadros primitivos por analogia com outras semelhantes de freguesias próximas.

5 - Sempre que ocorram as modificações previstas no n.º 1, o perito do Instituto Geográfico Português encarregado de introduzir nos mapas parcelares as correspondentes alterações pode ainda corrigir a qualificação e classificação das parcelas divididas, se verificar que tais alterações implicam a sua correcção.

### **Artigo 98.º** **Verbetes**

1 - As comunicações a que se refere o artigo anterior devem ser feitas relativamente a cada prédio que tenha sofrido modificação em verbetes do modelo aprovado pelo Ministro das Finanças, nos termos seguintes:

a) Se a modificação for consequência da divisão do prédio, são preenchidos tantos verbetes quantos os prédios que resultarem da divisão;

b) No caso de eliminação do prédio na matriz por destruição total ou transformação de rústico em urbano, o verbete indica apenas o nome do proprietário, a designação cadastral e o motivo da supressão;

c) Quando os prédios rústicos sejam parcialmente destruídos, ou só em parte se transformem em urbanos, procede-se em harmonia com as regras anteriores;

d) No caso de emparcelamento ou de reunião de prédios confinantes, preenche-se um verbete por cada nova unidade constituída, com indicação do nome do proprietário e das designações cadastrais que lhes competiam.

2 - A remessa dos verbetes é feita no mês seguinte àquele em que se tenha verificado qualquer das hipóteses abrangidas pelas regras precedentes.

3 - Os verbetes, depois de verificados, são remetidos pelo serviço competente da Direcção-Geral dos Impostos ao Instituto Geográfico Português, para alteração dos mapas parcelares.

### **Artigo 99.º** **Inscrição de novos prédios ou de prédios modificados quanto aos limites**

1 - Os novos prédios e aqueles cujos limites tenham sido modificados recebem o número de inscrição que na matriz lhes competir, atendendo às regras seguintes:

a) Não podem ser utilizados os números de prédios que passem a constituir um novo artigo matricial;

b) São referenciadas as designações cadastrais anteriormente atribuídas aos elementos que entrarem na formação de novos prédios e nas inscrições de cada um desses elementos menciona-se o artigo matricial da nova unidade;

c) O prédio constituído pela reunião de prédios confinantes tem uma só inscrição na matriz cadastral.

### **Artigo 100.º** **Parcelas**

As parcelas de qualquer prédio devem ser novamente numeradas sempre que em ulterior distribuição se modifique o número delas ou haja alteração por anexação ou divisão de prédios.

### **Artigo 101.º** **Alteração da classificação de prédio**

A transformação de prédio urbano em rústico ou de rústico em urbano determina o ajustamento do mapa parcelar e a correspondente inscrição ou eliminação na matriz cadastral, conforme o caso.

### **Artigo 102.º** **Parcelas cadastrais de prédios rústicos**

A nova distribuição das parcelas cadastrais deve ser efectuada segundo os quadros de qualificação e classificação que se encontrem em vigor, do mesmo modo se procedendo no respeitante à aplicação das tarifas.

### **Artigo 103.º** **Alterações promovidas pelo IGP**

As alterações que o Instituto Geográfico Português detectar, independentemente de comunicação dos serviços de finanças, são consignadas em três exemplares dos mapas parcelares, um dos quais fica em seu poder, outro na Direcção-Geral dos Impostos ou na direcção de finanças, quando a esta competir a guarda e conservação do cadastro, e o terceiro no serviço de finanças.

### **Artigo 104.º** **Processo**

As alterações referidas no artigo anterior são introduzidas nas fichas dos prédios por elas afectadas, mediante processo organizado pelo Instituto Geográfico Português, que é remetido aos serviços de finanças após resolução.

### **Artigo 105.º** **Relações das alterações das matrizes cadastrais**

1 - Das alterações que se efectuarem nas matrizes cadastrais, quer oficiosamente, quer em virtude das decisões proferidas a requerimento dos sujeitos passivos, organizam-se todos os meses relações em triplicado, por cada matriz, contendo a referência à designação cadastral dos prédios por ordem da sua inscrição, as alterações ocorridas e os factos que as motivaram.

2 - Aos serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos são enviados dois exemplares da mencionada relação até ao dia 15 mês imediato àquele a que respeite, ficando o terceiro arquivado no respectivo serviço de finanças.

3 - Um dos exemplares da relação é remetido ao Instituto Geográfico Português.

## SECÇÃO VII Alterações matriciais

### Artigo 106.º Regras para a alteração das matrizes

As alterações a introduzir nas matrizes devem obedecer às regras seguintes:

- a) Os prédios omissos inscrevem-se em artigos adicionais, continuando-se a numeração precedente e acrescentando-se ao texto a nota «Omisso desde...»;
- b) Os prédios novos são inscritos pela forma declarada na alínea anterior, devendo, quanto aos urbanos, indicar-se a data referida no artigo 10.º e eliminar-se o artigo correspondente ao terreno de implantação e, quanto aos prédios rústicos, indicar-se a data em que lhes foi atribuída essa classificação e os motivos;
- c) Os prédios melhorados, modificados ou reconstruídos inscrevem-se em novos artigos da matriz, lançando-se nos respectivos textos, conforme os casos: «Melhorado (modificado ou reconstruído) em ... de ... de ... - Estava inscrito sob o artigo ...»;
- d) Tratando-se de prédios modificados ou melhorados sem variação de número de fogos ou andares, a alteração é feita no respectivo artigo, anotando-se no texto: «Modificado (ou melhorado) em ... de ... de ...»;
- e) Se um prédio for dividido, é eliminada a sua inscrição na matriz e cada novo prédio resultante da divisão é inscrito em artigo adicional;
- f) O prédio constituído pela reunião de outros prédios é inscrito em artigo adicional, eliminando-se as inscrições dos que deixaram de ter existência autónoma e anotando-se na nova inscrição: «Formado pela reunião dos artigos ...»;
- g) Quando se verifique demolição ou destruição total de um prédio, o correspondente artigo é eliminado, rectificando-se a descrição na matriz e alterando-se o valor patrimonial tributário, de harmonia com o resultado da avaliação, se a demolição ou destruição forem parciais;
- h) Quando haja lugar a nova classificação de um prédio, procede-se à eliminação do artigo correspondente da matriz e se a transformação for parcial atende-se ao disposto na segunda parte da alínea anterior;
- i) As alterações do valor patrimonial tributário fazem-se indicando os novos valores patrimoniais tributários, sempre com menção do ano em que as alterações forem efectuadas e dos documentos em que se fundarem, e anulando os correspondentes elementos anteriores, mas de forma a não impossibilitar a sua leitura;
- j) Quando a folha correspondente a uma inscrição não comporte mais alterações são as mesmas continuadas em folha adicional;
- l) A anulação de um artigo da matriz efectua-se cortando com um traço o respectivo número e o correspondente valor patrimonial tributário.

# **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

## **SECÇÃO VIII Renovação das matrizes**

### **Artigo 107.º Renovação das matrizes**

1 - Sempre que as matrizes não informatizadas se encontrem em estado de deterioração tal que, no todo ou em parte, não possam continuar a ser utilizadas, deve a Direcção-Geral dos Impostos ordenar a sua renovação.

2 - A renovação das matrizes consiste na cópia fiel do que nelas se encontre em vigor à data em que se efectue e faz-se apenas na medida em que se mostre necessária.

3 - A renovação incumbe ao serviço competente para a organização das matrizes, devendo ser autenticadas, com a rubrica do respectivo chefe, todas as folhas da matriz renovada.

### **Artigo 108.º Substituição das matrizes**

As matrizes prediais devem ser substituídas quando, por inutilização accidental, deterioração irremediável, ou inexactidão manifesta, não possam continuar em serviço.

### **Artigo 109.º Competência**

1 - Compete ao Ministro das Finanças, sob proposta do director-geral dos Impostos, mandar proceder à substituição das matrizes .

2 - Consoante as razões que a determinem, a substituição pode ser ordenada para todas as matrizes de um distrito para as de um ou mais municípios e ainda para as de uma ou mais freguesias do mesmo ou de diversos municípios.

### **Artigo 110.º Declaração**

1 - Quando for ordenada a substituição das matrizes prediais urbanas, todos os proprietários usufrutuários ou superficiários são obrigados a apresentar, no serviço de finanças da área em que se situem os prédios, declaração do modelo aprovado.

2 - As declarações devem ser apresentadas em relação a cada prédio no prazo anunciado nos editais.

### **Artigo 111.º Procedimento**

1 - O serviço de finanças deve verificar se as declarações, referidas no artigo 110.º, correspondem a todos os prédios urbanos situados na freguesia ou freguesias.

2 - Esta verificação tem de estar concluída dentro de 60 dias a contar do termo do prazo para a entrega das declarações.

3 - Quando os sujeitos passivos não tenham apresentado declarações referentes a quaisquer prédios, os serviços de finanças preenchem e assinam os respectivos impressos.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## CAPÍTULO X Taxas

### Artigo 112.º Taxas

1 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes:

a) Prédios rústicos: 0,8%;

b) Revogada. *(Redação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

c) Prédios urbanos - de 0,3 % a 0,45 %. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

2 - Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade; *(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

4 - A taxa do imposto é de 7,5 % para os prédios de sujeitos passivos que: *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

a) Tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

b) Sejam, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 17.º do Código do IMT, uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

5 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos na alínea c) do n.º 1, podendo esta ser fixada por freguesia. *(Redação da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto. *(anterior alínea n.º 5 - Redação da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados,

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

que pode ser cumulativa com a definida no número anterior. *(anterior alínea n.º 6 - Redação da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. *(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

9 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até ao triplo a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono, não podendo da aplicação desta majoração resultar uma coleta de imposto inferior a 20 (euro) por cada prédio abrangido. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

10 - Consideram-se prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono aqueles que integrem terrenos ocupados com arvoredos florestais, com uso silvo-pastoril ou incultos de longa duração, e em que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Não estarem incluídos em zonas de intervenção florestal (ZIF), nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 127/2005, de 5 de Agosto;

b) A sua exploração não estar submetida a plano de gestão florestal elaborado, aprovado e executado nos termos da legislação aplicável;

c) Não terem sido neles praticadas as operações silvícolas mínimas necessárias para reduzir a continuidade vertical e horizontal da carga combustível, de forma a limitar os riscos de ignição e propagação de incêndios no seu interior e nos prédios confinantes. *(Redação da Lei n.º 21/2006, de 23 de junho)*

11 - Constitui competência dos municípios proceder ao levantamento dos prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono e à identificação dos respectivos proprietários, até 30 de Março de cada ano, para posterior comunicação à Direção-Geral dos Impostos. *(Redação da Lei n.º 21/2006, de 23 de junho)*

12 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

13 - (Revogado.) *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

14 - As deliberações da assembleia municipal referidas no presente artigo devem ser comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima referida na alínea c) do n.º 1, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro. *(Redação da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

15 - No caso de as deliberações compreenderem zonas delimitadas de freguesias ou prédios individualmente considerados, das comunicações referidas no número anterior deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos, bem como o número de identificação fiscal dos respectivos titulares. *(Anterior n.º 14 - Redação a Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

17 - O disposto no n.º 4 não se aplica aos prédios que sejam propriedade de pessoas singulares. *(Anterior n.º 16, Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

18 - Os municípios abrangidos por programa de apoio à economia local, ao abrigo da Lei n.º 43/2012, de 28 de agosto, ou programa de ajustamento municipal, ao abrigo da Lei n.º 53/2014, de 25 de agosto, alterada pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, podem determinar que a taxa máxima do imposto municipal prevista na alínea c) do n.º 1, seja de 0,5 %, com fundamento na sua indispensabilidade para cumprir os objetivos definidos nos respetivos planos ou programas. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

19 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir uma majoração da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios ou partes de prédio localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, nos seguintes termos: *(Aditado pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

a) Até 100 % nos casos em que estejam afetos a alojamento local; *(Aditada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

b) Até 25 % nos casos em que, tendo por destino a habitação, não se encontrem arrendados para habitação ou afetos a habitação própria e permanente do sujeito passivo. *(Aditada pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

20 - A majoração prevista no número anterior é elevada a 50 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada. *(Aditado pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

### Artigo 112.º-A

#### Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo

*(Aditado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

1 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

| Número de dependentes a cargo | Dedução fixa (em €) |
|-------------------------------|---------------------|
| 1 .....                       | 30                  |
| 2 .....                       | 70                  |
| 3 ou mais .....               | 140                 |

*(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

2 - A deliberação referida no número anterior deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos e prazo previstos no n.º 14 do artigo 112.º do Código do IMI.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - A verificação dos pressupostos para a redução da taxa do IMI é efetuada pela Autoridade Tributária e Aduaneira, de forma automática e com base nos elementos constantes nas matrizes prediais, no registo de contribuintes e nas declarações de rendimentos entregues.

4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, a composição do agregado familiar é aquela que se verificar no último dia do ano anterior àquele a que respeita o imposto.

5 - Considera-se o prédio ou parte de prédio urbano afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar quando nele estiver fixado o respetivo domicílio fiscal.

6 - A Autoridade Tributária e Aduaneira disponibiliza aos municípios, até 15 de setembro, o número de agregados com um, dois e três ou mais dependentes que tenham, na sua área territorial, domicílio fiscal em prédio ou parte de prédio destinado a habitação própria e permanente.

### Artigo 112.º-B

#### Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

*(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio)*

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

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %; *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em: *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo; *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

b) 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

## CAPÍTULO XI Liquidação

### Artigo 113.º Competência e prazo da liquidação

1 - O imposto é liquidado anualmente, em relação a cada município, pelos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeita.

2 - A liquidação referida no número anterior é efetuada nos meses de fevereiro a abril do ano seguinte. *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

3 - Logo que a avaliação de prédio omissa, melhorado, modificado ou ampliado se torne definitiva, liquida-se o imposto a que houver lugar, com observância do disposto no n.º 1 do artigo 116.º

4 - As restantes liquidações, nomeadamente as adicionais e as resultantes de revisões officiosas, são efectuadas a todo o tempo, sem prejuízo do disposto no artigo 116.º

5 - Sempre que os pressupostos da isenção deixem de verificar-se e os sujeitos passivos não dêem cumprimento ao disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º, a administração fiscal procede à liquidação extraordinária do imposto desde o ano, inclusive, ao da caducidade da isenção.

6 - Não há lugar a qualquer liquidação sempre que o montante do imposto a cobrar seja inferior a € 10.

### Artigo 114.º Transmissão de prédios em processo judicial

Quando um prédio possa vir a ser objecto de transmissão em processo onde deva haver lugar a graduação de créditos, a entidade responsável pelo processo notifica o serviço de finanças da área da localização dos prédios para este lhe certificar o montante total em dívida e ainda o que deve ser liquidado com referência ao ano em curso por aplicação das taxas em vigor, caso a transmissão presumivelmente venha a acontecer após o termo desse ano.

### Artigo 115.º Revisão officiosa da liquidação e anulação

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 78.º da Lei Geral Tributária, as liquidações são officiosamente revistas:

a) Quando, por atraso na actualização das matrizes, o imposto tenha sido liquidado por valor diverso do legalmente devido ou em nome de outrem que não o sujeito passivo, desde que, neste último caso, não tenha ainda sido pago;

b) Em resultado de nova avaliação;

c) Quando tenha havido erro de que tenha resultado colecta de montante diferente do legalmente devido;

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

d) Quando, havendo lugar, não tenha sido considerada, concedida ou reconhecida isenção.

2 - A revisão oficiosa das liquidações, prevista nas alíneas a) a d) do n.º 1, é da competência dos serviços de finanças da área da situação dos prédios.

3 - Não há lugar a qualquer anulação sempre que o montante do imposto a restituir seja inferior a € 10.

## Artigo 116.º

### Caducidade do direito à liquidação

1 - As liquidações do imposto, ainda que adicionais, são efectuadas nos prazos e termos previstos nos artigos 45.º e 46.º da Lei Geral Tributária, salvo nas situações previstas no n.º 5 do artigo 113.º, caso em que a liquidação é efectuada relativamente a todos os anos em que o sujeito passivo gozou indevidamente dos benefícios, com o limite de oito anos seguintes àquele em que os pressupostos da isenção deixaram de se verificar.

2 - No caso previsto no n.º 2 do artigo 9.º, o prazo de caducidade do direito à liquidação conta-se a partir do ano em que ao prédio seja dada diferente utilização.

## Artigo 117.º

### Juros compensatórios

1- Quando, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de parte ou totalidade do imposto devido, a esta acrescem juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária.

2 - O juro conta-se dia a dia, desde o momento em que for retardada a liquidação até à data em que vier a ser suprida ou corrigida a falta.

## Artigo 118.º

### Suspensão da liquidação

1 - Enquanto não tiver decorrido o prazo de 30 dias contados a partir da notificação da primeira avaliação ou não se tornar definitivo o resultado da segunda avaliação, quando requerida, fica suspensa a liquidação do imposto, salvo se for apresentada impugnação judicial, que não tem efeito suspensivo. *(Redacção do Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de dezembro)*

2 - Fica igualmente suspensa a liquidação do imposto enquanto não for decidido o pedido de isenção apresentado pelo sujeito passivo: *(Redacção do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

a) Para os prédios destinados a habitação própria e permanente, ao abrigo do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, desde que o requerimento seja apresentado dentro do prazo e o valor patrimonial seja inferior ao limite estabelecido nesse artigo, aplicando-se, para efeitos do pagamento do imposto que venha a ser devido, os prazos previstos nos n.ºs 2 a 5 do artigo 120.º, sem quaisquer encargos se o indeferimento do pedido for por motivo não imputável ao sujeito passivo; ou *(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

b) Para efeitos do disposto no n.º 9 do artigo 11.º-A, desde que a prova das condições exigidas para beneficiar da isenção seja apresentada dentro do prazo. *(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto)*

3 - Nas situações de aquisição onerosa de prédios destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, a liquidação fica suspensa até ao limite do prazo para afetação constante do n.º 1 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, quando o valor

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

patrimonial tributário for inferior ao limite estabelecido nesse artigo. *(Aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

## CAPÍTULO XII Pagamento

### Artigo 119.º Documento de cobrança

1 - Os serviços da Direcção-Geral dos Impostos enviam a cada sujeito passivo, até ao fim do mês anterior ao do pagamento, o competente documento de cobrança, com discriminação dos prédios, suas partes susceptíveis de utilização independente, respectivo valor patrimonial tributário e da colecta imputada a cada município da localização dos prédios.

2 - No mesmo período é disponibilizada às câmaras municipais e aos serviços de finanças da área da situação dos prédios a informação contendo os elementos referidos no número anterior, que pode ser aí consultada pelos interessados.

3 - Caso o sujeito passivo não receba o documento mencionado no n.º 1, deve solicitar em qualquer serviço de finanças uma 2.ª via.

### Artigo 120.º Prazo de pagamento

1 - O imposto deve ser pago: *(Redacção dada pelo artigo 215.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

a) Em uma prestação, no mês de maio, quando o seu montante seja igual ou inferior a 100 €; *(Redacção da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

b) Em duas prestações, nos meses de maio e novembro, quando o seu montante seja superior a 100 € e igual ou inferior a 500 €; *(Redacção da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

c) Em três prestações, nos meses de maio, agosto e novembro, quando o seu montante seja superior a 500 €. *(Redacção da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

2 - Sempre que a liquidação deva ter lugar fora do prazo referido no n.º 2 do artigo 113.º o sujeito passivo é notificado para proceder ao pagamento, o qual deve ter lugar até ao fim do mês seguinte ao da notificação.

3 - Sempre que no mesmo ano, por motivos imputáveis aos serviços, seja liquidado imposto respeitante a dois ou mais anos e o montante total a cobrar seja superior a € 250, o imposto relativo a cada um dos anos em atraso é pago com intervalos de seis meses contados a partir do mês seguinte inclusive ao da notificação referida no número anterior, sendo pago em primeiro lugar o imposto mais antigo.

4 - No caso previsto nos n.ºs 1 e 3, o não pagamento de uma prestação ou de uma anuidade, no prazo estabelecido, implica o imediato vencimento das restantes.

5 - Se o atraso na liquidação for imputável ao sujeito passivo é este notificado para proceder ao pagamento do imposto respeitante a todos os anos em atraso.

6 - Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens ou unidos de facto beneficiam do disposto no n.º 1, relativamente à totalidade do imposto a liquidar, mesmo no caso de prédios em compropriedade. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

## **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

---

7 - O disposto no número anterior aplica-se a prédios ou parte de prédios urbanos afetos à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e nos quais esteja fixado o respetivo domicílio fiscal. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

### **Artigo 121.º** **Juros de mora**

São devidos juros de mora nos termos do artigo 44.º da Lei Geral Tributária, quando o sujeito passivo não pague o imposto dentro do prazo legalmente estabelecido no documento de cobrança, quer a liquidação tenha ocorrido no prazo normal, quer fora do prazo normal, ou ainda na sequência de liquidação adicional.

### **Artigo 122.º** **Garantias especiais**

1 - O imposto municipal sobre imóveis goza das garantias especiais previstas no Código Civil para a contribuição predial.

2 - Compete ao chefe de finanças da área da situação do prédio promover o registo da hipoteca legal, quando esta deva ter lugar.

## **CAPÍTULO XIII** **Fiscalização**

### **Artigo 123.º** **Poderes de fiscalização**

O cumprimento das obrigações previstas no presente Código é assegurado, em geral, pela aplicação do disposto no artigo 63.º da Lei Geral Tributária e no regime complementar do procedimento de inspeção tributária, aprovado pelo artº 1º do Decreto-Lei nº 413/98, de 31 de dezembro.

### **Artigo 124.º** **Entidades públicas**

1 - As entidades públicas, ou que desempenhem funções públicas, que intervenham em actos relativos à constituição, transmissão, registo ou litígio de direitos sobre prédios, devem exigir a exibição de documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz ou, sendo omissa, de que foi apresentada a declaração para inscrição.

2 - Sempre que o cumprimento do disposto no número anterior se mostre impossível, faz-se expressa menção do facto e das razões dessa impossibilidade, devendo comunicar-se tal facto ao serviço de finanças da área da situação dos prédios.

### **Artigo 125.º** **Entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações**

1 - As entidades distribuidoras de água, energia e telecomunicações fixas devem, até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro, comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira os contratos celebrados com clientes finais e as suas alterações, que se tenham verificado no trimestre anterior, relativamente ao consumo nos respetivos códigos de ponto de entrega, código universal da instalação ou equivalente. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

2 - Da comunicação referida no número anterior deve constar a identificação fiscal do cliente final e a indicação do artigo matricial do prédio urbano, nos termos descritos no número seguinte, ou, nos casos em que o prédio urbano não esteja identificado, a informação georreferenciada do local da prestação do serviço na rede de distribuição. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

3 - As empresas de distribuição de água e energia devem, através da comunicação referida no n.º 1, apresentar uma lista atualizada da ausência de consumos ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou fração autónoma, utilizando obrigatoriamente a identificação matricial dos prédios. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

### **Artigo 126.º**

#### **Alteração de mapas parcelares**

Os serviços da administração central, as autarquias locais e os concessionários de serviços públicos devem comunicar ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, trimestralmente, todos os factos em que tenham tido intervenção e que importem alterações de mapas parcelares.

### **Artigo 127.º**

#### **Pagamento de indemnizações**

Não são pagas quaisquer indemnizações por expropriação sem observância do disposto no artigo 124.º e sem que se mostrem pagas ou garantidas todas as dívidas vencidas do imposto.

### **Artigo 128.º**

#### **Câmaras municipais**

1 - Às câmaras municipais compete colaborar com a administração fiscal no cumprimento do disposto no presente Código, devendo, nomeadamente, enviar à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao final do mês seguinte ao da sua constituição, aprovação, alteração ou receção: *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

a) Os alvarás de loteamento, licenças de construção, plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais, licenças de demolição e de obras, pedidos de vistorias, datas de conclusão de edifícios e seus melhoramentos ou da sua ocupação, bem como todos os elementos necessários à avaliação dos prédios; *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

b) As plantas dos aglomerados urbanos à escala disponível donde conste a toponímia; *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

c) As comunicações prévias de instalação, modificação ou encerramento de estabelecimentos previstos no n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, efetuadas nos termos daquele diploma; *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

d) As licenças de funcionamento de estabelecimentos afetos a atividades industriais; *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

e) Enviar, oficiosamente ou a solicitação da administração fiscal, outros dados considerados pertinentes para uma eficaz fiscalização. *(Anterior alínea c) por Redação do artigo 213.º da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

2 – Revogada. *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - Os elementos remetidos nos termos do n.º 1 são enviados exclusivamente por via eletrónica, sendo os restantes termos, formatos e procedimentos necessários ao seu cumprimento definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, após audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses. *(Redação da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

## CAPÍTULO XIV Garantias

### Artigo 129.º Garantias

1 - Os sujeitos passivos do imposto, para além do disposto no tocante às avaliações, podem socorrer-se dos meios de garantia previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário. *(Redação do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto, anterior corpo do artigo)*

2 - Os prazos de reclamação e de impugnação contam-se a partir do termo do prazo para pagamento voluntário da última ou da única prestação do imposto. *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

### Artigo 130.º Reclamação das matrizes

1 - O sujeito passivo ou qualquer titular de um interesse directo, pessoal e legítimo, pode consultar ou obter documento comprovativo dos elementos constantes das inscrições matriciais no serviço de finanças da área da situação dos prédios.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os pedidos sobre a existência de imóveis efectuados por qualquer entidade devem ser dirigidos ao serviço de finanças do domicílio fiscal do sujeito passivo.

3 - O sujeito passivo, a câmara municipal e a junta de freguesia podem, a todo o tempo, reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, nomeadamente com base nos seguintes fundamentos: *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

- a) Valor patrimonial tributário considerado desactualizado;
- b) Indevida inclusão do prédio na matriz;
- c) Erro na designação das pessoas e residências ou na descrição dos prédios;
- d) Erro de transcrição dos elementos cadastrais ou das inscrições constantes de quaisquer elementos oficiais;
- e) Duplicação ou omissão dos prédios ou das respectivas parcelas;
- f) Não averbamento de isenção já concedida ou reconhecida;
- g) Alteração na composição dos prédios em resultado de divisão, anexação de outros confinantes, rectificação de extremas ou arredondamento de propriedades;
- h) Não discriminação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos por andares ou divisões de utilização autónoma;

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

- i) Passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal;
- j) Erro na representação topográfica, confrontações e características agrárias dos prédios rústicos;
- l) Erro nos mapas parcelares cometidos na divisão dos prédios referidos na alínea anterior;
- m) Erro na actualização dos valores patrimoniais tributários;
- n) Erro na determinação das áreas de prédios rústicos ou urbanos, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 10% e 5%, respectivamente.

4 - O valor patrimonial tributário resultante de avaliação direta só pode ser objeto de alteração com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3 por meio de avaliação decorridos três anos sobre a data do pedido, da promoção oficiosa da inscrição ou da atualização do prédio na matriz. *(Redação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

5 - O chefe do serviço de finanças competente pode, a todo o tempo, promover a rectificação de qualquer incorrecção nas inscrições matriciais, salvo as que impliquem alteração do valor patrimonial tributário resultante de avaliação directa com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3, caso em que tal rectificação só pode efectuar-se decorrido o prazo referido no número anterior. *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

6 - Quando ocorram sinistros que no todo ou em parte destruam prédios, podem os sujeitos passivos reclamar com esse fundamento a eliminação do prédio na matriz ou a redução do seu valor patrimonial tributário através da competente avaliação. (Anterior n.º 5.) *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

7 - Tratando-se de sinistros que afectem significativamente uma freguesia ou um município, pode a junta de freguesia ou a câmara municipal apresentar reclamação colectiva. (Anterior n.º 6.) *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

8 - Os efeitos das reclamações, bem como o das correcções promovidas pelo chefe do serviço de finanças competente, efectuadas com qualquer dos fundamentos previstos neste artigo, só se produzem na liquidação respeitante ao ano em que for apresentado o pedido ou promovida a rectificação. *(Aditado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)*

9 - O valor patrimonial tributário resultante da avaliação geral de prédios só pode ser objeto de alteração com o fundamento previsto na alínea a) do n.º 3 por meio de avaliação, a partir do terceiro ano seguinte ao da sua entrada em vigor para efeitos do imposto municipal sobre imóveis. *(Aditado pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

### Artigo 131.º

#### Competência e prazo para apreciar as reclamações

A apreciação das reclamações referidas no artigo anterior é da competência dos chefes de finanças da área de situação dos prédios, devendo ser decididas no prazo de 90 dias, excepto as que tiverem por fundamento o valor patrimonial tributário exagerado do prédio, as quais devem ser resolvidas no prazo de 180 dias, podendo as reclamações ser apresentadas no serviço de finanças da área do domicílio fiscal do reclamante. *(Redação do DL211/2005, de 7 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 132.º

### Forma das reclamações

1 - As reclamações que tiverem por fundamento erro na designação das pessoas, nas suas residências ou na descrição dos prédios podem ser feitas verbalmente quando o reclamante apresente prova documental ou esta consista em informação já existente no serviço de finanças, sem prejuízo de as mesmas serem reduzidas a escrito.

2 - As reclamações apresentadas com outros fundamentos devem ser apresentadas por escrito.

3 - As reclamações com os fundamentos previstos nas alíneas a) e n) do n.º 3 do artigo 130.º, quando respeitantes a prédios urbanos, são apresentadas através da entrega da declaração a que se referem os artigos 13.º e 37.º, juntamente com os elementos que a devem acompanhar.

*(Aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

## Artigo 133.º

### Conteúdo das reclamações

1 - As reclamações apresentadas por escrito devem ser acompanhadas dos documentos de prova necessários à decisão.

2 - Quando necessário, as reclamações relativas a matrizes cadastrais são enviadas pelos serviços de finanças aos serviços regionais para que estes promovam junto do Instituto Geográfico Português a emissão de parecer sobre os factos alegados pelos reclamantes.

## Artigo 134.º

### Prazo para a conclusão do processo de segunda avaliação

1 - O processo de segunda avaliação deve estar concluído no prazo de 180 dias após a entrada do pedido.

2 - Se for excedido o prazo referido no número anterior, deve o sujeito passivo ser informado do motivo que levou à não conclusão do processo, devendo indicar-se um prazo previsível para a sua conclusão.

## Artigo 135.º

### Avaliação de prédio em regime de propriedade horizontal

O resultado da avaliação de edifício em regime de propriedade horizontal é notificado ao respectivo administrador, havendo-o, ou, caso contrário, a cada um dos condóminos relativamente à sua fracção autónoma, para que, querendo, possam requerer no prazo de 30 dias segunda avaliação.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## CAPÍTULO XV ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

### SECÇÃO I Incidência

*(Secção aditada pelo artigo 219.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

#### Artigo 135.º- A Incidência subjetiva

*(Artigo aditado pelo artigo 219.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

- 1 - São sujeitos passivos do adicional ao imposto municipal sobre imóveis as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português.
- 2 - Para efeitos do n.º 1, são equiparados a pessoas coletivas quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do imposto municipal sobre imóveis, bem como a herança indivisa representada pelo cabeça de casal.
- 3 - A qualidade de sujeito passivo é determinada em conformidade com os critérios estabelecidos no artigo 8.º do presente Código, com as necessárias adaptações, tendo por referência a data de 1 de janeiro do ano a que o adicional ao imposto municipal sobre imóveis respeita.
- 4 - Não são sujeitos passivos do adicional ao imposto municipal o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público, bem como qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, incluindo os institutos públicos. *(Redação da Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto)*

#### Artigo 135.º- B Incidência objetiva

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

- 1 - O adicional ao imposto municipal sobre imóveis incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular.
- 2 - São excluídos do adicional ao imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos classificados como 'comerciais, industriais ou para serviços' e 'outros' nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 6.º, bem como os prédios urbanos classificados como 'habitacionais' enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*
- 3 - Os sujeitos passivos legalmente autorizados ao exercício da atividade de locação financeira não podem repercutir sobre os locatários financeiros, total ou parcialmente, o adicional ao imposto municipal sobre imóveis quando o valor patrimonial tributário dos imóveis objeto de contrato de locação financeira não exceda a dedução prevista no n.º 2 do artigo 135.º-C. *(Redação aditada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## SECÇÃO II Valor tributável

*(Secção aditada pelo artigo 219.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

### Artigo 135.º- C Regras de determinação do valor tributável

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro; a redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, ao artigo 135.º-C, tem natureza interpretativa)*

1 - O valor tributável corresponde à soma dos valores patrimoniais tributários, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o adicional ao imposto municipal sobre imóveis, dos prédios que constam nas matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo.

2 - Ao valor tributável determinado nos termos do número anterior são deduzidas as seguintes importâncias:

- a) € 600 000, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular;
- b) € 600 000, quando o sujeito passivo é uma herança indivisa.

3 - Não são contabilizados para a soma referida no n.º 1 do artigo 135.º-B: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

a) O valor dos prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

b) O valor dos prédios que se destinem exclusivamente à construção de habitação social ou a custos controlados cujos titulares sejam cooperativas de habitação e construção ou associações de moradores; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

c) O valor dos prédios ou partes de prédios urbanos cujos titulares sejam condomínios, quando o valor patrimonial tributário de cada prédio ou parte de prédio não exceda 20 vezes o valor anual do indexante de apoios sociais; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

d) O valor dos prédios ou partes de prédios urbanos cujos titulares sejam cooperativas de habitação e construção e associações de moradores. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

4 - Não é aplicável a dedução prevista no n.º 2 à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 112.º *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10)*

### Artigo 135.º- D Sujeitos passivos casados ou em união de facto

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - Os sujeitos passivos casados ou em união de facto para efeitos do artigo 14.º do Código do IRS podem optar pela tributação conjunta deste adicional, somando-se os valores patrimoniais tributários dos prédios na sua titularidade e multiplicando-se por dois o valor da dedução prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior.

2 - Os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens que não exerçam a opção prevista no número anterior podem identificar, através de declaração conjunta, a titularidade dos prédios, indicando aqueles que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal.

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

3 - Não sendo efetuada a declaração no prazo estabelecido, o adicional ao imposto municipal sobre imóveis incide, relativamente a cada um dos cônjuges, sobre a soma dos valores dos prédios que já constavam da matriz na respetiva titularidade.

4 - A declaração, de modelo a aprovar por portaria e a apresentar exclusivamente no Portal das Finanças, deve ser efetuada de 1 de abril a 31 de maio.

5 - A declaração apresentada nos termos do n.º 2 atualiza a matriz quanto à titularidade dos prédios. *(Aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - A opção a que se refere o n.º 1 é válida até ao exercício da respetiva renúncia. *(Aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, sendo que, de acordo com norma transitória desta mesma lei, o disposto neste número aplica-se às opções efetuadas em 2017)*

### **Artigo 135.º- E** **Heranças indivisas**

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - A equiparação da herança a pessoa coletiva nos termos do n.º 2 do artigo 135.º-A pode ser afastada se, cumulativamente:

a) A herança, através do cabeça de casal, apresentar uma declaração identificando todos os herdeiros e as suas quotas;

b) Após a apresentação da declaração referida na alínea anterior, todos os herdeiros na mesma identificados confirmarem as respetivas quotas, através de declaração apresentada por cada um deles.

2 - A declaração do cabeça de casal, referida na alínea a) do n.º 1, de modelo a aprovar por portaria e a efetuar exclusivamente no Portal das Finanças, deve ser apresentada de 1 a 31 de março.

3 - As declarações dos herdeiros, referidas na alínea b) do n.º 1, de modelo a aprovar por portaria e a efetuar exclusivamente no Portal das Finanças, devem ser apresentadas de 1 a 30 de abril.

4 - Sendo afastada a equiparação da herança indivisa a pessoa coletiva nos termos dos números anteriores, a quota-parte de cada herdeiro sobre o valor do prédio ou dos prédios que integram a herança indivisa acresce à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios que constam da matriz na titularidade desse herdeiro, para efeito de determinação do valor tributável previsto no artigo 135.º-C.

### **SECÇÃO III** **Taxa**

*(Secção aditada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

### **Artigo 135.º- F** **Taxa**

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - Ao valor tributável determinado nos termos do artigo 135.º-C e após aplicação das deduções aí previstas, quando existam, é aplicada a taxa de 0,4 % às pessoas coletivas e de 0,7 % às pessoas singulares e heranças indivisas.

2 - Ao valor tributável, determinado nos termos do n.º 1 do artigo 135.º-C, superior a 1 000 000 € e igual ou inferior a 2 000 000 €, ou o dobro destes valores quando seja exercida a opção

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

prevista no n.º 1 do artigo 135.º-D, é aplicada a taxa marginal de 1 %, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular. *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

3 - Ao valor tributável, determinado nos termos do n.º 1 do artigo 135.º-C, superior a 2 000 000 €, ou o dobro deste valor quando seja exercida a opção prevista no n.º 1 do artigo 135.º-D, é aplicada a taxa marginal de 1,5 %, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular. *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

4 - O valor dos prédios detidos por pessoas coletivas afetos a uso pessoal dos titulares do respetivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes, fica sujeito à taxa de 0,7 %, sendo sujeito à taxa marginal de 1 % para a parcela do valor que exceda 1 000 000 € e seja igual ou inferior a 2 000 000 €, e à taxa marginal de 1,5 % para a parcela que exceda 2 000 000 €. *(Aditado pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

5 - Para os prédios que sejam propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável, a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º-D da Lei Geral Tributária, a taxa é de 7,5 %. *(Anterior n.º 4)*

6 - O disposto no número anterior não se aplica aos prédios que sejam propriedade de pessoas singulares. *(Redação da Lei n.º 85/2017, de 18 de agosto) - (Anterior n.º 5)*

7 - Os prédios referidos no n.º 4 devem ser identificados no anexo à declaração periódica de rendimentos prevista no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

### SECÇÃO IV Liquidação e Pagamento

*(Secção aditada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

#### Artigo 135.º- G Forma e prazo da liquidação

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - O adicional ao imposto municipal sobre imóveis é liquidado anualmente, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 1 de janeiro do ano a que o mesmo respeita.

2 - Quando seja exercida a opção pela tributação conjunta prevista no n.º 1 do artigo 135.º-D, há lugar a uma única liquidação, sendo ambos os sujeitos passivos solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

3 - Sendo dado integral cumprimento ao disposto no artigo 135.º-E, a liquidação a efetuar a cada um dos herdeiros tem por base o valor determinado nos termos do n.º 4 do mesmo artigo.

4 - A liquidação referida nos números anteriores é efetuada no mês de junho do ano a que o imposto respeita.

5 - Sempre que não seja efetuada no prazo referido no número anterior, bem como, nomeadamente, em caso de liquidação adicional ou revisão oficiosa, a liquidação é efetuada nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 116.º *(Aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - Quando por facto imputável ao sujeito passivo for retardada a liquidação de parte ou da totalidade do imposto devido, a este acrescem juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da lei geral tributária. *(Aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

## Artigo 135.º- H Pagamento

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1-O pagamento do adicional ao imposto municipal sobre imóveis é efetuado no mês de setembro do ano a que o mesmo respeita. *(anterior corpo do artigo; Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

2 - Quando a liquidação seja efetuada fora do prazo previsto no n.º 4 do artigo 135.º-G, o sujeito passivo é notificado para proceder ao pagamento até ao fim do mês seguinte ao da notificação. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; n.º aditado)*

3 - Os serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira enviam a cada sujeito passivo, até ao fim do mês anterior ao do pagamento, o documento de cobrança, com a discriminação da liquidação, dos prédios, das quotas-partes, do respetivo valor patrimonial tributário e da coleta. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; n.º aditado)*

4 - São devidos juros de mora nos termos do artigo 44.º da lei geral tributária, quando o sujeito passivo não efetue o pagamento do imposto dentro do prazo legalmente estabelecido no documento de cobrança. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; n.º aditado)*

## SECÇÃO V Disposições relativas a impostos de rendimento

*(Secção aditada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

### Artigo 135.º- I Dedução em IRS

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - O adicional ao imposto municipal sobre imóveis é dedutível à coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos que detenham rendimentos imputáveis a prédios urbanos sobre os quais incida, até à concorrência:

- a) Da parte da coleta do IRS proporcional aos rendimentos líquidos da categoria F, no caso de englobamento; ou
- b) Da coleta obtida por aplicação da taxa prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS, nos demais casos.

2 - A dedução à coleta do adicional ao imposto municipal sobre imóveis prevista no número anterior é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, a sujeitos passivos de IRS titulares de rendimentos da Categoria B obtidos no âmbito de atividade de arrendamento ou hospedagem.

3 - A dedução prevista no número anterior não é considerada para o limite previsto no n.º 7 do artigo 78.º do Código do IRS.

### Artigo 135.º- J Dedução em IRC

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

1 - Os sujeitos passivos podem optar por deduzir à coleta apurada nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 90.º do Código do IRC, e até à sua concorrência, o montante do adicional ao imposto municipal sobre imóveis pago durante o exercício a que respeita o imposto, limitada à fração correspondente aos rendimentos gerados por imóveis, a ele sujeitos, no âmbito de atividade de arrendamento ou hospedagem.

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

2 - A opção pela dedução prevista no número anterior prejudica a dedução deste adicional na determinação do lucro tributável em sede de IRC.

3 - A dedução prevista neste artigo não é aplicável quando os imóveis sejam detidos, direta ou indiretamente, por entidade com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

4 - A dedução prevista no n.º 1 é feita nos mesmos termos da dedução prevista na alínea c) do n.º 2 do artigo 90.º do Código do IRC, salvo quanto à aplicação do limite previsto no n.º 1 do artigo 92.º do mesmo Código.

## **SECÇÃO VI Outras disposições**

*(Secção aditada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

### **Artigo 135.º- K Situações especiais**

*(Artigo aditado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro)*

Nas situações em que não tenha sido dado cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, são observadas, para efeitos deste imposto, as regras aplicáveis às pessoas coletivas.

### **Artigo 135.º- L Limites mínimos**

*(Artigo aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Não há lugar a cobrança ou reembolso quando, em virtude da liquidação, ainda que adicional, reforma ou anulação de liquidação, a importância a cobrar ou a restituir seja inferior a € 10.

### **Artigo 135.º- M Correção das opções**

*(Artigo aditado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

1 - No prazo de 120 dias contados a partir do termo do prazo para pagamento voluntário do imposto, podem os contribuintes manifestar ou alterar as opções referidas nos artigos 135.º-D e 135.º-E, nos termos aí previstos, produzindo-se os respetivos efeitos.

2 - Da entrega dessas declarações não pode resultar a ampliação dos prazos de reclamação graciosa, impugnação judicial, ou revisão do ato tributário que seriam aplicáveis caso não tivessem sido apresentadas.

## **CAPÍTULO XVI Disposições diversas**

### **Artigo 136.º Serviço de finanças competente**

1 - Os actos tributários consideram-se praticados nos serviços de finanças da área da situação dos prédios. *(Redação do DL211/2005, de 7 de dezembro)*

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a obrigação de entrega da declaração referida nos artigos 13.º e 37.º, bem como dos elementos referidos nos n.os 2 e 3 do artigo 37.º, nos

# Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

casos da alínea d) do n.º 4.º da Portaria n.º 1282/2003, de 13 de novembro, pode ser cumprida em qualquer serviço de finanças. *(Redação do DL211/2005, de 7 de dezembro)*

## **Artigo 137.º** **Juros indemnizatórios**

São devidos juros indemnizatórios nos termos previstos no artigo 43.º da Lei Geral Tributária, liquidados e pagos nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

## **Artigo 138.º** **Actualização periódica**

1 - Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º são atualizados trienalmente, por aplicação do coeficiente de desvalorização da moeda correspondente ao ano da última avaliação ou atualização. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

2 - Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos referidos nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo 6.º são atualizados trienalmente por aplicação de um coeficiente correspondente a 75 % do fator de atualização resultante da aplicação das regras do número anterior. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

3 - Os coeficientes de desvalorização da moeda referidos nos números anteriores são os fixados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças para efeitos dos impostos sobre o rendimento. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

## **Artigo 139.º \*** **Comunicação às câmaras municipais dos resultados da avaliação directa dos prédios urbanos**

A Direcção-Geral dos Impostos disponibiliza, por via electrónica, à câmara municipal da área da situação do imóvel, a informação relativa ao resultado da avaliação directa de prédios urbanos para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º

\* - *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

## **Artigo 140.º** **Regime de salvaguarda de prédios urbanos**

*(Aditado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

1 - Em relação aos prédios ou parte de prédios urbanos que sejam habitação própria e permanente do sujeito passivo, a coleta do IMI respeitante a cada ano não pode exceder a coleta do IMI devida no ano imediatamente anterior adicionada, em cada um desses anos, do maior dos seguintes valores:

a) € 75; ou

b) Um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação atual e o que resultaria da avaliação anterior, independentemente de eventuais isenções aplicáveis.

2 - O disposto no número anterior não é aplicável aos prédios em que se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI no ano a que respeita o imposto, salvo nas transmissões gratuitas de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes.

3 - O aumento da coleta de IMI determinado por aumento de valor tributável não resultante de mera atualização nos termos do artigo 138.º não é aplicável, independentemente do valor do

## Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

---

imóvel, a sujeitos passivos que reúnam as condições legais para a isenção de IMI e tenham mais de 65 anos.